

吉安市吉州区住房和城乡建设局

吉区住建字〔2023〕20号

吉州区住宅专项维修资金使用工作服务指南

为落实《吉安市人民政府关于印发吉安市住宅专项维修资金管理的通知》（吉府发〔2023〕2号）文件精神，结合我区实际，制定吉州区住宅专项维修资金使用工作服务指南。

一、适用范围

吉州区行政区域商品房住宅专项维修资金的使用申请审核。

住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金。

二、申请主体（简称“申请人”）

1. 已聘请物业服务企业管理的，经业主委员会核实同意后，由物业服务企业向区住建部门申请使用住宅专项维修资金。

没有成立业主委员会的，由物业服务企业提出使用申请，经社区居委会核实后，向区住建部门申请使用住宅专项维修资金。

2. 未聘请物业服务企业管理且未成立业主委员会的，由相关业主代表提出使用申请，经社区居委会核实后，向区住建部门申请使用住宅专项维修资金。

三、常规情况下住宅专项维修资金使用核准流程

(一) 使用范围

1. 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括：

- (1) 屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；
- (2) 楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；
- (3) 地下室出现渗漏、积水的；
- (4) 楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值；
- (5) 增加保温层、建筑保温层出现破损或脱落，或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变；
- (6) 外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染的；
- (7) 公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的；
- (8) 公共区域门窗或窗纱普遍破损的；
- (9) 其他情况。

2. 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

- (1) 电梯主要部件需要进行维修或更换的;
- (2) 二次供水系统设备部件磨损、锈蚀严重以及水质不达标的;
- (3) 避雷设施不满足安全要求的;
- (4) 配电设备部分电缆、电线、配电箱(柜)内元件损坏的;
- (5) 消防系统出现功能障碍,或部分设备、部件损坏严重的;
- (6) 楼内排水(排污)设备出现故障,给、排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或其他设备损坏的;
- (7) 其他情况。

(二) 申请使用流程

1. **收集汇总。**由申请人收集汇总问题情况。
2. **现场勘查认定。**申请人邀请所属街道、社区(村)居委会、区住建部门一同对现场进行勘查,查勘维修部位的真实性,认定是否属于维修资金使用范围,符合申请条件的填写《吉州区使用住宅专项维修资金现场勘察记录表》(附件一)。
3. **查询余额。**申请人填写《吉州区住宅专项维修资金使用申请表》(附件二),并前往吉安市住房保障服务中心(市住建局大楼)查询涉及户数、可用余额并加盖公章。
4. **制订维修方案及工程预算。**申请人召集业主委员会、业主代表、物业服务企业商议制订维修、改造方案,并提交业主委员会、社区(村)居委会签署意见。申请人根据维修、改造

方案及签署意见制订三方报价预算,在住宅小区显著位置进行公示(出入口、公示栏、楼栋单元门、便民公告栏等,公示期为5个工作日。)

5. 征求意见。申请人开展征求业主意见工作,填写《吉州区住宅专项维修资金申请使用签名公示表》(附件三),经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。应当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,同时填写《吉州区住宅专项维修资金申请使用公示》(附件四),在住宅小区显著位置进行公示(出入口、公示栏、楼栋单元门、便民公告栏等,公示期为5个工作日,公示期不影响维修项目的申报)。

6. 材料提供。

(1)《吉州区使用住宅专项维修资金现场勘察记录表》(附件一);

(2) 楼栋单元缴纳维修资金查账回单;

(3)《吉州区住宅专项维修资金使用申请表》(附件二);

(4) 经业主委员会、社区(村)居委会签署意见的维修、改造方案,三方报价预算及水印公示照片(需提供三方报价单位资质证明材料);

(5) 经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。应当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的《吉州区住宅专项维修资金申请使用签名公示表》(附件三),并经所

属街道、社区核实其真实及有效性;

(6)《吉州区住宅专项维修资金使用公示》(附件四);

(7)街道社区提供核票情况;

(8)维修部位照片、附件三、附件四的公示照片,街道、社区现场勘察照片记录并附加时间水印(公示照片近景、远景各一张,照片可打印);

(9)特种设备申请使用维修资金需提交报修单(维保单位提供)、近三个月维保记录等相关资料;(电梯、消防等设施设备)

(10)其他相关资料。

以上材料均提供原件,准备齐全后将所有材料提交至区住建部门。

7. 申请审核。申请人提交所需资料(根据资料目录提供)至区住建部门,对公示无异议、异议人专有部分面积未超过建筑总面积三分之一且异议人数未超过总人数的三分之一的,区住建部门在5个工作日内审核资料,审核未通过需开具审核告知单,将审核不同意的情况一次性告知申请人。

8. 确定施工单位。申请人自行选择具备资质的施工方进行施工(建议选择三家以上施工方组织工程招投标,邀请所属街道、社区(村)居委会、区住建部门一同参与),申请人与施工方签订施工合同应注明质保期、质保金,由其承担此项工程的质量安全责任并加盖骑缝章(施工单位应是具备法人和相应资质的企业);填写《吉州区住宅专项维修资金使用施工公示》

(附件五)并公示。(公示期为5个工作日)

9. 工程验收。工程施工完成后,申请人自行组织并邀请所属街道、社区(村)居委会、区住建部门参与工程验收,并填写《维修和更新、改造工程验收报告》(附件六)。涉及消防设施维修整改工程施工完成后,由申请人委托消防设施检测机构出具检测报告。(维修项目施工完成后竣工验收时,验收人员不得少于7人,业主人员比例不得低于验收人员总人数的50%)

10. 公示。通过验收的,由申请人将工程验收意见、工程实际使用住宅专项维修资金总额,填写《吉州区住宅专项维修资金工程验收公示》(附件七)在物业管理区域内显著位置进行公示。(公示期为5个工作日)

11. 材料提供。

(1) 招投标相关资料;

(2) 申请人与施工单位签订的施工合同(需注明质保期、质保金并盖骑缝章);

(3) 《吉州区住宅专项维修资金使用施工公示》(附件五);

(4) 《维修和更新、改造工程验收备案表》(附件六);

(5) 《吉州区住宅专项维修资金工程验收公示》(附件七);

(6) 审价机构出具的审价报告(提供审价机构资质证明材料)、《维修资金结算分摊表》(附件十),结算分摊总金额不高于预算价格的10%;

(7) 附件五、附件七公示照片(水印公示照片近景、远景各一张,照片可打印);

(8) 审价费发票复印件并加盖公章;

(9) 其他相关资料。以上材料均提供原件,准备齐全后将所有材料提交至区住建部门。

12. 验收审核。申请人提交所需资料(根据资料目录提供)至区住建部门,对公示无异议、异议人专有部分面积未超过建筑总面积三分之一且异议人数未超过总人数的三分之一的,区住建部门在5个工作日内审核资料,审核未通过需开具审核告知单,将审核不同意的情况一次性告知申请人。审核同意后出具维修资金划转意见单至市住建部门。

13. 建档。区住建部门按项目分类,归集项目各阶段的资料建立纸质档和电子档。

四、紧急情况下住宅专项维修资金使用核准流程

(一) 使用范围

影响房屋安全使用的以下应急情况,可以采取应急维修,物业服务合同有约定的从其约定,无约定的需超过正常的保修期:

1. 电梯故障危及人身安全,经市监局及以上特种设备检测检验机构出具鉴定书或整改通知书,并经所在街道和社区居(村)委会核查属实的。其维修部位和条件为:

(1) 电梯主要有主板、变频器、曳引系统、导向系统、轿厢、门系统、电力拖动系统、安全保护系统等八个主要系统;

(2) 符合以下大、中修标准:

① 电梯正式投入使用达5年以上的应纳入大修;

②电梯已中修 2 次以上仍然出现故障的应纳入大修;

③电梯发生过重大事故,其主要部件严重受损的应纳入大修;

④电梯正式投入运行 2 年应纳入中修。

2. 二次供水、排水系统中涉及的设施设备发生故障、影响使用,经水务部门出具意见书的。其维修部位为:

加压水泵、电机、变频器、总控制柜、小区供水主管道、总阀门等。

3. 消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障,项目所在消防部门出具《责令限期改正通知书》或《重大火灾隐患整改通知书》认定,并经所在街道和社区居(村)委会核查属实的。其维修部位和条件为:

(1) 火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、应急与疏散指示系统、消防给水与消火栓系统、气体灭火系统、防烟与排烟系统。

(2) 符合以下大、中修标准:

①中修是指对设备进行部分解体、修理或更换部分主要零件与基准件;同时要检查整个机械系统,紧固所有机件,消除扩大的间隙,校正设备的基础,以保证机器设备能恢复和达到应有的标准和技术要求;

②大修是指对设备进行定期的,包括更换主要零部件的全面检修工程。即通过更换、恢复其主要零部件,恢复设备原有精度、性能和运行效率而进行的全面修理;

4. 屋顶、屋面、外墙面发生渗漏，或者地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用，经住建部门或有资质的房屋质量检测机构出具证明并经所在街道和社区居(村)委会现场认定的，其维修部位和条件为：

(1) 外墙开裂导致室内墙渗漏的；

(2) 屋顶防水开裂导致渗漏面积较大或渗漏点较多的经多次补漏仍难解决的；

(3) 屋顶防水老化需全面翻修的；

(4) 屋顶排水系统损坏无法维修需全面更换的；

(5) 屋面伸缩缝到了维修加固期年限(5年以上)的；

(6) 地下室严重积水无法排空的。

5. 房屋外墙存在脱落、剥落等隐患，经住建部门或有资质的房屋质量检测机构出具证明并经所在街道和社区居(村)委会现场认定的。其维修部位和条件为：

(1) 普通外墙类：

① 墙面装饰大面积脱落或松动存在安全隐患的；

② 房屋阳台、屋檐鼓裂存在脱落危险的；

③ 房屋主体屋面瓦片、压边条、雨檐存在大面积松脱风险的；

④ 屋檐、门头、外墙附属物、构筑物出现脱落的。

(2) 玻璃幕墙类：

① 幕墙自然爆裂，无法界定责任人的；

② 基墙因长期使用造成密封胶老化大面积漏水的(漏水面积

不少于 5%, 交房不少于 5 年):

③幕墙固定钢结构腐蚀严重存在安全隐患的。

6. 房屋发生严重沉降、倾斜、开裂, 严重危及房屋安全的, 经住建部门或有资质的房屋质量检测机构出具证明并经所在街道和社区居(村)委会现场认定的, 其维修部位和条件为:

(1) 小区围墙土建实体部分发生基础下陷, 墙面倾斜, 墙体出现裂缝的;

(2) 3 米以上高度采用石材湿贴技术施工, 导致后期严重石材脱落隐患的;

(3) 房屋主体出现基础下陷, 承载柱、梁、墙体等部位出现结构性裂缝的;

(4) 因基础下陷, 导致主排污管等隐藏工程出现破损、松脱的。

7. 发生其他紧急情况, 影响房屋安全使用的。

以上情形经所在街道和社区核查属实, 确需使用住宅专项维修资金进行应急维修, 可以不经专有部分业主签字表决。

(二) 应急使用流程

发生上述紧急情况时, 申请人应在 24 小时内制定维修、更新方案。物业服务企业应向业主委员会通报有关情况, 经业主委员会核实同意后按照应急维修程序组织维修; 未聘用物业服务企业的, 由业主委员会按照应急维修程序组织维修; 未聘用物业服务企业且未成立业主委员会的, 由相关业主代表按照应急维修程序组织维修。物业服务企业、业主委员会或业主代

表应按以下应急维修程序和流程申请：

1. 部门鉴定。由申请人针对相应维修项目，聘请有相应资质的鉴定部门或有资质的专业检测机构出具鉴定报告(需提供专业检测机构的营业执照、法人身份证复印件、检测机构资质证书、专业检测人员的身份证和资格证书)。

2. 现场勘查认定。申请人邀请所属街道、社区(村)居委会、区住建部门一同对现场进行勘查，查勘维修部位的真实性、认定是否属于维修资金使用范围，符合申请条件的填写《吉州区使用住宅专项维修资金现场勘察记录表》(附件一)。

3. 查询余额。申请人填写《吉州区住宅专项维修资金应急使用申请表》(附件八)，并前往吉安市住房保障服务中心(市住建局大楼)查询涉及户数、可用余额并加盖公章。

4. 制订维修方案及工程预算。申请人召集业主委员会、业主代表、物业服务企业商议制订维修、改造方案，并提交业主委员会、社区(村)居委会、鉴定部门或专业检测机构签署意见。申请人根据维修、改造方案及签署意见制订三方报价预算、专业造价咨询机构预算评估，在住宅小区显著位置进行公示(出入口、公示栏、楼栋单元门、便民公告栏等，公示期为2个工作日)

5. 公示。申请人提出应急使用住宅专项维修资金申请前，应当在所在物业的显著位置(出入口、公示栏、楼栋单元门、便民公告栏等)公示应急维修工程的方案、工程预算等事项，同时填写《吉州区住宅专项维修资金使用公示》(附件四)并

公示（公示期为 2 个工作日，公示期不影响维修项目的申报）。

6. 材料提供。

（1）职能部门、检测机构出具的鉴定报告、意见书；

（2）专业检测机构的营业执照、法人身份证复印件、资质证书、专业检测人员的身份证和资格证书；

（3）《吉州区使用住宅专项维修资金现场勘察记录表》（附件一）；

（4）楼栋单元缴纳维修资金查账回单；

（5）《吉州区住宅专项维修资金应急使用申请表》（附件八）；

（6）经业主委员会、社区（村）居委会签署意见的维修、改造方案，三方报价预算、专业工程造价咨询机构预算评估及水印公示照片（需提供三方报价单位及专业工程造价咨询机构资质证明材料）；

（7）《吉州区住宅专项维修资金申请使用公示》（附件四）；

（8）维修部位照片、附件四的公示照片，街道、社区现场勘察照片记录并附加时间水印。（公示照片近景、远景各一张，照片可打印）；

（9）特种设备申请使用维修资金需提交报修单（维保单位提供）、近三个月维保记录等相关资料；（电梯、消防等设施设备等）

（10）其他相关资料。

以上材料均提供原件，准备齐全后将所有材料提交至区住

建部门。

7. 申请审核。 申请人提交所需资料（根据资料目录提供）至区住建部门，对公示无异议、异议人专有部分面积未超过建筑总面积三分之一且异议人数未超过总人数的三分之一的，区住建部门在 2 个工作日内审核资料，审核未通过需开具审核告知单，将审核不同意的情况一次性告知申请人。

8. 确定施工单位。 申请人于 3 天内自行选择具备资质的施工方进行施工（建议选择三家以上施工方组织工程招投标），申请人与施工方签订施工合同应注明质保期、质保金，由其承担此项工程的质量安全责任并加盖骑缝章（施工单位应是具备法人和相应资质的企业）；填写《吉州区住宅专项维修资金使用施工公示》（附件五）并公示（公示期为 2 个工作日）。

9. 工程验收。 工程施工完成后，职能部门或专业检测机构出具工程验收合格意见单，申请人自行组织并邀请所属街道、社区（村）居委会、区住建部门参加工程验收，并填写《维修和更新、改造工程验收报告》（附件六）。（维修项目施工完成后竣工验收时，验收人员不得少于 7 人，业主人员比例不得低于验收人员总人数的 50%）

10. 公示。 通过验收的，由申请人将工程验收意见、工程实际使用住宅专项维修资金总额，填写《吉州区住宅专项维修资金工程验收公示》（附件七）在物业管理区域内显著位置进行公示。（公示期为 5 个工作日）

11. 材料提供。

- (1) 招投标相关资料;
- (2) 申请人与施工单位签订的施工合同(需注明质保期、质保金并盖骑缝章);
- (3)《吉州区住宅专项维修资金使用施工公示》(附件五);
- (4)职能部门或专业检测机构出具工程验收合格意见单;
- (5)《维修和更新、改造工程验收备案表》(附件六);
- (6)《吉州区住宅专项维修资金工程验收公示》(附件七);
- (7)审价机构出具的审价报告(提供审价机构资质证明材料)、《维修资金结算分摊表》(附件十),结算分摊总金额不高于预算价格的10%;
- (8)附件五、附件七公示照片(水印公示照片近景、远景各一张,照片可打印);
- (9)审价费发票复印件并加盖公章;
- (10)其他相关资料。

以上材料均提供原件,准备齐全后将所有材料提交至区住建部门。

12. 验收审核。申请人提交所需资料(根据资料目录提供)至区住建部门,对公示无异议、异议人专有部分面积未超过建筑总面积三分之一且异议人数未超过总人数的三分之一的,区住建部门在5个工作日内审核资料,审核未通过需开具审核告知单,将审核不同意的情况一次性告知申请人。审核同意后出具维修资金划转意见单至市住建部门。

13. 建档。区住建部门按项目分类,归集项目各阶段的资

料建立纸质档和电子档。

附件：

附件一：《吉州区住宅专项维修资金现场勘察记录表》

附件二：《吉州区住宅专项维修资金使用申请表》

附件三：《吉州区住宅专项维修资金使用签名公示表》

附件四：《吉州区住宅专项维修资金使用公示》

附件五：《吉州区住宅专项维修资金使用施工公示》

附件六：《维修和更新、改造工程验收备案表》

附件七：《吉州区住宅专项维修资金工程验收公示》

附件八：《吉州区住宅专项维修资金应急使用申请表》

附件九：《吉州区住宅专项维修资金使用签名委托书》

附件十：《维修资金结算分摊表》

附件十一：《吉州区住宅专项维修资金使用流程》

附件十二：《吉州区住宅专项维修资金使用资料目录》

吉州区住房和城乡建设局

2023年3月17日

