

关于印发《常州市住宅专项维修资金使用 实施细则》的通知

(常住建规〔2023〕2号)

各辖市（区）物业管理行政主管部门、经开区建设局，各有关单位：

为进一步加强对本市住宅专项维修资金的使用管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，我局制定了《常州市住宅专项维修资金使用实施细则》。现将该细则印发你们，请结合实际认真贯彻落实。

常州市住房和城乡建设局

2023年7月11日

常州市住宅专项维修资金使用实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强对本市住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的使用管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正

常州市行政规范性文件

常使用，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)、住建部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》(建房规〔2020〕10号)、《江苏省物业管理条例》、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》(苏建房管〔2014〕208号)、《常州市住宅物业管理条例》、《常州市市区住宅专项维修资金管理办法》(常政规〔2013〕8号)、《市政府关于进一步加强市区住宅专项维修资金管理的若干意见》(常政发〔2016〕130号)等法律、法规、规章和有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内商品住宅、住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅、已售公有住房维修资金的使用管理适用本细则。

第三条 市住房和城乡建设部门负责全市维修资金的指导和监督工作，其所属的市住房保障中心具体负责对新北区、天宁区、钟楼区维修资金使用进行指导、监督、考核和维修资金拨付，新北区、天宁区、钟楼区物业管理行政部门负责所辖区域内维修资金使用的受理、审核等日常管理工作。

溧阳市、金坛区、武进区物业管理行政部门和常州经济开发区建设局负责本辖区域内维修资金使用管理工作。

第二章 维修资金使用条件

第四条 维修资金应当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。

住宅共用部位、共用设施设备保修期自住宅交付使用备案通过之日起计算；分期开发建设、交付的，保修期分别计算。

第五条 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。

第六条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用及住宅专有部位、专有设施设备维修、更新和改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

（五）违反法律、法规规定和房屋买卖合同约定，占用住宅共用部位、共用设施设备，或改变住宅共用部位、共用设施设备

用途后发生的维修、更新和改造费用；

（六）其他不应列支的费用。

第三章 维修资金使用分摊

第七条 住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，由相关维修责任人按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊承担；涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊承担；房屋未交存维修资金或者维修资金账户余额不足的，业主应当按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊承担。有约定的，从其约定。

第八条 保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担，物业专有部分的维修责任由专有部分业主承担。

常见的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用原则上按下列方法分摊（特殊情况除外）：

（一）半地下室或地下室等地下空间取得专有车位、摊位、库位发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）无产权或产权性质不明的车库或储藏室等房屋可不参

常州市行政规范性文件

与住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊。

（三）屋面由维修、更新和改造涉及部位覆盖下的各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（四）前后墙面、落水管和上下水管道的维修、更新和改造，由涉及部位的垂直各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；两侧山墙的维修、更新和改造，由山墙所在单元全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（五）单元门、单元楼道的维修、更新和改造，由整个单元业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（六）消防或监控的主机、主管网等设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属于单元、车库、商铺使用的消防、监控等设施设备的维修、更新和改造，由单元、车库、商铺业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（七）电梯的维修、更新和改造，按照相关规定执行。

（八）小区公共体育健身器材的更新，按照相关规定执行。

第九条 2013年5月1日以后受让土地的住宅物业配备电梯的，电梯、消防等设施设备的更新和改造优先使用电梯、消防专项资金。

第四章 维修资金使用申请

第十条 需要使用维修资金的，可以由物业管理委员会、业主委员会、物业服务企业、社区居（村）民委员会或相关业主提出申请。

第十一条 申请维修资金的一般程序按照以下流程办理：

（一）申请人持报修单向辖市（区）物业管理行政部门和常州经济开发区建设局（以下简称物业管理部门）申报维修项目。物业管理部门在三个工作日内组织工程造价咨询机构进行现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围，明确维修资金列支范围及分摊方式，出具现场查勘回复意见书。

（二）属于维修资金使用范围的，申请人提出维修资金使用方案和工程预算，编制维修费用分摊清册，征求相关受益业主意见，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。

维修资金使用方案主要包括维修项目概况、实施主体、工程涉及的相关单位选聘方式（施工单位、审计单位等）、工程实施时间、验收主体及验收方式、质量保修要求等。

（三）申请人持维修资金使用方案、工程预算书、维修费用

常州市行政规范性文件

分摊清册等材料报物业管理部门，提出维修资金使用申请。

（四）物业管理部门在二十个工作日内审核使用申报材料，符合条件的，组织公示七日（公示时间不计入审核时间，下同），公示期满无异议的，出具使用通知。

（五）申请人按照维修资金使用方案实施维修，经竣工验收合格和工程审计后，将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决（结）算书、审计报告等材料报物业管理部门，提出维修资金结算申请；需要监理的项目还应提供监理合同、监理工作总结。

（六）物业管理部门在二十个工作日内审核结算申报材料，对符合维修资金划转条件的，组织公示七日，公示期满无异议的，出具划转通知，由专户管理银行将可列支维修资金划转至维修单位。

第十二条 物业保修期限届满后，发生下列危及房屋安全以及人身、财产安全的紧急情况，物业管理委员会、业主委员会、物业服务企业或者相关业主应当先行采取应急防范措施，物业管理委员会、业主大会、业主委员会应当及时按规定开展应急维修；尚未产生物业管理委员会和业主委员会的，可由街道办事处（镇人民政府）组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用：

常州市行政规范性文件

- (一) 外墙、屋面渗漏的；
- (二) 电梯发生故障，经电梯检验检测机构评估认为危及人身安全的；
- (三) 公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；
- (四) 楼顶、楼体外立面有脱落危险的；
- (五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- (六) 消防设施出现功能障碍，物业管理区域存在重大火灾隐患的；
- (七) 危及房屋安全或者人身安全的其他情形。

第十三条 除电梯、消防应急维修项目由电梯检验检测机构、消防救援机构出具鉴定报告或整改通知外，其余应急维修项目由相应资质的房屋安全鉴定机构出具鉴定意见。

第十四条 申请维修资金的应急程序按照以下流程办理：

(一) 申请人持报修单向物业管理部门提出应急维修项目申请，物业管理部门在二个工作日内组织房屋安全鉴定机构和工程造价咨询机构进行现场查勘，由其出具鉴定意见和现场查勘回复意见书，明确维修资金列支范围及分摊方式。

(二) 属于维修资金应急使用范围的，申请人组织编制工程预算，制定维修资金应急使用方案（内容同维修资金使用方案），

常州市行政规范性文件

同时将相关部门的鉴定意见（鉴定报告、整改通知）在住宅小区公告三日。

（三）申请人在取得现场查勘回复意见书后三个月内持工程预算书、维修资金应急使用方案等材料向物业管理部门提出维修资金应急使用申请。

（四）物业管理部门在三个工作日内审核使用申报材料，符合条件的，出具使用通知。

（五）申请人按照维修资金应急使用方案实施维修，经竣工验收合格和工程审计后，将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决（结）算书、审计报告等材料报物业管理部门，提出维修资金结算申请；需要监理的项目还应提供监理合同、监理工作总结。

（六）物业管理部门在二十个工作日内审核结算申报材料，对符合维修资金划转条件的，组织公示十五日，公示期满无异议的，出具划转通知，由专户管理银行将可列支维修资金划转至维修单位。

第十五条 对于结算金额在 8000 元以下的屋面和外墙维修、更新和改造项目，业主作为维修资金使用简易程序的申请人。结算金额超出 8000 元的部分由业主自筹解决。

常州市行政规范性文件

申请维修资金的简易程序按照本细则第十一条第一项、第五项、第六项的规定办理。申请人办理结算申报时，需同时提交维修资金使用方案、工程预算书和征得业主同意的维修费用分摊清册等材料。

第十六条 对于严重影响业主正常生活的维修项目，申请人来不及按正常程序办理维修资金使用手续的，经物业管理部门同意，可以先组织维修，后补办相关手续。

第五章 其他规定

第十七条 市、区维修资金代管机构应当通过政府采购形式购买工程造价咨询服务，由工程造价咨询机构负责维修资金使用现场查勘、结算审计和审计复核工作。

第十八条 申请使用维修资金的项目，应当由维修资金代管机构通过政府采购方式确定的工程造价咨询机构进行审计。

申请使用维修资金金额 5 万元以上的项目，应当接受社区居（村）民委员会的监督，物业管理部门应当将项目信息在物业管理公共服务平台公示。除应急维修项目外，申请使用维修资金金额 5 万元以上不满 20 万元的项目，申请人自行确定招标方式选择施工单位；申请使用维修资金金额 20 万元以上的项目，工程

常州市行政规范性文件

预算应当经维修资金代管机构通过政府采购形式确定的工程造价咨询机构预审，并通过招标代理机构以公开招标方式选择施工单位，招标公告和公示信息应当在中国招标投标公共服务平台或者江苏省招标投标公共服务平台发布。通过招标方式选择施工单位的，申请人应当提供招投标材料。

单个项目申请使用维修资金金额 20 万元以上的，申请人应当委托具有相应资质的工程监理单位对工程实施监理。

第十九条 申请人应当根据维修、更新和改造事项合理制定维修方案，控制工程造价，对工程预算和工程审计报告进行审核。

物业管理委员会、业主委员会、物业服务企业、社区居（村）民委员会申请使用维修资金时，工程预算和工程审计报告应当由申请组织、单位盖章确认；业主个人申请使用维修资金时，由申请人签字确认。

第二十条 维修、更新和改造工程施工时，应当按照维修资金使用方案实施。工程因实际情况确需增加维修费用，且增加的工程费用超过预算金额 10% 的，需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方可列支。

常州市行政规范性文件

第二十一条 维修和更新、改造工程实施过程中，申请人应当组织业主代表参加工程建设监管。业主代表在维修资金列支范围内的受益业主中产生。

第二十二条 维修和更新、改造工程实行现场签证制度，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对工程实施部位、实施内容、工程数量、主要材料等进行现场核实并签字（盖章）确认，签署工程量签证单。

需要监理的项目，工程监理单位应当参加现场签证。

第二十三条 工程竣工后，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，依照维修资金使用方案、施工合同和相应的技术规范、质量标准进行竣工验收，并签署工程竣工验收报告。

由电梯检验检测机构、消防救援机构出具鉴定报告或整改通知单后组织对电梯、消防设施进行应急维修的，经施工单位自检合格后，需经电梯检验检测机构、消防救援机构出具验收报告或销案通知书，符合交付使用条件的方能办理维修资金结算手续。

第二十四条 下列费用按照国家、省、市规定的收费标准执行，可从维修资金中列支。

- （一）工程监理费用；
- （二）工程造价咨询费用；

- (三) 检测（鉴定）费用；
- (四) 工程招标代理费用；
- (五) 其他可从维修资金中列支的费用。

第六章 附则

第二十五条 维修资金使用实行工程审计和使用程序审核。维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责；隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

第二十六条 维修资金划转业主大会管理的，其使用程序另行制定。

第二十七条 本细则自 2023 年 7 月 14 日起施行，有效期至 2028 年 7 月 13 日。本细则施行前已申请使用维修资金的项目，仍按原规定办理。