附件1

住宅专项维修资金申请使用工作流程

根据相关法律、法规规定，市住建局是市本级住宅专项维修资金的监管部门，按照有关规定研究决定住宅专项维修资金使用、资金审批拨付等事宜。市城建中心受市住建局委托受理相关申请人提出的住宅专项维修资金申请，做好相关申请材料的审核、归档等事宜。具体工作流程如下：

一、受理

因住宅共用部位、共用设施设备保修期满后需要申请使用住宅专项维修资金进行维修和更新、改造的，可由小区物业服务企业或者小区业主委员会（物业管理委员会）提出使用申请；也可由小区所在地社区居民委员会或者相关业主提出使用申请，并向市城建中心物业服务科提交以下材料：

（一）基础材料

1.住宅专项维修资金申请书（载明申请原因、项目位置、维修范围等内容）；

2.住宅专项维修资金申请经办人授权委托书（附：法定代表人、授权委托经办人身份证复印件并加盖公章）；

3.住宅专项维修资金申请工程（概）预算书（适用广联达版）；

4.住宅专项维修资金申请工程概况书（依据申请项目实际情况出具）；

5.住宅专项维修资金申请工程现场勘察确认表（由申请人填写申请工程基本信息，勘察确认内容由市城建中心物业服务科人员勘察现场时据实填写）；

6.住宅专项维修资金申请人相关证明材料（由小区物业企业提出申请的，需提供物业企业营业执照和有效期内的物业服务合同复印件并加盖公章；由业主委员会或者物业管理管员会提出申请的，需提供业主委员会登记备案证书复印件或物业管理委员会成立批复文件复印件并加盖公章；由小区所在地社区居民委员会提出申请的，需提供基层群众性自治组织特别法人统一社会信用代码证书复印件并加盖公章；由相关业主提出申请的，需提供相关房屋所有权证及相关业主本人身份证复印件）；

7.住宅专项维修资金申请工程提前施工承诺书（非常规情况下经批准使用）。

（二）特殊申请项目需提交的补充材料

1.电梯维修：需提供具备资质的第三方专业检测评估机构检测报告（电梯钢丝绳、补偿链更换除外）；

2.监控系统维修：需提供维修和更新改造的监控设施设备清单（内容包括设备品牌名称、型号、产地、数量等）；

3.消防系统维修：提供小区竣工交付时消防工程验收报告和申请维修、更新改造的消防设施设备清单（内容包括设备品牌名称、型号、产地、数量等）；

4.较大金额工程维修：应通过公开招标方式选择施工单位，并由申请人履行招标人义务依法组织实施，其中：申请预算金额超过50万元（含50万元）且不满200万元的工程可采取邀请招标方式选择施工单位并提供中标文件；申请预算金额超过200万元（含200万元）以上的工程必须采取公开招标方式选择施工单位并提供中标文件；

5.特殊情况下需提供的其他补充材料；

市城建中心物业服务科维修资金申请受理人员对相关申请人提交的申请材料进行初审，同时核查专户资金账户余额及工程质保期是否符合相关申请要求，初审通过后接收相关申请材料出具接收凭证，并将接收受理的相关材料转交维修资金审核人员；初审未通过的，告知申请人未通过原因，退回申请材料。

注：1、涉及房屋屋面漏雨和墙面渗水维修的，原则上以房屋单元一侧屋面或单户一侧墙面为最小维修面积进行申请（具体以维修资金现场勘查人员实际核查确认为准）；

2、当次维修资金申请工程涉及的分摊业主账户余额低于30%的，由市住建局出具住宅专项维修资金续交通知，交申请人送达相关业主或在小区内醒目位置张贴续交通知进行催交（续交时限：5个工作日）。

办理时限：2个工作日（不含账户余额不足催交时限）。

二、审核

市城建中心物业服务科维修资金申请审核人员对受理人员转交的申请材料进行审核，审核无异议后按先后顺序对接如下工作：

（一）对接维修资金现场勘察人员勘察申请工程维修前现场，确认申请工程是否符合维修资金使用范围要求；申请材料内容是否与申请工程现场实际情况相符；同时对工程现场情况拍照打印存档；

（二）对接维修资金管理系统工作人员出具《维修资金申请预算业主分摊清册》交申请人组织相关业主进行意见表决，申请人依据业主表决意见结果填报《住宅专项维修资金使用申请表》；

（三）对接维修资金电话回访人员对业主表决意见结果的真实性按不低于10%比例进行回访抽查；

市城建中心物业服务科维修资金申请审核人员对综上所有材料进行审核并收集整理，审核无异议后将相关申请材料报送市住建局物业管理科。

办理时限：8个工作日。

三、会议研究

市住建局物业管理科对市城建中心物业服务科报送的维修资金相关申请材料进行复审，确认无异议后提请市住建局分管领导主持召开专题会议研究审定。

办理时限：2个工作日。

四、信息公示

经市住建局专题会议研究通过的住宅专项维修资金申请报件，由市城建中心物业服务科通知申请人在小区物业管理区域内易于相关业主看到的显著位置对《住宅专项维修资金申请工程预算公示表》、《住宅专项维修资金申请工程概况》、《工程施工方案》、《住宅专项维修资金申请工程（概）预算书》和《住宅专项维修资金申请项预算业主分摊清册》进行不少于7天的公示；公示期内无异议的，申请人会同施工单位**、**监理单位和审价单位组织施工；有异议的告知申请人进行整改，整改无异议后方可组织施工。

注：施工期限，公示期满之日起至工程竣工交付之日止，施工期限最长时间为六个月（180天）。因季节、天气等不可抗力因素影响，无法组织施工影响工期的，申请人出具书面说明材料经批准后可以延长施工期限，因申请人自身原因超过规定期限且未出具书面说明材料的，申请报件自动作废，超期作废的申请报件材料不予退回不予保留。

五、资金拨付

工程竣工后，申请人提交如下材料报市城建中心物业服务科审核，审核无异议后提交市住建局拨付工程款：

（一）住宅专项维修资金申请信息公示照片复印件：由申请人在公示起止日期，用当日报纸日期部位使用马克水印相机与公示信息内容，以远、近环境取景各合拍一张照片，经办人在该照片复印件上签字并加盖申请人公章；

（二）住宅专项维修资金申请工程竣工验收单：由申请人组织施工单位、监理单位、审价单位、业委会（物管会）或社区、业主代表（业主代表签字栏需三名以上参与分摊业主签字并按手印，注明栋、单元、室号，联系电话）对申请工程进行竣工验收（签字并加盖公章）；

（三）工程监理报告：由监理单位跟踪工程施工标准，核定工程量，出具的包括工程进度、施工工艺、质量、工程量等内容的监理报告；

（四）工程审价报告：由审价单位依据现场实际及监理报告，对工程量、材质、材料品牌、施工工艺、特殊材料（需进行市场询价）、找差等内容出具的审价报告；

（五）消防工程竣工验收报告：提交由具备资质的第三方专业检测机构出具的消防工程竣工验收报告。

（六）维修资金工程残值处理说明书：维修资金申请工程中产生的共用设施设备报废后回收的残值，由申请人出具住宅专项维修资金申请工程残值处理说明书，加盖申请人公章，在拨付工程款时对残值金额予以扣除。

（七）收款票据：根据实拨金额由申请人出具填写规范并加盖印章的三联单收款收据。

（八）特殊情况下需提交的其他补充材料。

 市城建中心物业服务科维修资金申请审核人员对申请人提交的相关申请材料进行整理审核，确认无异议后报市住建局审批拨付工程款。

 注：申请报件自公示期结束之日起一年内（12个月）无特殊理由必须按规定报齐相关申请材料，超期未报且未说明合理原因的，视为申请人自愿放弃申请，已报送的申请材料不予退回不予保留。

六、归档备案

市城建中心物业服务科负责整理相关申请材料建立档案备查。

附件：

1. 住宅专项维修资金申请基础材料接收凭证
2. 住宅专项维修资金使用申请书
3. 住宅专项维修资金申请经办人授权委托书
4. 住宅专项维修资金申请工程概况书
5. 住宅专项维修资金申请提前施工申请书
6. 授权委托申请住宅专项维修资金意见书
7. 住宅专项维修资金申请工程现场勘察确认表
8. 住宅专项维修资金申请预算业主分摊清册
9. 住宅专项维修资金申请分摊业主签字抽查表
10. 住宅专项维修资金使用申请表
11. 住宅专项维修资金申请工程预算公示表
12. 住宅专项维修资金申请工程竣工验收单
13. 住宅专项维修资金申请工程残值处理说明书
14. 住宅专项维修资金申请决算分摊清册
15. 住宅专项维修资金申请拨款审批表