

阳城县住房和城乡建设管理局文件

阳住建发〔2024〕166号



阳城县住房和城乡建设管理局 关于转发晋城市住房和城乡建设局晋城市财政局《关于印发〈老旧小区改造项目使用住宅专项维修资金指导意见〉的通知》的通知

各物业企业：

现将晋城市住房和城乡建设局晋城市财政局《关于印发〈老旧小区改造项目使用住宅专项维修资金指导意见〉的通知》（晋市建房〔2024〕59号）转发给你们，请认真贯彻落实。

阳城县住房和城乡建设管理局

2024年7月11日

晋城市住房和城乡建设局 晋城市财政局 文件

晋市建房〔2024〕59号

晋城市住房和城乡建设局 晋城市财政局 关于印发《老旧小区改造项目使用住宅专项 维修资金指导意见》的通知

各县（市）住房和城乡建设局、城区物业事务服务中心：

现将《老旧小区改造项目使用住宅专项维修资金指导意见》，
印发于你们，请认真落实。



老旧小区改造项目使用住宅专项维修资金 指导意见

为进一步提高全市老旧小区住宅专项维修资金使用率，根据《中华人民共和国民法典》、《国务院物业管理条例》、《山西省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》《晋城市物业管理条例》等相关规定，结合《专项审计调查报告》（晋审发展报〔2024〕21号）和我市老旧小区改造项目的实际，制定本指导意见。

一、明确职责范围

（一）维修资金管理机构：各县（市、区）住房和城乡建设的维修资金管理部门会同本级财政部门负责维修资金的指导和监督工作。按照《中华人民共和国民法典》、《国务院物业管理条例》、《山西省物业管理条例》等相关规定，结合《专项审计调查报告》（晋审发展报〔2024〕21号）等法律法规及文件要求，做好老旧小区改造项目专项维修资金（以下简称“维修资金”）的使用和监督；维修资金管理机构具体负责对维修资金的交存、使用和管理工作的。

（二）街道办事处（乡镇人民政府）、社区：协助做好对老旧小区改造项目的住宅专项维修资金使用申请活动（申请人资格、

维修资金使用方案、业主表决、公示公告、施工合同、竣工验收及结算等)进行审核和现场查验;社区对无物业服务企业的小区,指导成立物业管理委员会,明确维修资金申请与使用。

(三)申请人:是指依法申请使用维修资金的业主及接受业主委托组织实施维修和更新、改造的物业服务人、业主委员会、物业管理委员会等。

申请人编制、提交使用方案、业主表决、公示公告、施工合同等手续资料,并对其真实性、合法性、准确性负责。

二、维修资金使用

(一)维修资金划转业主大会管理前,维修资金的使用按照以下程序办理:

1. 申请人编制维修资金使用方案,并在表决前提前 15 日通知业主,同时在物业管理区域显著位置公告。使用方案应当包括维修项目基本情况、费用预算、列支范围等;

2. 维修资金使用方案应当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,且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,表决结果在物业管理区域显著位置公示 7 日;

3. 申请人持业主表决结果和使用方案等资料,报维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门申请列支,所在地街道办事处(乡镇人民政府)协助做好资料审核和现场查验;

4. 维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门及时将维修资金划转至维修单位。

(二) 维修资金划转业主大会管理后, 维修资金的使用按照以下程序办理:

1. 依山西省《住宅专项维修资金管理暂行办法》第十六条第(一)、(二)项规定进行表决公示;

2. 业主委员会对维修资金使用方案等有关资料进行审核, 同意后报维修资金管理机构备案;

3. 业主委员会向专户管理银行发出划转资金的通知, 专户管理银行及时将资金划转至维修单位。

三、应急资金使用

发生危及房屋安全等紧急情况, 需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的, 按照以下规定列支住宅专项维修资金:

(一) 物业服务企业或相关业主持有关材料向所在地的维修资金管理部门申请列支; 其中, 动用公有住房住宅专项维修资金的, 向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支;

(二) 维修资金管理部门对使用方案等资料审核同意, 或负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后, 向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知;

(三) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

(四) 紧急情况一般包括:

1. 电梯故障;
2. 消防设施故障;
3. 屋顶、屋面、外墙渗漏;
4. 产权归业主的二次供水水泵运行中断;
5. 水设施堵塞、爆裂;
6. 楼体外立面存在脱落危险;
7. 其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

(五) 未缴纳住宅专项维修资金的小区, 由老旧小区改造指挥部会同属地办事处统筹协调各方。

本指导意见下发后, 各县(市)住建部门、城区物业事务服务中心结合所在地的实际情况, 及时完善维修资金管理使用流程, 并按流程认真开展维修资金的拨付与监管, 避免资金重复投入使用, 发挥住宅专项维修资金功能。

晋城市住房和城乡建设局办公室

2024年4月12日印发
