

# 陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室

---

陕西咸办函〔2022〕5号

## 陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室 关于印发《西咸新区住宅专项维修资金 管理办法》的通知

各新城管委会，新区管委会有关部门，园办：

《西咸新区住宅专项维修资金管理办法》已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

一、要高度重视，严格抓好落实。按照《管理办法》要求，尽快统一维修资金的交存标准，规范维修资金的使用程序，做好住宅专项维修资金的监督管理工作，切实保障业主合法权益。

二、结合新区实际，实施新、旧标准过渡期。过渡期间新、旧交存标准并行，时间自2022年2月10日至2022年4月10日，以项目为单位，2022年4月10日前已办理维修资金立户的项目，仍可按原交存标准办理。过渡期间由新区住建局负责做好新、旧标准过渡期执行过程的监督管理工作。

三、自2022年4月10日起，全部按照新标准执行。同时，废止新区管委会2016年1月21日印发的《关于做好新区住宅专

---

项维修资金和新建住宅物业保修金征收管理工作的通知》（陕西咸发〔2016〕9号）文件。

陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室

2022年2月8日



# 西咸新区住宅专项维修资金管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业管理条例》《陕西省住宅专项维修资金管理实施细则》《西安市住宅专项维修资金管理办法》及有关法律、法规，结合新区实际，制定本办法。

**第二条** 新区范围内国有土地上住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

**第三条** 新区物业行政主管部门会同新区财政部门负责新区范围内维修资金的监督和管理工作的。

各新城物业行政主管部门会同同级财政部门具体负责辖区内维修资金的交存、使用、续筹、补建和监督管理工作。

沣东新城物业行政主管部门会同同级财政部门具体负责能源金融贸易区北区范围内住宅专项维修资金的交存、使用、续筹、补建和监督管理工作。

沣西新城物业行政主管部门会同同级财政部门具体负责能源金融贸易区南区（原文教园片区）范围内住宅专项维修资金的交存、使用、续筹、补建和监督管理工作。

资源规划、市场监管、公安等行政管理部门应当按照各自职责，协助做好维修资金监督管理的相关工作。

街道办事处、镇（乡）人民政府及社区按照规定职责协助新城做好本辖区内维修资金的相关工作。

**第四条** 各新城物业行政主管部门应当设置专门机构或者配备专职人员，加强维修资金的监督管理工作。

**第五条** 维修资金的管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

## 第二章 交存

**第六条** 一个物业管理区域内有两个以上产权人的住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主以及出售公有住房的单位，应当交存维修资金。

**第七条** 住宅的业主、非住宅的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的百分之五至百分之八。新区物业行政主管部门根据相关规定合理确定、公布首期维修资金的交存数额（详见附件1），并适时调整。

出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

（一）业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的百

分之二;

(二) 售房单位按照多层住宅不低于售房款的百分之二十、高层住宅不低于售房款的百分之三十,从售房款中一次性提取维修资金。

**第八条** 业主交存的维修资金属于业主共有。从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第九条** 各新城管理委员会应当与所在地商业银行签订委托合同,设立维修资金专户,委托其办理维修资金的交存、划转、计息、结算等手续。

**第十条** 业主在办理房屋入住手续前,应当将首期维修资金交存至维修资金专户。未按照本办法规定交存的,建设单位不得交付房屋。

**第十一条** 建设单位、业主在申请不动产登记或抵押登记时,应当同时向不动产登记机构提供已足额缴纳维修资金的相关凭证。

不动产登记机关在办理房屋权属转移登记时应当对维修资金交存票据进行查验。

**第十二条** 业主在办理存量房交易时,应当提供首期维修资金交存票据,未提供票据的,不得办理存量房交易业务。

房屋所有权转移时,该房屋专项维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时转让。

**第十三条** 维修资金自存入专户之日起按照国家有关规定计息。

**第十四条** 业主大会成立前，维修资金由负责交存管理的物业行政主管部门代管。业主大会成立后，拟自主管理维修资金的，应当召开业主大会会议，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，对下列事项作出决定：

- （一）自主管理维修资金的决议；
- （二）维修资金账目管理办法；
- （三）委托物业服务企业、会计师事务所作为维修资金账目管理单位，或者聘用具有专业资格的财会人员进行账目管理的决议；
- （四）确定维修资金专户管理银行的决议；
- （五）维修资金存储方案的决议；
- （六）应急使用维修资金办法的决议；
- （七）法律、法规规定的其他事项。

业主大会会议表决结果和决定应当以书面形式向全体业主进行公示。

业主大会自主管理维修资金期间，经业主大会会议讨论决定，第一款第二至六项决议确定的内容发生变更的，业主委员会应当

在业主大会会议决定之日起十五日内书面告知原代管部门。

**第十五条** 业主大会自主管理维修资金的，应当在辖区管理委员会委托的商业银行中选择一家开立维修资金专户。

符合本办法第十四条第一款规定的，维修资金代管部门应当按照有关规定将该物业管理区域内业主交存的维修资金账面余额划转至业主大会开立的维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

**第十六条** 业主大会自主管理维修资金期间，经业主大会依法决定交由原代管部门代管的，应当向原代管部门提出申请。符合代管条件的，原代管部门可以重新代管维修资金。

**第十七条** 业主分户账面维修资金余额不足首期维修资金交存数额的百分之三十时，业主应当续交维修资金。续交的具体方案由业主共同决定。

**第十八条** 本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立维修资金的物业管理区域应当补建维修资金。

维修资金具体补建方案由业主大会讨论决定；未成立业主大会的，由全体业主讨论决定。

**第十九条** 房屋所有权转让时，该房屋分户账中的维修资金随房屋所有权同时过户。

**第二十条** 房屋灭失的，公有住房售房单位、房屋所有权人应当持单位介绍信或者本人身份证明，以及房屋灭失证明、维修

资金交存凭证到专户银行提取维修资金分户账中的余额，办理分户账注销手续。

因征收造成房屋灭失的，征收实施单位可以根据被征收人的委托统一办理分户账注销手续。

**第二十一条** 本办法实施前，建设单位或者物业服务企业已代收的维修资金，应当按照有关规定将代收的维修资金划转至各新城管理委员会设立的维修资金专户。

### 第三章 使用

**第二十二条** 维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

**第二十三条** 维修资金的使用（详见附件2），应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

**第二十四条** 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：

（一）用于小区共用设施设备维修和更新、改造的，由小区业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从小区业主交存的维修资金中列支；

（二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并



从该幢业主交存的维修资金中列支；

（三）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的维修资金中列支。

住宅物业区域内配建的车库、地下室的业主交存的该部分维修资金，专项用于车库、地下室共用部位、共用设施设备维修和更新、改造。

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出商品住宅、非住宅的，建设单位应当按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

**第二十五条** 维修资金划转业主大会管理前，使用时按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案；

（二）维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意使用方案，物业服务企业将业主表决通过后的使用方案在物业管理区域显著位置公示，公示期为 7 日；

（三）物业服务企业持相关材料向新城物业行政主管部门申请列支。新城物业行政主管部门应当在五个工作日内审核完毕；

（四）符合使用条件的，由新城物业行政主管部门向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》，新城财政部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照工程预算金额的百分之七十，将首款划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。不符合条件的，向物业服务企业书面说明；

（五）物业服务企业组织实施使用方案；

（六）工程竣工验收后，物业服务企业应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示期为7日；

（七）物业服务企业持相关材料向新城物业行政主管部门申请工程尾款，同时还须提供工程造价咨询机构出具的《工程结算审核报告》，新城物业行政主管部门应当在五个工作日内审核完毕；

（八）新城物业行政主管部门应当在审核后向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》，新城财政部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照维修工程造价审核报告，将剩余款项划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

**第二十六条** 维修资金划转业主大会管理后，使用时按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案；

（二）业主大会依法讨论通过使用方案；

(三) 物业服务企业组织实施使用方案;

(四) 物业服务企业将使用方案、工程造价审核报告等相关材料报新城物业行政主管部门备案; 新城物业行政主管部门发现不符合有关法律、法规、规章的, 应当责令改正;

(五) 业主委员会持备案回执到专户银行办理维修资金使用手续;

(六) 专户银行按规定程序划转维修资金。

**第二十七条** 物业保修期限届满后, 发生本条第一、二、三、四、五、六项紧急情况危及房屋使用 and 人身财产安全的, 物业服务企业应当立即采取应急防范措施, 由业主大会或者业主委员会依法向新城物业行政主管部门提出住宅专项维修资金使用申请, 新城物业行政主管部门收到申请后, 应当立即赴现场查勘。属于前款规定情形的, 应当出具住宅专项维修资金应急使用确认书。经新城物业行政主管部门确认后, 可以应急使用维修资金, 维修费用从相关业主维修资金中直接列支。

(一) 屋面、外墙防水损坏造成渗漏的;

(二) 楼体外立面脱落的;

(三) 电梯故障, 经特种设备检验检测机构检测, 需要维修、更新或者改造的;

(四) 消防设施故障, 消防管理部门要求对消防设施维修、更新或者改造的;

（五）二次供水水泵损坏导致供水中断的，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（六）专用排水设施坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的。

按照第一款规定，因电梯故障需要应急使用维修资金的，应当经特种设备检验检测机构检测，并出具书面检测意见；因消防设施故障需要应急使用维修资金的，公安消防部门应当出具书面整改意见，整改意见应当包括需要维修、更新和改造的具体设施设备、部位、部件等。

**第二十八条** 应急使用维修资金应当以排险抢修、保障住宅共用部位、共用设施设备安全及正常使用为目的，不得扩大维修和更新、改造范围。

**第二十九条** 维修资金划转业主大会管理前，应急使用维修资金的，按照下列程序划转：

（一）申请人将《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案在物业管理区域内显著位置公示，公示期为五日；

（二）工程竣工验收后，申请人应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示期为五日；

（三）申请人持《维修资金应急使用确认书》、维修工程造价审核报告等相关材料向新城物业行政主管部门申请划转；

（四）新城物业行政主管部门应当在审核后向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》，新城财政部门应当在收到《住

宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照维修工程造价审核报告，将维修工程款划转至维修资金使用专用账户。

申请人无法垫付维修和更新、改造费用的，可以持《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、维修工程造价审核报告等相关材料向新城物业行政主管部门提出申请。新城物业行政主管部门应当出具《住宅专项维修资金划转单》，新城财政部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照工程预算金额的百分之三十，将首款划转至维修资金使用专用账户。工程竣工后，申请人应当按照本条第一款第二、三、四项规定办理工程尾款划转手续。

**第三十条** 维修资金划转业主大会管理后，应急使用维修资金的，按照下列程序划转：

（一）申请人将《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示期为五日；

（二）申请人持《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、工程造价审核报告等相关材料报新城物业行政主管部门备案；新城物业行政主管部门发现不符合有关法律、法规、规章的，应当责令改正；

（三）申请人持备案回执到专户银行办理维修资金使用手续，专户银行按规定程序划转维修资金。

**第三十一条** 维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之一以上的业主且占总人数三分之一以上的业主对应急使用维修资金有异议的，应当在《维修资金应急使用确认书》公示期内，向出具《维修资金应急使用确认书》的单位提交书面申请和相关材料，受理申请的单位应当在三个工作日内进行复核，不属于应急使用维修资金范围的，应当终止应急使用。

**第三十二条** 没有业主大会或者业主委员会的，由物业服务企业按照本办法第二十七条、二十九条、三十条规定履行相关责任。

**第三十三条** 新城物业行政主管部门应当按照国家有关建设程序规定，依法对使用维修资金的维修和更新、改造项目进行监督管理。

**第三十四条** 业主委员会、物业服务企业可以制定年度维修资金使用计划，经维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，按照管理规约和业主大会议事规则执行。

下一年度维修资金使用计划应当于每年第四季度报新城物业行政主管部门备案。

**第三十五条** 符合下列条件的维修和更新、改造项目，可以采取一次性表决的方式，经维修资金列支范围内专有部分面积占

比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用维修资金：

（一）同一物业管理区域内全体业主受益；

（二）单项维修和更新、改造项目费用在五万元以下。

属于一次性表决范围内的维修和更新、改造项目，使用维修资金时，不需要业主再次表决。

一次性表决方式使用维修资金的期限不得超过五年，且期限内使用总金额不得超过本物业管理区域维修资金交存总额的百分之五。

#### 第四章 监督管理

**第三十六条** 维修资金由业主大会自主管理的，应当接受物业管理行政主管部门对其账户和资金使用情况的监督。

**第三十七条** 维修资金自管的，业主委员会主任离任前，街道办事处、镇（乡）人民政府应当指导业主委员会委托第三方专业机构，对管理专项维修资金的情况进行审计，并通报全体业主。

**第三十八条** 专户银行应当每季度向新城物业行政主管部门、新城财政部门、自主管理维修资金的业主委员会发送维修资金银行存款对账单。

专户银行应当每年至少一次与新城物业行政主管部门、新城财政部门、自主管理维修资金的业主委员会核对维修资金账目，并向新城物业行政主管部门、新城财政部门、自主管理维修资金的业主委员会和业主公布下列情况：

- （一）维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；
- （二）发生列支的项目、费用和分摊情况；
- （三）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

**第三十九条** 专户银行应建立维修资金查询制度，接受物业行政主管部门、财政部门、业主委员会及业主对其账目的查询。

物业行政主管部门、财政部门、自主管理维修资金的业主委员会和业主对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户银行进行复核。

**第四十条** 专户银行应当向业主出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用凭证。

维修资金专用凭证的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

**第四十一条** 维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

**第四十二条** 维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。财政部门应加强对维修资金收支财务管理和会



计核算制度执行情况的监督。

**第四十三条** 新城物业行政主管部门、新城财政部门应当按照新区有关规定，报送维修资金交存、使用管理情况统计报表。

**第四十四条** 单位或者个人存在以下情形之一的，物业管理行政主管部门应当将其违规信息依法纳入公共信用信息系统：

- （一）提供虚假资料骗取维修资金的；
- （二）代收维修资金的；
- （三）挪用维修资金的。

**第四十五条** 不动产登记机关应当将楼盘测量信息、房屋产权登记信息及其他与维修资金监督管理有关的信息及时告知物业管理行政主管部门。

相关信息共享的具体办法由新区物业行政主管部门会同新区资源规划主管部门制定。

## 第五章 法律责任

**第四十六条** 建设单位、物业服务企业代收维修资金的，由新城物业行政主管部门责令限期移交，逾期未移交的，处所收金额百分之一以上百分之五以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十七条** 违反本办法规定的其他行为，按照有关法律法规的规定予以处理。

**第四十八条** 国家机关工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第六章 附则**

**第四十九条** 本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第五十条** 出售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督按照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》《陕西省物业管理条例》的有关规定执行。

存量公有住房（房改房）维修资金的交存、使用和管理由公

有住房售房资金的管理部门参照本办法执行。

**第五十一条** 租赁型保障房维修资金的交存、使用和管理参照本办法执行。

**第五十二条** 本办法规定以外的其他非住宅物业可以交存维修资金，其维修资金的管理参照本办法有关规定执行。

**第五十三条** 本办法自印发之日起施行。

## 附件 1

# 西咸新区维修资金交存标准

### 一、商品房（经济适用房、集资建房）维修资金交存标准

1. 多层住宅（7 层以下，不配备电梯）60 元/平方米；
2. 多层住宅（配备电梯）90 元/平方米；
3. 小高层、高层住宅（7 层以上，含 7 层）145 元/平方米。

### 二、房改房维修资金交存标准

1. 业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改房成本价的 2%；
2. 售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取维修资金。

### 三、拆迁安置房屋维修资金交存标准

1. 多层住宅（7 层以下，不配备电梯）60 元/平方米；
2. 多层住宅（配备电梯）90 元/平方米；
3. 小高层、高层住宅（7 层以上，含 7 层）90 元/平方米。

### 四、车库、地下储存用房维修资金交存标准

车库、地下储存用房维修资金交存标准为 60 元/平方米。

## 附件 2

# 西咸新区住宅专项维修资金使用程序

## 一、使用程序

申请使用住宅专项维修资金（以下简称维修资金）分为正常使用程序和应急使用程序。

正常使用程序划转维修资金方式：分两次划转，首款划转和尾款划转；

应急使用程序划转维修资金方式：竣工后一次性划转或分两次划转。

### （一）正常使用程序

#### 1. 提出方案

物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出维修资金使用方案，并通过西咸新区维修资金管理系统上传建设工程竣工验收材料或其它可证明保修期届满的相关材料、维修资金使用方案，新城物业行政主管部门核实以下信息：

（1）本次维修和更新、改造项目是否属于维修资金使用范围；

（2）本次维修和更新、改造项目维修资金列支范围总面积、总户数及维修资金交存情况。

#### 2. 业主表决

维修资金列支范围内专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人

数占比 2/3 以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积 1/2 以上的业主且参与表决人数 1/2 以上的业主同意使用方案。

### 3.公示方案

物业服务企业通过西咸新区维修资金管理系统上传《维修资金使用方案及业主书面表决明细表》,新城物业行政主管部门网上预审通过后,物业服务企业将《维修资金使用方案及业主书面表决明细表》在小区显著位置及维修资金列支范围内各单元门口进行公示,公示期为 7 日。公示期间,新城物业行政主管部门赴小区现场查勘并留取影像资料。

### 4.首款审核

物业服务企业通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料,新城物业行政主管部门网上预审通过后,物业服务企业持以下纸质材料向新城物业行政主管部门申请首款:

(1)建设工程竣工验收书面材料或其它可证明保修期届满的相关材料;

(2)《维修资金使用方案公示及业主书面表决明细表》;

(3)《房屋维修资金使用款首次划转申请表》;

(4)维修工程预算书,工程造价咨询机构出具的《工程预算审核报告》;

(5)施工单位资质资料及工程合同书;

(6)物业服务企业统一社会信用代码证书、物业服务合同、法

人委托书、经办人身份证及联系方式;

#### (7)工程首款发票。

新城物业行政主管部门在受理后 5 个工作日内审核完毕,符合使用条件的,向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》。

### 5.首款划转

新城财政部门在收到《住宅专项维修资金划转单》后 5 个工作日内将首款划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

### 6.组织实施

物业服务企业组织实施使用方案,新城物业行政主管部门按照国家有关建设程序规定,依法对维修和更新、改造项目进行监督管理。

### 7.竣工验收并公示

工程竣工后,物业服务企业、施工单位、业主委员会、业主代表、社区维修资金管理人员共同对工程进行验收,签署《维修和更新、改造工程竣工验收单》。物业服务企业通过西咸新区维修资金管理系统上传《维修和更新、改造工程竣工验收单》及《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》,新城物业行政主管部门网上预审通过后,物业服务企业将《维修和更新、改造工程竣工验收单》及《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》在小区显著位置及维修资金列支范围内各单元门口进行公示,公示期为 7 日。公示期内,新城物业行政主管部门赴小区现场查勘并留

取影像资料。

## **8.尾款审核**

物业服务企业通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料，新城物业行政主管部门网上预审通过后，物业服务企业持以下纸质材料向新城物业行政主管部门申请尾款：

- (1)《维修和更新、改造工程竣工验收单》；
- (2)《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》；
- (3)维修和更新、改造工程尾款发票，工程造价审核费用发票；
- (4)《房屋维修资金使用款尾款划转申请表》；

(5)维修工程结算书、图纸，工程造价咨询机构出具的《工程结算审核报告》。

新城物业行政主管部门在受理后 5 个工作日内审核完毕，符合使用条件的，新城物业行政主管部门向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》。

## **9.尾款划转**

新城财政部门在收到《住宅专项维修资金划转单》后 5 个工作日内按照维修工程造价审核报告，将剩余款项按照划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

(二)应急使用程序(竣工后一次性划转或分两次划转)

**竣工后一次性划转流程：**

### **1.提交申请**



物业保修期限届满后，出现《西咸新区住宅专项维修资金管理办法》第二十七条规定的紧急情况的，申请人应立即采取应急防范措施，并通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料(报送申请列支材料时再提供以下纸质材料):

(1)住宅专项维修资金应急使用申请(包含小区基本情况，本次维修和更新、改造项目保修期的到期时间，维修资金列支范围总面积、总户数及维修资金交存情况);

(2)建设工程竣工验收书面材料或其它可证明保修期届满的相关材料;

(3)本次维修和更新、改造的共用部位、共用设施设备损坏证明(电梯维修须提供特种设备检验检测机构出具的书面材料，消防维修须提供消防管理部门出具的书面材料;其它维修项目须提供3户(含)以上业主维修需求书面材料)。

## **2.现场查勘**

新城物业行政主管部门收到申请后立即赴现场查勘，属于维修资金应急使用范围的，出具《维修资金应急使用确认书》，并通过西咸新区维修资金管理系统将《维修资金应急使用确认书》传送至申请人。

## **3.公示方案**

申请人将《维修资金应急使用确认书》《维修资金应急使用方案》在小区显著位置及维修资金列支范围内各单元门口进行公

示，公示期为 5 日。公示期间，新城物业行政主管部门赴小区现场查勘并留取影像资料。

维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之一以上的业主且占总人数三分之一以上的业主对应急使用维修资金有异议的，应在公示期内，向新城物业行政主管部门提交书面申请和相关材料，新城物业行政主管部门在 3 个工作日内进行复核，不属于应急使用维修资金范围的，终止应急使用。

#### **4.组织实施**

申请人组织实施使用方案，新城物业行政主管部门按照国家有关建设程序规定，依法对维修和更新、改造项目进行监督管理。

#### **5.竣工验收并公示**

工程竣工后，物业服务企业、施工单位、业主委员会、业主代表、社区维修资金管理人员共同对工程进行验收，签署《维修和更新、改造工程竣工验收单》。申请人通过西咸新区维修资金管理系统上传《维修和更新、改造工程竣工验收单》及《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》，新城物业行政主管部门网上预审通过后，申请人将《维修和更新、改造工程竣工验收单》及《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》在小区显著位置及维修资金列支范围内各单元门口进行公示，公示期为 5 日。公示期内，新城物业行政主管部门赴小区现场查勘并留取影像资料。

#### **6.申请列支**

申请人通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料,新城物业行政主管部门网上预审通过后,申请人持以下纸质材料向新城物业行政主管部门申请列支:

- (1)《维修资金应急使用方案》;
- (2)施工单位资质资料及工程合同书;
- (3)《维修和更新、改造工程竣工验收单》;
- (4)维修工程结算书,第三方审价机构出具的《工程结算审核报告》;
- (5)《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》;
- (6)维修和更新、改造工程发票,工程造价审核费用发票;
- (7)《房屋维修资金使用款尾款划转申请表》;
- (8)物业服务企业统一社会信用代码证书、物业服务合同、申请人委托书、经办人身份证及联系方式。

新城物业行政主管部门在受理后5个工作日内审核完毕,符合使用条件的,新城物业行政主管部门向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》。

## 7.划转资金

新城财政部门在收到《住宅专项维修资金划转单》后5个工作日内按照维修工程造价审核报告,将维修资金一次性划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

### 分两次划转流程:

申请人无法垫付维修和更新、改造费用的，按以下程序办理：

1.提交申请（与应急使用一次性划转流程相同，相关纸质材料在报送首款申请材料时提供）

2.现场查勘（与应急使用一次性划转流程相同）；

3.公示方案（与应急使用一次性划转流程相同）；

4.首款审核

申请人通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料，新城物业行政主管部门网上预审通过后，申请人持以下纸质材料向新城物业行政主管部门申请首款：

(1)《维修资金应急使用方案》；

(2)施工单位资质资料及工程合同书；

(3)维修工程预算书，第三方审价机构出具的《工程预算审核报告》；

(4)《房屋维修资金使用款首次划转申请表》；

(5)维修和更新、改造工程首款发票；

(6)物业服务企业统一社会信用代码证书、物业服务合同；申请人委托书、经办人身份证及联系方式。

新城物业行政主管部门在受理后5个工作日内审核完毕，符合使用条件的，新城物业行政主管部门向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》。

5.首款划转

新城财政部门在收到《住宅专项维修资金划转单》后 5 个工作日内将首款划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

## **6.组织实施**

申请人组织实施使用方案，新城物业行政主管部门按照国家有关建设程序规定，依法对维修和更新、改造项目进行监督管理。

## **7.竣工验收并公示**

工程竣工后，物业服务企业、施工单位，业主委员会、业主代表、社区维修资金管理人员共同对工程进行验收，签署《维修和更新、改造工程竣工验收单》。申请人通过西咸新区维修资金管理系统上传《维修和更新、改造工程竣工验收单》及《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》，新城物业行政主管部门网上预审通过后，申请人将《维修和更新，改造工程竣工验收单》及《维修和更新，改造工程结算费用分摊清册》在小区显著位置及维修资金列支范围内各单元门口进行公示，公示期为 5 日。公示期内，新城物业行政主管部门赴小区现场查勘并留取影像资料。

## **8.尾款审核**

申请人通过西咸新区维修资金管理系统上传以下材料，新城物业行政主管部门网上预审通过后，物业服务企业持以下纸质材料向新城物业行政主管部门申请尾款：

- (1)《维修和更新、改造工程竣工验收单》;
- (2)维修工程结算书，第三方审价机构出具的《工程结算审核

报告》;

(3)《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》;

(4)维修和更新、改造工程尾款发票,工程造价审核费用发票;

(5)《房屋维修资金使用款尾款划转申请表》;

新城物业行政主管部门在受理后 5 个工作日内审核完毕,符合使用条件的,新城物业行政主管部门向同级财政部门出具《住宅专项维修资金划转单》。

#### **9.尾款划转**

新城财政部门在收到《住宅专项维修资金划转单》后 5 个工作日内按照维修工程造价审核报告,将剩余款项划转至申请人维修资金使用专用账户。