

江苏省机关事务管理局文件

苏事管〔2020〕76号

关于印发《省级机关已售公有住房 住宅专项维修资金使用管理实施细则 （试行）》的通知

省级机关各公有住房售房单位：

根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》（苏建房管〔2014〕208号），省机关事务管理局结合省级机关实际，制定了《省级机关已售公有住房住宅专项维修资金使用管理实施细则（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

(此页无正文)



(此件公开发布)

抄送：省住建厅、财政厅。

江苏省机关事务管理局办公室

2020年11月26日印发

省级机关已售公有住房 住宅专项维修资金使用管理实施细则 (试行)

第一章 总 则

第一条 为了保障省级机关已售公有住房共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,强化省级机关已售公有住房住宅专项维修资金使用管理,根据《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)《江苏省住宅专项维修资金管理办法》(苏建房管〔2014〕208号)等规定,制定本细则。

第二条 本细则所称省级机关已售公有住房住宅专项维修资金(以下简称维修资金),是指专项用于省级机关已售公有住房共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。该资金包括执行省级机关房改政策的售房单位按规定从其售房款中提取的单位部分和业主个人按规定交存的部分,以及相应的增值收益资金。

第三条 维修资金的使用,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。省级机关住房资金管理中心(以下简称资金中心)负责维修资金使用审核工作。

第二章 申请主体

第四条 省级机关已售公有住房的售房单位为维修资金使用申请人；原售房单位已改制的，根据改制文件规定，改制后企业或原售房单位的上级主管单位为申请人；原售房单位破产、灭失、无法联系或不履行申请人职责的，业主委员会，以及受相关业主委托的物业服务企业或社区居民委员会可以成为申请人。原售房单位未履行申请人职责的，由实际申请人书面告知其维修资金使用的相关信息。

第五条 申请人应当按相应程序如实提交维修资金使用申请资料，负责维修工程质量、进度及资金监管等，承担相关法律责任。

第三章 申请程序

第一节 一般规定

第六条 维修资金使用申请分为一般维修使用申请和应急维修使用申请。

第七条 应急维修使用申请，是指当发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金组织维修的申请：

- （一）电梯故障；
- （二）消防系统、避雷设备故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；

- (四) 二次供水水泵运行中断;
- (五) 专用排水设施坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (六) 楼体外立面局部脱落及存在脱落危险的;
- (七) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

不属于上述情形的申请为一般维修使用申请。

第八条 申请人可根据自愿原则,在南京市住房保障和房产局公布的维修工程企业备选库中选择相应施工企业,也可自行选择具备相应资质的其他施工企业。

单项维修工程在20万元以上的,应当聘请监理公司实施工程监理。单项维修工程在50万元以上的,应当采取竞争性方式确定施工企业。

第九条 资金中心应当参照南京市住房保障和房产局公布的第三方全过程咨询管理单位(以下简称第三方单位)备选库,建立省级机关维修资金第三方单位备选库。

需要使用维修资金的维修项目,由资金中心在备选库中通过随机方式选定1家第三方单位。第三方单位受资金中心的委托,负责对维修项目进行查验确认、造价审核、工程监理、检测鉴定等并出具书面报告,所产生的费用由资金中心按规定在增值收益中列支。

第二节 具体程序

第十条 申请人需要使用维修资金的,应首先向资金中心提

出书面申请。资金中心收到申请后，在2个工作日内委托第三方单位进行现场勘验，根据勘验结果书面回复申请人，明确申请项目是否属于维修资金使用范围，以及维修项目类别（一般维修、应急维修）。

第十一条 一般维修使用申请应遵循如下程序：

（一）立项申请

1. 申请人根据资金中心回复意见，组织相关业主、施工企业开展现场查勘，编制维修方案和工程预算。

2. 第三方单位对维修方案和工程造价预算进行审核。第三方单位审核通过后，申请人根据审核意见，就项目内容、造价预算审核报告、资金分摊、施工企业确定、工程质量监管验收等，形成“维修资金使用方案”，提交相关业主表决。该表决应当由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，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书面签字认可。

3. 申请人与施工企业签订合同，并将维修工程相关材料在拟维修的小区规定位置公示7天。

（二）使用审核

申请人向资金中心提出维修资金使用首付款拨付申请，并提交以下资料：（1）省级机关已售公有住房住宅专项维修资金使用申请表；（2）维修资金使用方案；（3）工程造价预算；（4）

工程施工合同；（5）工程造价预算审核报告；（6）征求业主意见表；（7）公示证明材料；（8）竞争性方式确定施工企业的相关材料（50万元以上项目）。

资金中心收到上述申请资料，出具受理通知书，在3个工作日内完成审核。

（三）竣工结算

1. 申请人依约组织施工，并做好工程材料进场验收、隐蔽工程及质量安全的把关。需实施监理的维修工程，由第三方单位开展监理。工程竣工后，申请人应组织相关业主、施工企业、第三方单位等对工程进行竣工验收，并在验收报告上签字确认。

2. 工程竣工验收合格后，申请人向资金中心提出维修资金使用余款拨付申请，并提交以下资料：（1）工程监理报告（20万元以上项目）；（2）工程竣工验收报告；（3）工程结算审核报告；（4）维修工程项目费用结算发票。

资金中心收到上述申请资料，出具受理通知书，在3个工作日内完成审核。

第十二条 应急维修使用申请应遵循如下程序：

（一）立项申请

1. 申请人根据资金中心回复意见，组织相关业主、施工企业开展现场查勘，编制维修方案和工程预算。第三方单位对应急维修方案和工程造价预算进行审核。

2. 第三方单位审核通过后，申请人根据审核意见，就项目内容、造价预算审核报告、资金分摊、施工企业确定、工程质量监管验收等，形成“应急维修资金使用方案”。申请人按要求确定施工企业，并签订合同。

（二）使用审核

申请人向资金中心提出应急维修资金使用首付款拨付申请，并提交以下资料：（1）省级机关已售公有住房住宅专项维修资金使用申请表；（2）应急维修资金使用方案；（3）工程造价预算；（4）工程施工合同；（5）工程造价预算审核报告；（6）竞争性方式确定施工企业的相关材料（50万元以上项目）。

资金中心收到上述申请资料，出具受理通知书，在2个工作日内完成审核。

（三）竣工结算

1. 申请人组织工程施工，并开展竣工验收（相关要求与一般维修相同）。

2. 工程项目竣工验收后，申请人应将维修工程相关材料在小区规定位置公示7天。

3. 公示期满无异议后，申请人向资金中心提出应急维修资金使用余款拨付申请，并提交以下资料：（1）工程监理报告（20万元以上项目）；（2）工程竣工验收报告及相关附件；（3）工程结算审核报告；（4）维修工程项目费用结算发票；（5）应急

维修公示证明材料。

资金中心收到上述申请资料，出具受理通知书，在2个工作日内完成审核。

第四章 资金拨付

第十三条 资金中心应当在维修资金使用申请审核通过后3个工作日内完成相应资金划拨手续，资金应当划拨至申请人或申请人书面委托的施工企业单位账户。

第十四条 一般维修使用申请工程项目造价不满20万元的，首付款划拨资金比例为核准费用的50%；20万元以上的，首付款划拨资金比例为核准费用的30%，涉及设备设施更新且设备设施采购费用占工程项目总费用50%以上的，首付款划拨资金比例可以提高至核准费用的50%。应急维修使用申请工程项目首付款划拨资金比例为核准费用的30%。

第十五条 维修、更新和改造工程施工时，应当按照第三方单位审核通过的维修方案实施。因工程实际情况确需增加维修费用，增加的维修费用超过预算审定金额10%以上的，需提交业主表决。该表决应当由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，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书面签字认可。

第五章 指导与监督

第十六条 资金中心应当做好维修资金使用的指导、协调和服务工作，逐步通过维修资金信息管理系统受理使用申请业务，严格按照规定时限予以办结。

第十七条 单位或个人提供虚假材料骗取、套取维修资金的，资金中心应依法依规处理，并按照江苏省失信联合惩戒制度等有关规定执行。第三方单位存在违法违规行为或失职的，按有关规定和约定处理。

第六章 附 则

第十八条 本细则所称的“以上”，包括本数；所称的“不满”“超过”，不包括本数。

第十九条 本细则由资金中心负责解释。

第二十条 本细则自2021年1月1日起生效，原相关使用管理规定与本细则不一致的，以本细则为准。