

呼伦贝尔市海拉尔区人民政府关于印发《海拉尔区住宅专项维修资金管理细则》的通知

海政字〔2025〕139号

各有关单位：

《海拉尔区住宅专项维修资金管理细则》经海拉尔区人民政府2025年8月1日第四次常务会审议通过，审查登记号HQGS-2025-001号，现转发给你们，请认真贯彻执行。

此通知。

呼伦贝尔市海拉尔区人民政府

2025年8月20日

（此件公开发布）

海拉尔区住宅专项维修资金管理细则

根据原建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》，依据《内蒙古自治区住宅专项维修资金管理办法》《呼伦贝尔市住宅专项维修资金管理办法》有关规定，结合我区住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）使用实际，现将有关工作流程作出规定。

一、优化一般使用、应急使用工作流程

（一）一般使用

涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间

内完成的共用部分和建筑物及其附属设施的维修、更新和改造。业主委员会（未成立业主委员会或业主委员会失效的，由物业管理委员会或属地社区居委会代行职责，下同）或由相关业主全权委托物业服务人等服务管理单位作为实施主体。接到业主报修或者发现问题后，由业主委员会或由其委托物业服务人进行现场核实，编制维修资金使用方案，经有利害关系的业主表决同意后，报区维修资金管理机构审核备案并组织实施。具体使用程序附后（附件1）。

（二）应急使用

主要适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

物业管理区域内有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

1. 电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
2. 消防设施存在严重故障需立即维修的；
3. 屋面、外墙防水严重损坏；
4. 二次供水、供热水泵运行中断的；
5. 排水管道严重堵塞或爆裂；
6. 建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；
7. 其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

紧急情况下，物业企业依照合同提供修缮，超出维修责任的，及时做好警示、通知等配合义务，业主委员会或辖区

街道办事处（镇政府）可以依法申请使用维修资金；尚未产生业主委员会或业主委员会失效的，由街道办事处（镇政府）、居委会、物业管理委员会组织代为维修，维修资金申请由街道办事处（镇政府）、居委会、物业管理委员会实施。具体使用程序附后（附件2）。

（三）有关使用要求

采用维修资金一般使用程序的业主委员会、物业管理委员会、居委会、街道办事处或由业主委员会、相关业主全权委托的物业服务人，应当选聘具有相应资质的单位，进行工程施工、验收、造价决算等工作。一次性使用维修资金金额超过2万元及以上的，应当经过工程监理、审计机构等第三方机构的审核，有关机构的选取由业主委员会、辖区街道办事处向区维修资金管理单位申请实施，相关费用计入维修和更新、改造成本。一次性使用维修资金金额低于2万元的可参照执行。

采取应急使用的维修工程费用拨付后，业主委员会、物业管理委员会、居委会、街道办事处应当将下列材料在物业服务区域内明显位置进行不少于7天的公示。

1. 应急抢修申请
2. 住宅共用部位共用设施设备维修和更新、改造方案；
3. 工程决算书；
4. 工程验收合格报告；

5. 涉及楼栋、户数、面积和分摊方案;
6. 税务局开具的维修统一发票;
7. 维修资金管理机构认为按照规定应该公示的其他材料。

注：有关第三方机构的聘请可参照一般使用规定。

相关业主在公示中提出异议的，由业主委员会、物业管理委员会、居委会、街道办事处组织异议人与维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

（四）不得列支情况

（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、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）规划许可明示专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划许可列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

（四）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

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

二、维修资金续交流程

住宅专项维修资金管理办法实施前，商品住宅已出售但未建立维修资金的，或是业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30%的，住宅专项维修资金管理部门核实后，书面告知属地街道办事处（镇政府），街道办事处（镇政府）通知业主委员会、物业管理委员会督促业主交纳，业主拒绝交纳的，业委会经业主大会表决后可通过仲裁、诉讼等途径解决。

三、建立信息管理系统

应通过公开招投标方式选择住宅专项维修资金专户管理银行，专户管理银行应当建立信息管理系统，明确核算全部归集资金、支出资金和增益资金，设置各小区楼栋、单元分户账。建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

四、有关要求

为确保工作流程优化后的材料审核质量和资金使用安全，区维修资金管理机构应加强组织领导，强化机构建设，配备专职人员。同时，积极组织工作人员加大业务培训力度，加强作风纪律建设。积极宣传维修资金相关政策，定期协同街道办事处和物业主管部门组织业主、业主委员会、物业管理委员会、居委会、物业服务人等进行维修资金业务知识培

训，畅通维修资金使用渠道。按照“谁审批，谁负责”、“谁主管，谁负责”的原则，确保责任落实到位，发现问题及时予以纠正。

本细则自印发之日起执行。

- 附件：1. 海拉尔区住宅专项维修资金一般使用流程
2. 海拉尔区住宅专项维修资金应急使用流程
3. 海拉尔区住宅专项维修资金续交流程

附件 1

海拉尔区住宅专项维修资金一般使用流程

一、制定使用方案

业主向物业服务区域业主委员会（未成立业主委员会或业主委员会失效的，由物业管理委员会或属地居委会代行职责，下同）或向经业主委员会或业主大会授权委托的物业服务人提出申请，相关工作人员持介绍信至区维修资金管理机构查询小区住宅专项维修资金交存明细及可用余额，结合可用余额提出共用设施设备维修申请，制定《住宅共用部位共用设施设备维修和更新、改造方案》（以下简称“使用方案”）；未实施物业管理的，由业主委员会或相关业主制定使用方案。

二、公示

使用方案应当在物业服务区域明显位置公示不少于 7 日，经有专有部分面积占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业主同意。

三、申请

维修资金使用方案制定人持下列资料到区维修资金管理机构提交申请：

- （一）《住宅专项维修资金使用申请备案表》；
- （二）《住宅专项维修资金交存、使用情况核对表》
- （三）《住宅共用部位共用设施设备维修和更新、改造方案》；
- （四）《住宅专项维修资金使用业主确认明细表》；
- （五）《住宅专项维修资金使用业主确认结果汇总表》；
- （六）材料（三）、（五）在小区内的公示照片。

注：经业主委员会授权委托的物业服务人，需携带授权书。对住宅共用部位共用设施设备实施特种改造的，还应提交相关专业部门出具的审批意见或鉴定报告等资料。

四、审核

区维修资金管理机构接到申请后应在5个工作日内完成以下审核工作：

1. 查询住宅专项维修资金可使用余额是否满足申请；
2. 现场勘查需要维修的共用部位共用设施设备的基本情况；
3. 确定是否符合专项维修资金使用范围；
4. 分摊范围及分摊方式是否符合有关规定；

5. 其他所需审核的情况。

五、签订合同，组织施工

区维修资金管理机构审核通过后，通知使用方案制定人选择有相应资质的施工单位，签订施工合同，并将《选聘施工队伍会议纪要》、《施工合同》及施工单位资质印件（加盖企业公章）报送至区维修资金管理机构备案。

注：施工单位分为两种情况，一是2万元及以上的维修工程应当选择具有相应资质的企业进行维修，并需审核企业的法人营业执照、资质等信息；二是2万元以下的维修工程可参照执行。

一次性使用维修资金金额超过2万元及以上的，应当经过工程监理、审计机构等第三方机构的审核，并由其出具的相应报告。有关机构的选取由业主委员会、辖区街道办事处向区维修资金管理单位申请实施，相关费用计入维修和更新、改造成本。一次性使用维修资金金额低于2万元的参照执行。

六、验收

业主委员会或经业主委员会授权委托的物业服务人，应当组织施工方、相关业主代表对工程进行验收，签署《工程验收合格报告》，并邀请区维修资金管理机构、街道办事处作为第三方监督验收程序。

注：对消防、电梯等特种共用设施设备进行维修、更新和改造的，还应提交专业部门出具的验收鉴定（对电梯应按照《电梯施工类别划分表》（2019）》出具验收鉴定）。

七、结算

经验收合格后，施工单位联系第三方审计机构作工程决算，决算完成后，联系业主委员会或经业主委员会授权委托的物业服务人在小区进行公示，公示完成后，持下列资料到区维修资金管理机构提交结算申请：

1. 《住宅专项维修资金结算审核表》
2. 《工程结算审查报告书》、公示照片；
3. 《给付工程款委托书》；
4. 《工程验收合格报告》；
5. 结算收款银行账户信息；
6. 税务局开具的统一发票；
7. 其他相关费用的发票、收据。

区维修资金管理机构审核后将维修资金使用结算款从专户管理银行划转至施工单位银行账户。

附件 2

海拉尔区住宅专项维修资金应急使用流程

一、申请使用

具备应急使用条件的，由业主委员会或属地居委会、物业管理委员会、经业委会或业主大会授权委托的物业服务人

审定后，签署《应急维修认定表》报属地镇政府、街道办事处进行初步审核，确有应急维修情况的，向区维修资金管理机构申请查询可用金额，并提交《住宅专项维修资金应急抢修使用申请表》《住宅专项维修资金应急使用方案》，向区维修资金管理机构申请审核备案。区维修资金管理机构应在2个工作日内完成审核，审核通过后通知业主委员会或辖区街道办事处、居委会、物业管理委员会选定有相应资质的施工企业，签订《施工合同》后立即开展维修、更新、改造。

注：申请期间如相关方发现存在违法违规情况，应及时报告区维修资金管理机构，区维修资金管理机构责令申请人、施工方进行整改，必要时可停止应急使用流程。

二、验收

业主委员会或辖区街道办事处，应当邀请区维修资金管理机构、街道办事处、相关业主代表对工程进行验收并签署《工程验收合格报告》。

注：对消防、电梯等特种共用设施设备进行维修、更新和改造的，还应提交专业部门出具的验收鉴定。

三、公示

应急维修工程验收后，业主委员会、物业管理委员会、居委会、街道办事处应当将下列材料在物业服务区域内明显位置进行不少于7天的公示。

1. 《维修资金应急抢修使用申请表》；

2. 《维修资金应急使用方案》；
3. 《工程决算书》；
4. 《工程验收合格报告》；
5. 涉及楼栋、户数、面积和分摊方案；
6. 税务局开具的维修统一发票；
7. 维修资金管理机构认为按照规定应该公示的其他材料。

相关业主在公示中提出异议的，由业主委员会、物业管理委员会、居委会、街道办事处组织异议人与维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

四、结算

经验收合格后，施工单位持下列资料到区维修资金管理机构提交结算申请：

1. 《选聘施工队伍会议纪要》
2. 《施工合同》
3. 《工程决算书》（第三方出具）；
4. 《工程验收合格报告》；
5. 施工单位资质印件（加盖企业公章）
6. 涉及楼栋、户数、面积和分摊方案；
7. 结算收款银行账户信息；
8. 税务局开具的维修统一发票。

区维修资金管理机构审核后，将维修基金使用结算款从专户管理银行划转至施工单位银行账户。

附件 3

海拉尔区住宅专项维修资金续交流程

一、申请查询

物业服务区域业主、物业服务人或业主委员会（未成立业主委员会或业主委员会失效的，由物业管理委员会或属居委会代行职责，下同），向住宅专项维修资金管理部门提出建立住宅专项维修资金或续交专项资金的申请。

二、查询核实

住宅专项维修资金管理部门应在收到申请后 3 个工作日内查询相关维修资金交存、使用、剩余情况，确定符合续交情况的，书面告知属地街道办事处（镇政府）相应情况及续交要求。

三、通知交存

街道办事处（镇政府）在收到书面告知后 3 个工作日内通知业主委员会、物业管理委员会、物业服务人或居委会在物业服务区域内明显位置进行续交维修资金的公示，联合督促未交纳住宅专项维修资金的业主于 30 日内完成交纳。

四、办理收费

住宅专项维修资金管理部门收费窗口位于海拉尔区河

东新区呼伦贝尔市政务服务中心、海拉尔区东山街道海拉尔区党群服务中心，首期交存的维修资金无特殊标识，续交的维修资金将按续交批次在姓名后标注，如：张三（第二期续交）。后续若存在管理系统线上交存或专户银行网点交存等新收费方式、收费地点，需正式文件通知，否则不予私自启用，违者将追究法律责任。

五、统计公示

交纳期限结束后，业主委员会、物业管理委员会、物业服务人或居委会组织统计续交维修资金情况，并将统计结果在物业服务区域内明显位置进行公示，对部分业主未交存维修资金的情况，将由业主委员会或物业管理委员会经业主大会授权后通过仲裁、诉讼等途径解决。