

HMF

住房专项维修资金使用 操作实务

成都市天府新区华阳房产管理所

陈菲 李生伟

内容提要

www.cdfgj.gov.cn

- ❖ 一、概论
- ❖ 二、使用的基本要求
 - 使用条件
 - 不得使用的情形
 - 使用分摊
 - 使用申请人
 - 使用类别
- ❖ 三、使用流程及操作实务
 - 正常使用流程
 - 紧急使用流程
 - 应急使用流程
 - 公示公告规范
- ❖ 四、第三方审价流程
 - 预算审价
 - 结算审价
- ❖ 五、紧急使用预案建立
- ❖ 六、案例分析

专项维修资金概论

1

名词解释：

专项用于**物业保修期**满后**物业共用部位、共用设施设备的**维修、更新、改造资金。

2

管理原则：

统一缴存、专户存储、**业主决策、专款专用、**统筹监督。

3

账户设置：

单列账：

由房地产开发建设单位缴存，归建筑区划**全体业主所有**。

分户账：

由业主自行缴存，归**业主个人所有**。

专项维修资金使用条件

www.cdfgj.gov.cn

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造

物业保修期满后

经专有部分占建筑物总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。（双2/3以上业主表决同意）。

同时满足

不得使用专项维修资金列支的情形

www.cdfgj.gov.cn

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（**保修期内**）

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、养护责任

物业共用部位、共用设施设备属于**人为损坏**的，其维修、更新费用应当由责任人承担。

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（**日常维护**）

专项维修资金使用分摊

❖ 一、分摊原则

- 维修资金的分摊遵循“谁受益、谁分摊”的原则。

❖ 二、分摊列支范围

- 用于**建筑区划**共用设施设备的，应先由全体业主所有的“单列账”上列支所需的维修资金，资金不足由全体业主按建筑面积的比例从“分户账”分摊剩余金额。
- 用于**房屋本体**共用部位、共用设施设备的，由该房屋业主按所拥有建筑面积的比例从“分户账”分摊。
- 用于**二户或者二户以上**房屋共用部位、共用设施设备的，由其业主按所拥有建筑面积的比例从“分户账”分摊。

使用申请人

www.cdfgj.gov.cn

业主委员会、公有售房单位

受业主、业主委员会、公有售房单位委托的物业服务企业

受业主、业主委员会、公有售房单位委托的街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会

均可
申请使用

使用类型

www.cdfgj.gov.cn

正常使用

需经专有部分占建筑物总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。

紧急使用

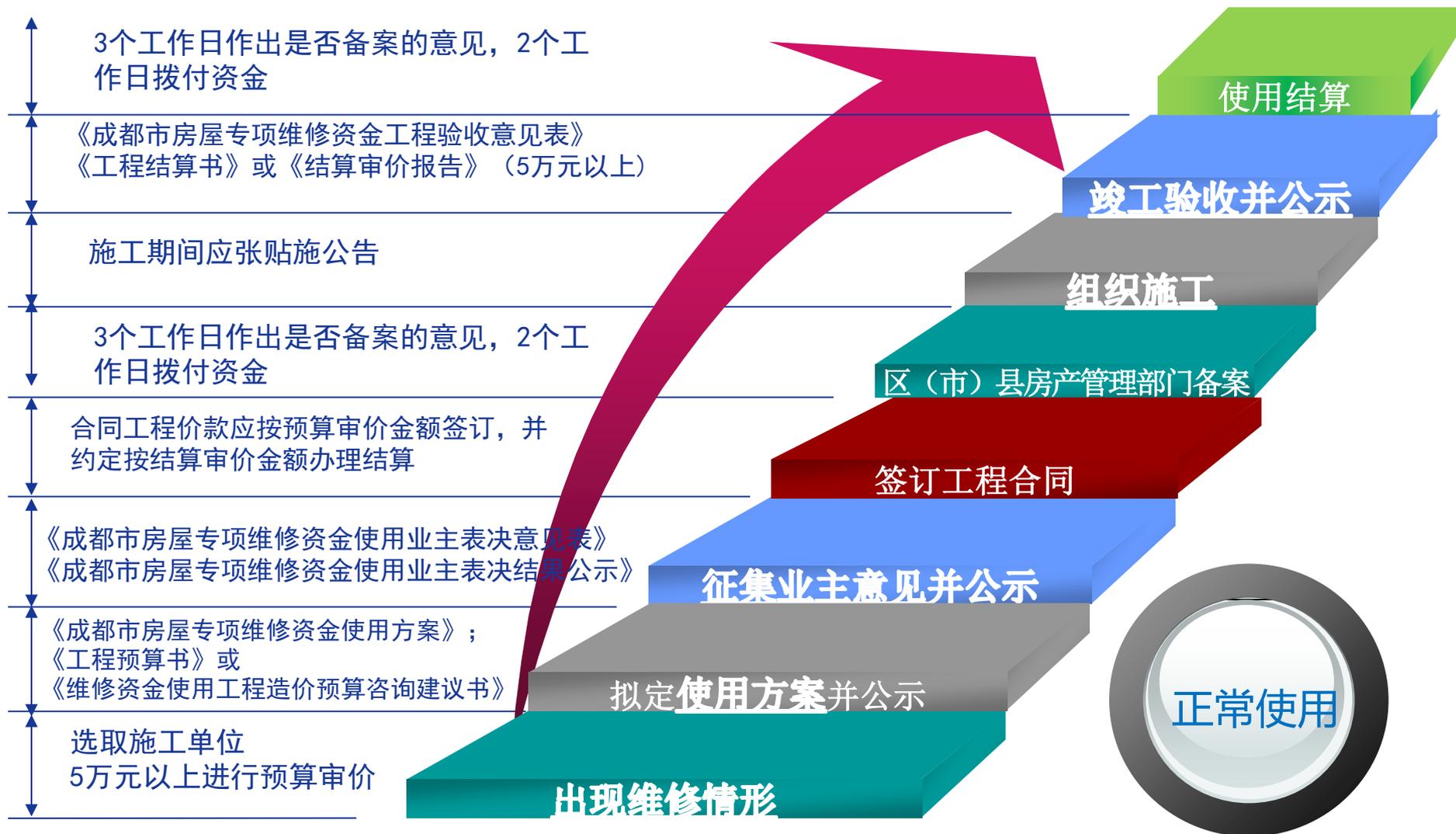
- 已建立《房屋专项维修资金紧急使用预案》，并在区局备案；
- 属于《房屋专项维修资金紧急使用预案》约定的紧急情形。

应急使用

- 未建立《房屋专项维修资金紧急使用预案》，需尽快维修；
- 符合《四川省住房和城乡建设厅关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》（川建房发[2014]445号文）规定的紧急情形。

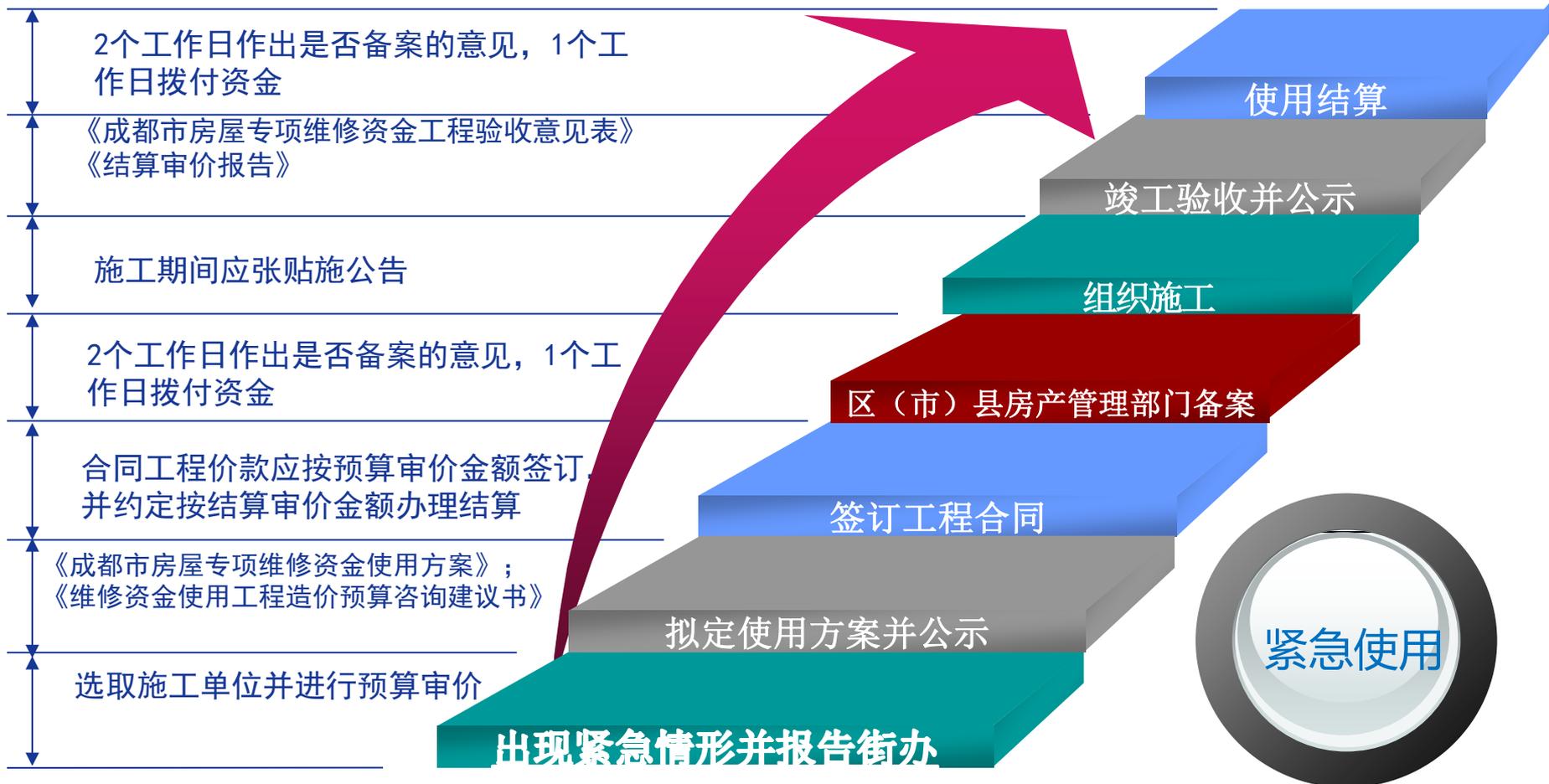
使用流程 正常使用

www.cdfgj.gov.cn



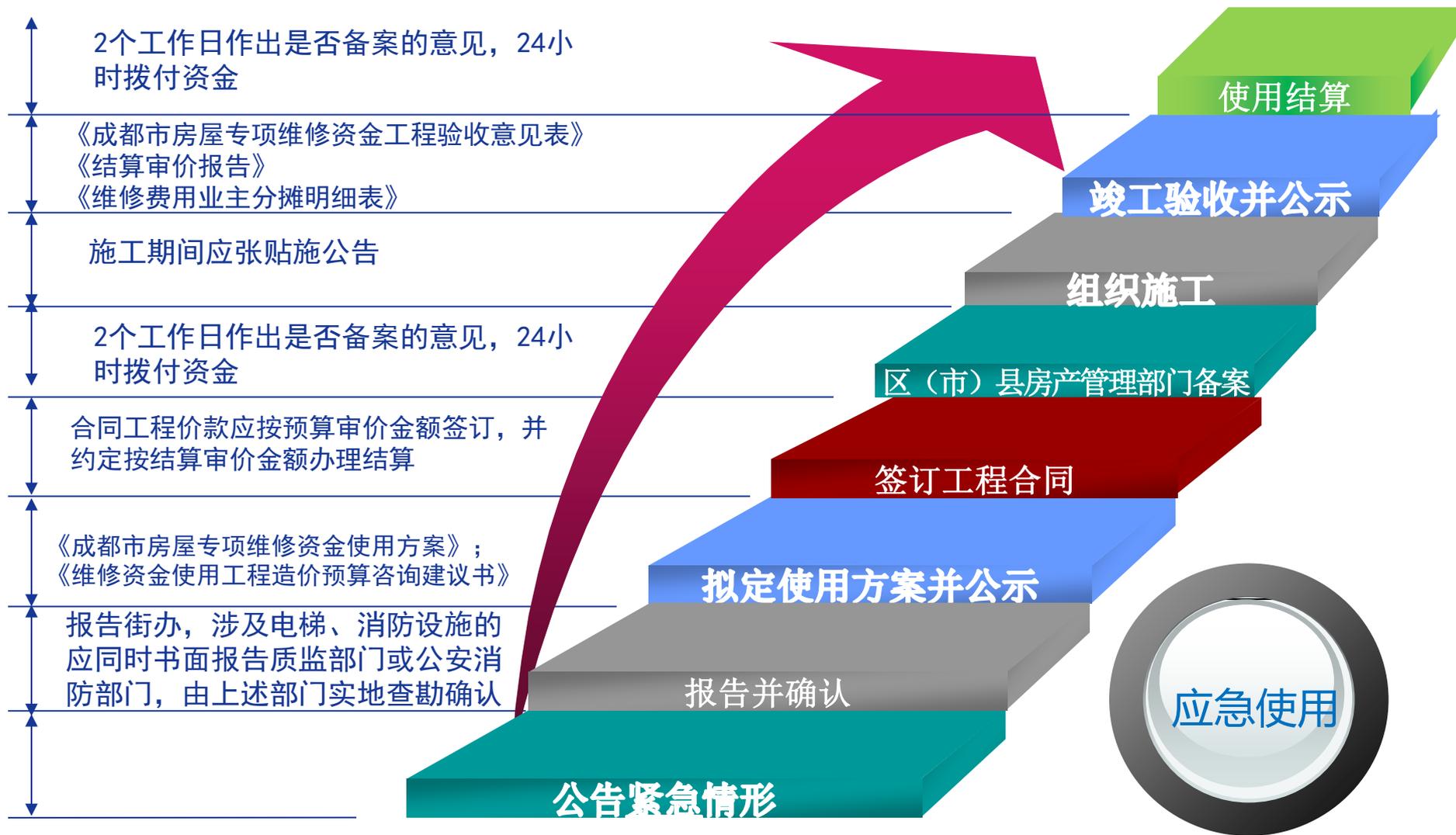
使用流程 紧急使用

www.cdfgj.gov.cn



使用流程 应急使用

www.cdfgj.gov.cn



• 公示公告规范

www.cdfgj.gov.cn

1

显著位置

公示公告应张贴在物业区域内主要进出口、公示信息栏、相关业主的单元门口等；

2

内容准确

公示公告资料应明确告知对象及事项、公示公告日期及期限、联系人及联系方式，并加盖公章；

3

保存

公示公告资料应实地拍照、存档

4

形式

公示公告宜采用海报形式

公示公告规范

www.cdfgj.gov.cn



公示公告规范

www.cdfgj.gov.cn

成都市高新区华润·凤凰城一期房屋专项维修资金使用方案

为保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用、及时消除安全隐患、切实维护业主合法权益,根据《成都市物业管理条例》、《成都市房屋使用安全管理条例》、和成都市房产管理局《关于进一步做好房屋专项维修资金使用监管工作的意见》,结合实际情况,拟订如下维修资金使用方案,提请业主审议。

一、工程名称

物业区域名称:华润·凤凰城一期
工程项目名称:围墙电子围栏安装
工程类型:改造(维修\更新\改造)

二、工程项目内容及业主列支范围

(1) (维修\更新\改造涉及的具体项目内容) 将原围墙围墙的红外对射安防系统改造为高压脉冲电子围栏安防系统。

(2) (维修\更新\改造的项目内容涉及的业主范围) 全体业主

三、维修服务相关单位的名称和选择方式

采取招标方式选定参与单位:

- ①工程施工单位: 四川为民科技有限公司
- ②工程造价咨询单位: /
- ③工程监理单位: /
- ④工程造价审计: /
- ⑤公证单位: /

(3) 其他合法方式: /

选定参与单位: 四川为民科技有限公司、英国安耐克电子围栏成都办事处、成都海德克科技发展有限公司

四、工程预算金额组成

工程承包方式: 包工、包料(按量计价、固定单价)
工程预算总金额 95000.00元, 组成内容如下:
1、施工项目预算金额 95000.00 元。
2、本次工程列支的其他服务项目费用:
工程造价咨询费: / 元;

工程监理费: / 元;
工程审计费: / 元;
公证费: / 元;
其他项目内容: / , 费用: / 元。
用于维修工程咨询、监理、审计、公证等所发生的相关费用采取以下方式列支:

- 计入当期维修工程成本
- 由施工单位承担
- 其他

五、工程项目的增加

施工中如发生工程数量增加或工程设计变更, 维修机构认为需要增加工程项目内容并变更合同价格的, 超过原预算 2% 以上金额应经占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意后方可, 新增维修项目及变更价格内容另行生效。

六、施工期限

预计开工时间为 2013 年 12 月 25 日; 预计竣工时间为 2014 年 1 月 25 日; 预计工期 30 日。

七、施工安全责任

施工工程的安全责任单位: 四川为民科技有限公司

八、工程验收主体和方式

工程竣工后, 由 业主委员会、四川为民科技有限公司 (施工合同双方) 组织业主代表、物业服务中心、石羊街道办事处 (相关单位) 共同参与验收, 验收意见和验收结果将在建筑区划内公示, 公示期为 3 日。

九、维修资金收款账户

维修资金收取单位名称: 四川为民科技有限公司
该单位的账户信息为:
账户名: 四川为民科技有限公司
开户行: 招商银行股份有限公司成都高新支行
账号: 1289042665109101

十、使用方案的生效和备案办理

本次拟订的使用方案, 应在物业区域内公示, 并经列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意。公示期满后, 申请人将使用备案材料提交所在地区(市)房产管理部门办理维修资金使用备案。

十一、法律责任

本次方案拟定的维修工程项目应与施工合同内容一致, 严禁随意增设维修工程项目、虚设维修内容或弄虚作假等。挪用维修资金, 直接责任人应承担相应的法律责任。

十二、业主意见

维修资金使用方案请于 2013 年 11 月 8 日至 2013 年 12 月 9 日, 采用以下方式征集相关业主意见:

- 集体表决:(表决时间为 年 月 日 点钟)
- 书面表决:
- “成都房屋业主投票表决平台”表决;
- 手机短信回复;
- 电子邮件回复;
- 其他合法方式

表决所限定短信回复的手机号码为: 13679098197, 相关业主收到使用方案征询意见后, 应明确回复“同意”或“不同意”的意见。

表决所限定邮件回复的电子邮箱地址为: 18410704@qq.com, 相关业主收到使用方案征询意见后, 应明确回复“同意”或“不同意”的意见。

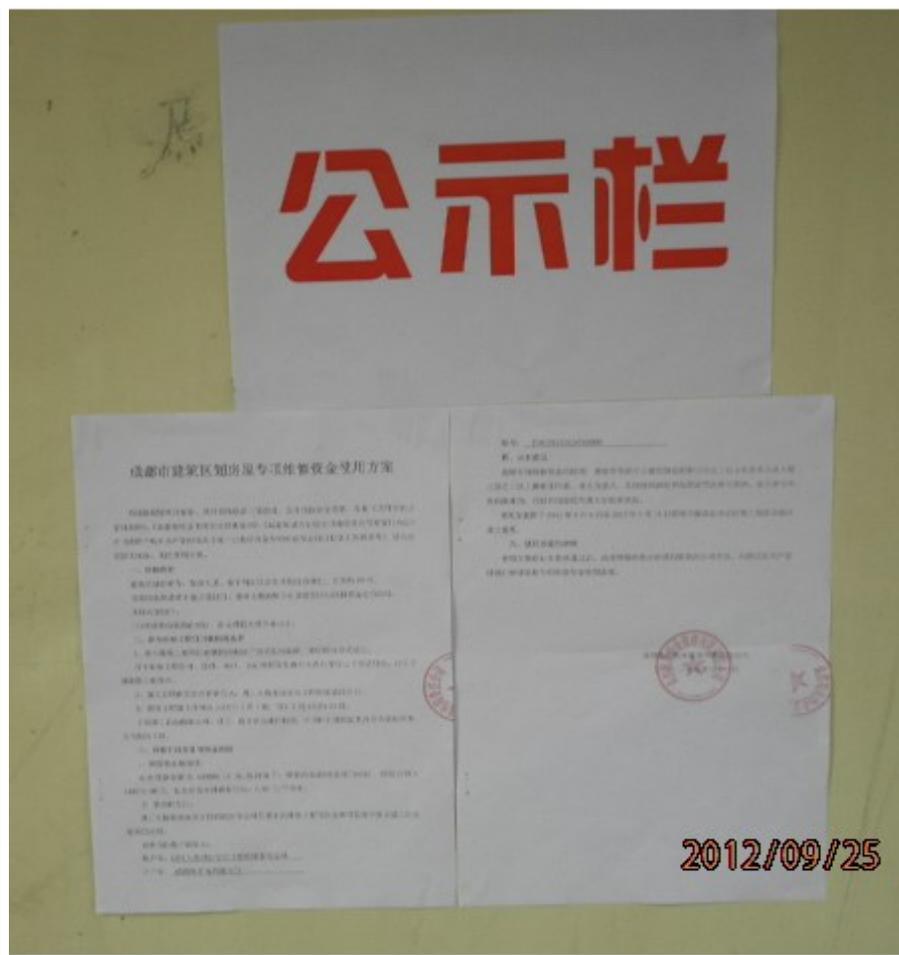
业主为法人, 其他组织的应书面委派代表参与表决。业主参与表决有困难时, 可以书面委托代理人行使表决权。

维修资金使用申请人(盖章):

联系人姓名: 王廷
2013 年 10 月 30 日

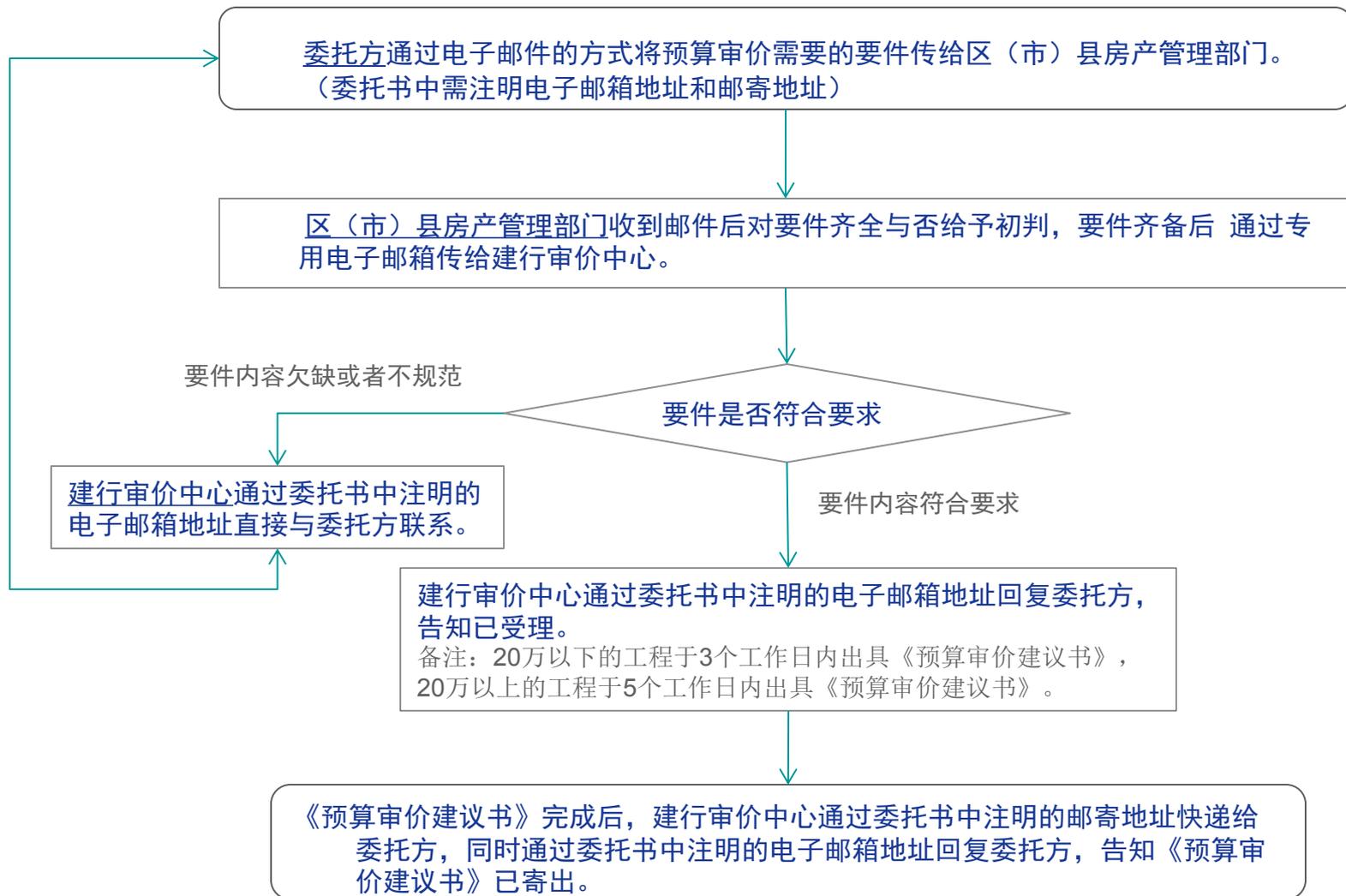
公示公告规范

www.cdfgj.gov.cn



第三方审价流程-预算审价

www.cdfgj.gov.cn



• 第三方审价流程-结算审价（一）

www.cdfgj.gov.cn

- 维修工程结束后，委托方联系区（市）县房产管理部门，区（市）县房产管理部门将委托方所管理的物业区域名称、维修工程类型及联系方式告知建行审价中心，由审价中心安排工程师通过电话直接对接委托方，预约维修工程收方时间。（收方即工程量计量，为审价受理前的工作，是结算审价要件之一）

- 收方工作完成后，由委托方通过电子邮件的方式将结算审价需要的要件传给区（市）县房产管理部门。（委托书中需注明电子邮箱地址和邮寄地址）

区（市）县房产管理部门收到邮件后对要件齐全与否给予初判，要件齐备后 通过专用电子邮箱传给建行审价中心。

要件内容欠缺或者不规范

要件是否符合要求

建行审价中心通过委托书中注明的电子邮箱地址直接与委托方联系。

要件内容符合要求

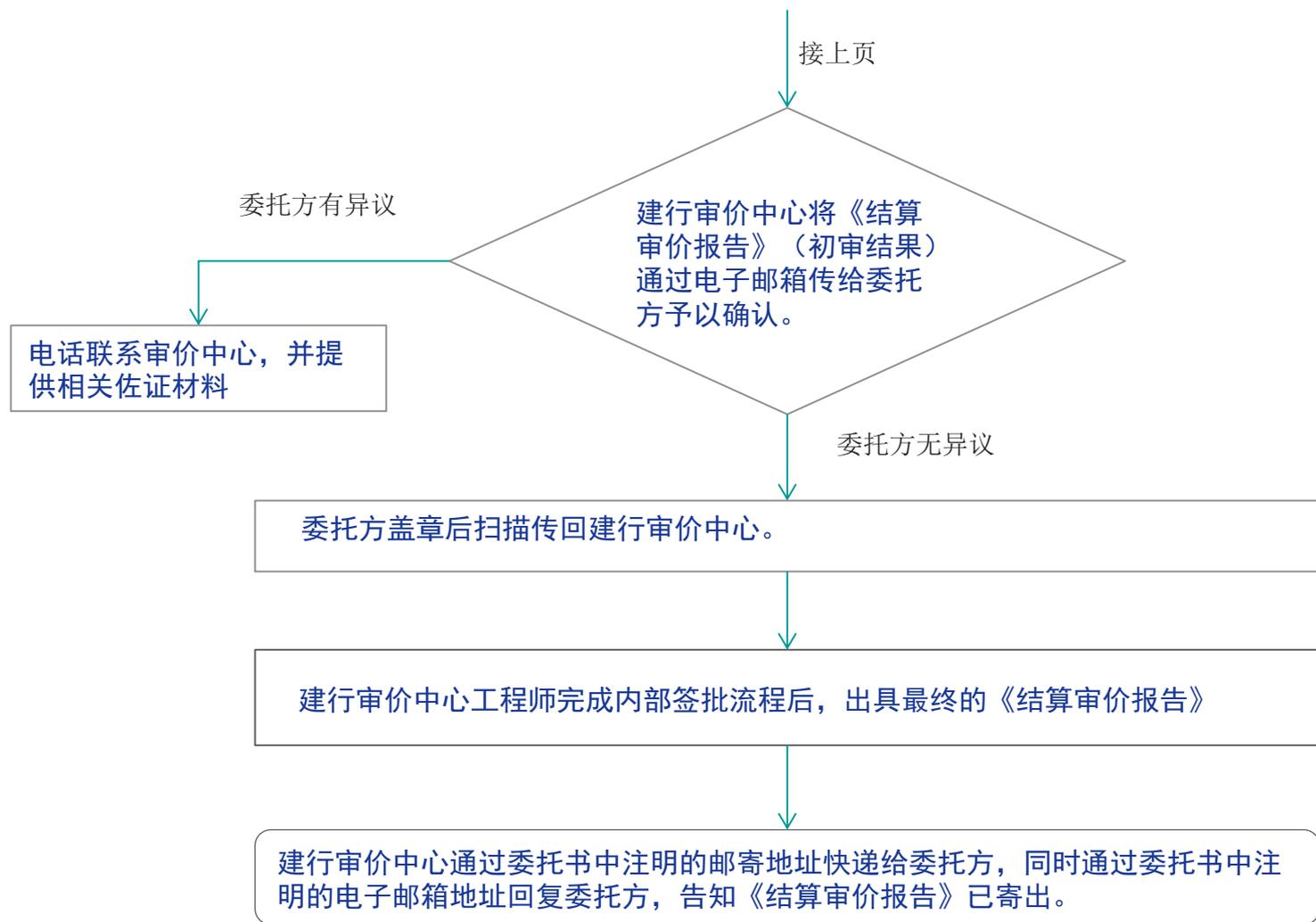
建行审价中心通过委托书中注明的电子邮箱地址回复委托方，告知已受理。

备注：建行审价中心对20万以下的工程于3个工作日内出具《结算审价报告》（初审结果），20万以上的工程于5个工作日内出具《结算审价报告》（初审结果）

转下页

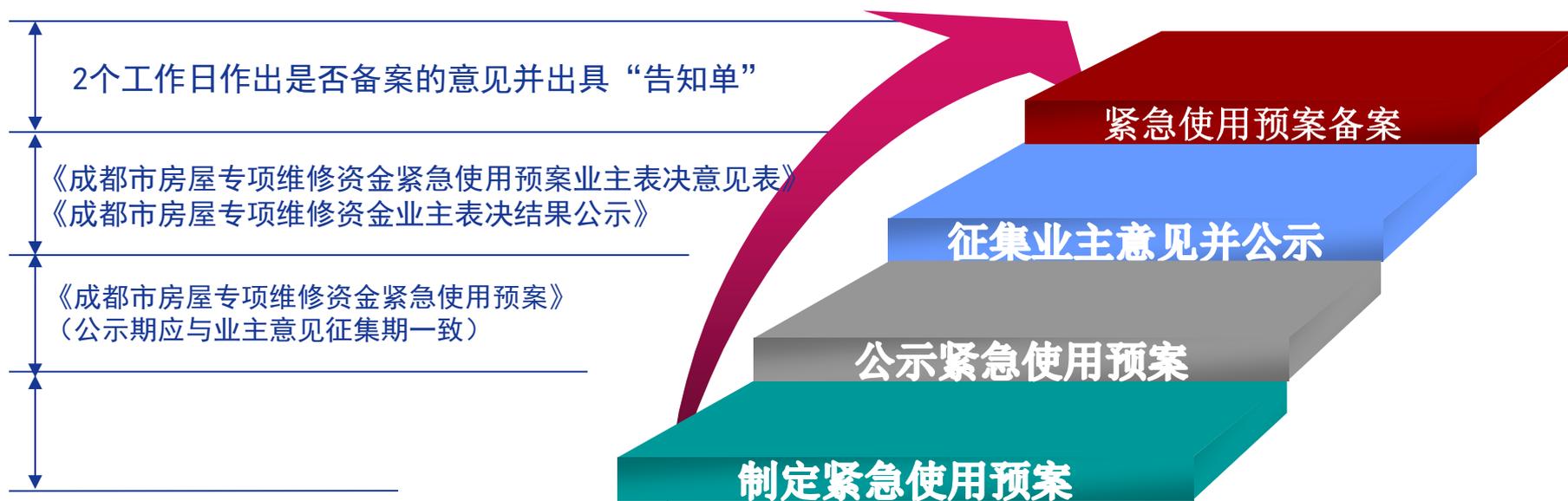
• 第三方审价流程-结算审价（二）

www.cdfgj.gov.cn



紧急使用预案建立

www.cdfgj.gov.cn



案例分析-案例一

www.cdfgj.gov.cn

❖ 案例介绍

- 2009年，某小区业委会到区房管局查询维修资金情况，发现小区维修资金已使用六十多万元，系小区物业服务企业于2008年7月申请使用。查询过程中，业委会成员发现其表决意见非本人签字，而表决意向为“同意”，遂向公安部门报案。经调查发现，5.12地震后，该小区多处共用部位、共用设施设备受损，由于多数业主外出避灾，该物业服务企业为及时修复受损房屋及设备，在联系业主无果的情况下，由工作人员擅自代业主签名动用维修资金，且未将维修资金使用情况向小区业主公示。该行为引发了业主与物业服务企业的严重对立，进而演变成群体性上访事件，上千名业主上街游行示威、阻拦交通。最终，物业服务企业悉数退还维修资金，项目负责人及经办人被依法追究法律责任。

❖ 存在问题？

- 伪造业主签字

❖ 1、物业服务企业违法行为及后果

- 物业服务企业冒充业主签名、擅自动用维修资金，侵犯了业主的合法权利，导致业主与物业服务企业矛盾激化、上升为群体性事件、形成极大的不稳定因素，造成了恶劣的社会影响。在现实操作中，应当坚决杜绝此类行为发生。

❖ 2、物业服务企业需承担的法律 responsibility

- 物业服务企业冒充业主签名使用维修资金，业主可向公安机关报案，若经查实，则应当承担相应的处罚。因专项维修资金的使用发生纠纷，业主与物业服务企业可以自行协商解决，协商不成的，业主可依照103号令第三十三条、《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条第一款的规定，依法向人民法院起诉。
- 103号令第三十三条：“因专项维修资金的缴存、使用等发生纠纷，当事人可以自行协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。”
- 《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条第一款：“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。”

❖ 3、应对

- 物业服务企业无权擅自使用维修资金，在遇到紧急情况时，应当作为紧急修复情况，由物业服务企业先行垫付维修项目所需资金。
- 维修完毕后，物业服务企业有权要求业主或业主委员会完善维修资金使用的投票程序，支付物业服务企业垫付的资金。所在地房产管理部门有权对业主或业主委员会进行督促，也可由社区街道办事处做好业主的解释引导工作。
- 若业主拒不完善投票程序，物业服务企业可向人民法院提起民事诉讼，要求业主进行赔付。

案例分析-案例二

www.cdfgj.gov.cn

❖ 案例介绍

- 某小区（共6栋）在进行消防检查时发现，消防控制柜主机故障、1-3栋部分消防栓压力不足、3-4栋部分防火门及排烟风机损坏，需申请使用维修资金进行设备维修改造。其资金使用申请人XX物业服务企业制定的使用方案中维修项目有：消防控制柜主机故障维修、1-6栋防火门及排烟风机更换、1-6栋消防栓维修、报警联动一体机更换。并以此方案向业主征集意见，由于部分业主未入住且无法取得任何联系，XX物业服务企业负责此次维修项目的经办人遂在未征得业主同意的情况下代业主签署“同意”的表决意见。

❖ 存在问题？

- 伪造业主签字
- 虚增维修项目

❖ 虚增维修项目的法律责任

- 利用虚增维修项目骗取维修资金涉嫌诈骗罪。（诈骗罪是指以非法占有为目的，用虚构事实或者隐瞒真相的方法，骗取数额较大的公私财物的行为。）
- 根据《中华人民共和国刑法》第二百六十六条规定：诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。本法另有规定的，依照规定。
- 根据《最高人民法院、最高人民检察院关于办理诈骗刑事案件具体应用法律若干问题的解释》（2011年4月8日起施行）的规定：诈骗公私财物价值三千元至一万元以上和三万元至十万元以上、五十万元以上的，应当分别认定为刑法第二百六十六条规定的“数额较大”与“数额巨大”、“数额特别巨大”。

政策依据

www.cdfgj.gov.cn

- ❖ 1、《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》（成都市人民政府令 第103号）
- ❖ 2、成都市城乡房产管理局关于印发《关于进一步做好房屋专项维修资金使用监管工作的意见》的通知（成房发[2011]61号）
- ❖ 3、成都市城乡房产管理局关于印发《成都市房屋专项维修资金紧急使用预案》示范文本的通知（成房发[2011]86号）
- ❖ 4、《四川省住房和城乡建设厅关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》（川建房发[2014]445号）
- ❖ 5、《成都市房屋专项维修资金使用服务指南》
- ❖ 6、《成都市房屋专项维修资金使用维修工程管理操作指南》

The background of the slide features a close-up, blue-tinted photograph of a fountain pen nib resting on a piece of paper. The paper has some faint, illegible text. In the lower right corner, a portion of a metal spiral binding is visible.

Thank You !

•使用方案的制订

www.cdfgj.gov.cn

❖ 《使用方案》示范文本包括以下十三个要素：

- 工程名称；
- 工程项目涉及的范围；
- 工程项目相关单位的名称和选择方式；
- 工程项目预算（明细在预算书体现, 预算书应和使用方案一并再小区进行公示）
- 列支范围业主分摊金额；
- 工程项目变动的约定；
- 分户余额不足的处理；
- 施工期限；
- 施工安全责任主体；
- 工程验收主体和方式；
- 维修资金收款账号；
- 使用方案的生效和相关事项的约定；
- 业主意见征集方式。



• 施工单位的选取方式

www.cdfgj.gov.cn

公开招标

维修（更新、改造）单项总金额在50万元以上（含50万元）的使用项目，可采取公开招标的方式选取施工单位。

询价/竞争性谈判

维修（更新、改造）单项总金额在50万元以下、5万元以上（含5万元）的使用项目，可采取询价或竞争性谈判的方式选取施工单位。

比选

维修（更新、改造）单项总金额在5万元以下（不含5万元）的使用项目，可采取简易比选的方式选取施工单位。

单一来源

只能从唯一供应商处采购的（如电梯等）



·业主意见征集方式

www.cdfgj.gov.cn

集体表决

书面表决

成都房屋业主投票表决平台”表决

手机短信回复

电子邮件回复

其他回复方式

业主意见征集规范

www.cdfgj.gov.cn

1

业主是自然人的，应当由业主本人参与表决；业主本人参与表决有困难的，可以书面委托代理人行使表决权，需载明委托的事项、期限。

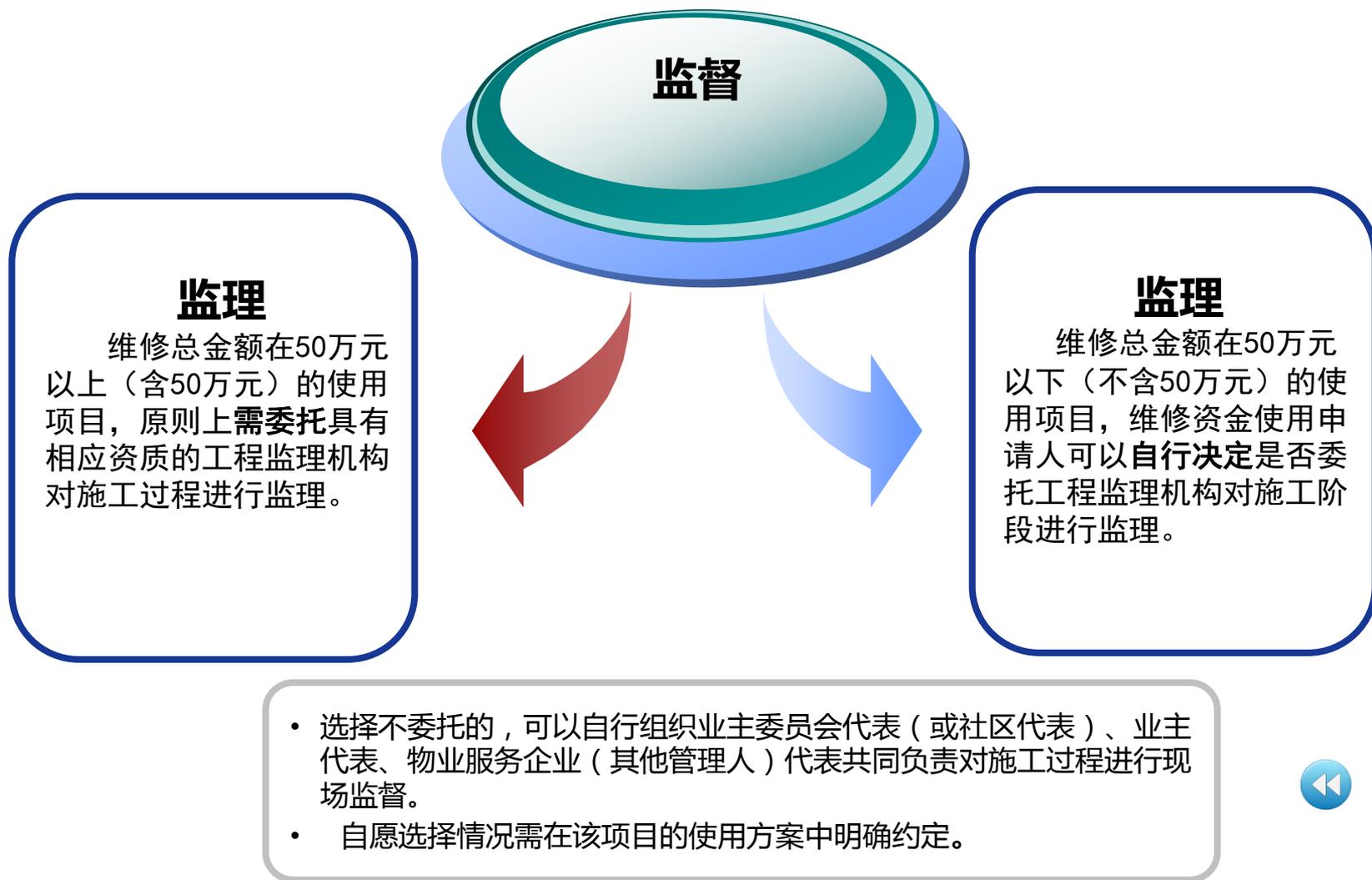
2

业主是法人或其他组织的，应当书面委托代表参与表决，表决意见需加盖单位公章。



• 施工过程的监督

www.cdfgj.gov.cn



·竣工验收

www.cdfgj.gov.cn



维修（更新、改造）项目工程竣工后，
维修资金使用申请人应该按照《使用
方案》约定的验收主体进行验收。



• 紧急使用情形

www.cdfgj.gov.cn

- ❖ 《维修资金紧急使用预案》应经全体业主双三分之二表决同意，约定紧急维修事项和使用程序。主要应包括以下情形：
 - 电梯运行系统中涉及的设施设备存在安全隐患，质监部门出具整改通知书的；
 - 消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障，消防部门出具整改通知书的；
 - 房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患的；
 - 因水泵故障和进水管内水管爆裂造成停水的；
 - 排水设施因坍塌、堵塞、漏水、爆裂等造成功能障碍的；
 - 屋面、外墙面发生渗漏，严重影响房屋正常使用的；
 - 供配电系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障，造成停电和漏电的；



- ❖ 依据《四川省住房和城乡建设厅关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》川建房发〔2014〕445号，规定情形有：
 - 屋面防水损坏造成渗漏的；
 - 电梯故障危及人身安全的；（需由质量技术监督部门进行实地查勘确认）
 - 住宅水泵损坏导致供水中断的；
 - 楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；
 - 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；
 - 消防系统出现功能障碍，应当对消防设施设备维修、改造的；（需由公安消防部门进行实地查勘确认）
 - 其它需应急使用住宅专项维修资金的。

