

物管发〔2014〕3号

关于明确新建房屋维修资金申请划拨 程序等相关事项的通知

海曙区、江东区、江北区及国家高新区房产管理部门：

为加强我市物业专项维修资金管理，切实维护广大业主的合法权益，根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》（市政府令182号，以下简称《办法》），现将新建房屋中修以下维修资金、物业管理专项资金、维修资金档案制作等相关事项通知如下：

一、新建房屋中修以下维修资金申请划拨

（一）划拨标准。2011年4月1日以后根据《办法》规定交存物业专项维修资金的新建房屋，按照市物价部门规定的房屋日常维修费标准划拨中修以下维修资金。

（二）申请程序

第一步：网上填写申请表。业主委员会或受其委托的物业服

务企业通过宁波市物业专项维修资金管理系统网上填写申请表，打印表格，盖业主委员会章。（未成立业主委员会的，盖社区居委会章，下同。）

第二步：小区内公示。业主委员会或受其委托的物业服务企业将小区业主中修以下维修资金列支清单及相应告示在小区内明显位置公示7天。

第三步：公示无异议的，报辖区物业管理部门备案。

第四步：物业管理部门备案后报市物业和住房维修资金管理中心（以下简称市物管中心）划拨资金。

（三）相关说明

1. 物业服务企业在业主办理入住手续时，向业主出示《房屋共用部位和共用设施设备日常维修费支付确认书》（详见附件1），并经业主签字确认，或在与业主签订的物业服务合同中明确日常维修费支付方式。

2. 物业服务企业将业主同意在维修资金账户内列支的日常维修费支付确认书汇总成册，在交付满一年后起，向维修资金管理机构申请划拨当年度的日常维修费。

3. 业主同意自行出资支付的，物业服务企业应向业主收取日常维修费；业主同意在维修资金账户内列支的，物业服务企业不得再向业主收取日常维修费。

二、物业管理专项资金申请划拨

（一）物业管理专项资金是指：1996～2001年期间，辖区

物业主管部门对部分新交付小区收取的一笔补充物业服务费不足的专项资金（一般标准为每平方米 26 元），自 2011 年 4 月 1 日起，列入物业专项维修资金范畴。

（二）申请程序

第一步：业主委员会召开委员会议，确定维修项目施工方案，工程预算，形成会议纪要。

第二步：小区内公示。业主委员会或受其委托的物业服务企业将维修项目施工方案、工程预算在小区内明显位置公示 7 天。并征得占住宅小区总建筑面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

第三步：公示无异议的，报辖区物业管理部门备案。

第四步：辖区物业管理部门备案后报市物管中心划拨资金。

（三）相关说明

1. 资金适用范围。专项用于小区内共用部位和共用设施设备的中修及中修以上维修项目，且维修工程应能惠及住宅小区内已交存物业管理专项资金的全体业主。未交存过物业管理专项资金的业主按自身房屋建筑面积占维修范围内房屋建筑面积的比例支付相应维修费用。

2. 申请人。由业主委员会向市物管中心提出申请，业主委员会可委托物业服务企业或其他单位代理申请。

3. 维修项目可以采取“倒三分之一”制度征求全体业主意见。即在公示时，在规定时间内已对施工方案、工程预算进行表

决的业主人数不到总业主人数二分之一的，申请人可采用《宁波市物业专项维修资金管理实施办法实施意见》（甬政办发〔2011〕222号）第三大点第二小点的“倒三分之一”制度征求全体业主意见。

三、维修项目资金使用档案制作要点

（一）年度可使用维修资金涵盖范围

主要是指业主缴纳的共用部位和共用设施设备的日常维护费、房改房维修资金、《办法》实施后新交存的房屋维修资金、物业管理专项资金；同时也包括业主委员会与物业服务企业商定的停车费、物业经营用房租金、利用共用部位和共用设施设备所得收益等公共收入的提留部分。

（二）维修档案制作主要内容

1. 有年度维修计划。物业服务企业应在每年年初制定可使用维修资金使用计划，报业主委员会审核。

2. 有维修项目派工单。

对中修以下维修项目，物业服务企业应严格执行维修项目派工单制度，填写《___小区维修项目派工单》（详见附件 2），并汇总成册，按与业主委员会约定的时间报业主委员会审核。

对中修及以上的维修项目，物业服务企业除填写派工单外，还应按《宁波市物业专项维修资金管理实施办法操作细则（试行）》（甬建发〔2011〕174号，以下简称《细则》）中规定的中修及中修以上维修项目申报资料要求，落实施工方案、预决算报告、相关业主征求意见、业委会意见、完工验收报告等台账资料，并

按一个项目单独装订成册。

3. 有维修项目定期汇总清单。物业服务企业应根据维修项目派工单，认真填写《___小区___年度___月（季度）物业维修资金使用明细表》（详见附件3），按与业主委员会约定的时间报业主委员会审核。

4. 有向全体业主公示资料。物业服务企业应填写《___小区___年度物业专项维修资金使用公示表》（详见附件4），经业主委员会审核后，于每年3月底在小区醒目位置公示上一年度维修资金使用情况，接受广大业主的监督，公示期7天。

5. 有小区公共收入如何分配的协议。业主委员会与物业服务企业应在物业服务合同或补充协议中明确：小区内停车费、物业经营用房租金、利用共用部位和共用设施设备所得收益等公共收入如何分配使用，并将用于小区公共维修的提留部分资金划入该小区维修资金账户。

6. 有维修项目分类核准实施协议。业主委员会与物业服务企业应在物业服务合同或补充协议中明确：小区内应急维修项目、接业主报修可直接实施的小型维修项目、需业委会主任（或指定专人）确认后可维修的中型维修项目以及需业委会集体讨论的大型维修项目等四类维修项目具体操作约定。对涉及房屋安全或严重影响居民生活的应急维修项目，业主委员会可与物业服务企业约定“先维修、再申报、后审核”的实施原则。

请海曙区、江东区、江北区及国家高新区房产管理部门收文

后，及时告知街道办事处（乡镇）、社区居委会（村委会）、业主委员会、物业服务企业及相关单位。

- 附件：1. 《房屋共用部位和共用设施设备日常维修费支付确认书》
2. 《__小区维修项目派工单》
3. 《__小区__年度__月（季度）物业维修资金使用明细表》
4. 《__小区__年度物业专项维修资金使用公示表》

宁波市物业和住房维修资金管理中心

2014年5月4日

抄送：诸主任，委物管处、计财处、各县（市）区维修资金管理部门。

宁波市物业和住房维修资金管理中心

2014年5月6日印发
