

南阳市住房和城乡建设局文件

宛建〔2025〕77号

关于印发《南阳市中心城区 住宅专项维修资金存储管理办法（试行）》等 三项制度的通知

南阳市房产中心，各县（市、区）住建（房产）部门，各物业服务企业，各施工、工程造价咨询、监理等第三方服务企业，各商业银行：

现将《南阳市中心城区住宅专项维修资金存储管理办法（试行）》《南阳市中心城区住宅专项维修资金使用施工企业及第三方服务机构管理规定（试行）》《南阳市中心城区住宅专项维修资金使用规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



南阳市中心城区 住宅专项维修资金存储管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市住宅专项维修资金的存储管理，提高资金存储综合收益，防范住宅专项维修资金存储安全和廉政风险，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、《南阳市房屋专项维修资金管理办法》（宛政〔2019〕25号），结合我市中心城区实际，制订本办法。

第二条 本办法适用于南阳市中心城区住宅专项维修资金的存储管理。

第三条 南阳市住房和城乡建设局负责中心城区住宅专项维修资金存储管理的指导、监督工作；南阳市房产中心具体负责中心城区住宅专项维修资金存储管理的事务性工作。

第二章 专户银行

第四条 住宅专项维修资金只能存入住宅专项维修资金专户银行（以下简称专户银行）。从商业银行进驻南阳本身就是对南阳经济发展支持的角度出发，不单纯采取减少专户银行的方式管控化解风险。通过将专户银行划分为资金定存银行和资金归集银行两种类型，建立综合评价机制调整资金存储额度，完善现有资金存储、调存方式，达到降低资金存储风险，保障资金存储安全的目的。对于抗风险能力弱的商业银行，通过综合评价调存金额等方式，减少其存储资金额度直至全部调出。定存银行只能存储定存资金，归集银行除

可以存储定存资金外，负责临时存储新归集的资金。归集银行从专户银行（目前为 11 家）中择优选取，根据中心城区实际情况，合理控制归集银行数量，原则上为 2 家。

第五条 新增专户银行应通过公开招标方式选取。申请专户银行须具备下列基本条件：

（一）在中华人民共和国境内依法设立的商业银行，在南阳市依法设有营业网点并开展经营活动，能够为群众提供便捷的线上线下服务；

（二）持有银行业监督管理机构颁发的经营许可证；

（三）财务状况良好，申请年度及前三个年度无亏损；

（四）依法开展经营活动，申请年度及前三个年度在经营活动中无重大违法违规记录；

（五）内部管理机制健全，具有较强的风险控制能力，申请年度前两个年度未发生金融风险及重大违约事件；

（六）开展维修资金存储业务须具备的其他条件。

第六条 以公开招标方式选择住宅专项维修资金专户银行时，应该遵循以下原则：

（一）依法合规

资金存储符合法律法规和政策规定，符合廉政建设要求。

（二）安全优先

资金存储以确保资金安全为前提，充分评估专户银行经营状况，防止出现资金安全风险事件。

（三）公正透明

专户管理银行选择做到公开、公平、公正，程序透明，结果透明。

（四）科学评估

结合资金存储安全性、流动性、收益性、支持经济发展等因素，设置专户银行评分指标。

第七条 市房产中心以公开招标方式选择专户银行，应依据《中华人民共和国招标投标法》及实施条例等相关法律法规进行。招标方案需经南阳市住房和城乡建设局批准。

第八条 专户银行需要和南阳市房产中心签订专户银行管理服务协议（以下简称服务协议），服务协议期限一般不超过三年。

服务协议应当对服务事项、服务质量、服务承诺、双方权利义务、协议期限、违约责任等内容进行约定，并对下列事项做出特别约定：

（一）维修资金存储的活期协议利率、定期协议利率；

（二）利率支付的方式、时间等；

（三）对存储在被取消专户银行资格的维修资金转出的方式、时间等；

（四）专户银行协助南阳市房产中心开展维修资金的账户设立、归集、使用、结算、对账等工作；

（五）专户银行禁止行为包括但不限于：挪用或者截留维修资金、丢失或者泄露维修资金重要财务数据、提供虚假自查报告及法律法规规定的其他禁止行为；

（六）专户银行接受南阳市房产中心的考核，承担考核相应后果，包括但不限于：减少归集资金总额、暂停归集业务、取消专户银行资格、转出全部存储资金。

第九条 取消专户银行资格的，应当将存储的维修资金

全部转出，转出的维修资金由南阳市房产中心根据考核情况分配给其他专户银行。

第三章 资金存储

第十条 根据综合考评结果，在专户银行中分配住宅专项维修资金存储额度。

第十一条 对专户银行的综合考评内容包括：综合实力、资金安全风险、利率、服务水平、协议履行情况等。原则上每年一次，次年3月底前完成上年度考评工作。

第十二条 南阳市房产中心具体负责专户银行的综合考评工作，考评结果报南阳市住房和城乡建设局批准。上一考评周期综合考评结果，作为下一考评周期住宅专项维修资金的存储额度分配依据。

（一）成立考评小组。小组成员由南阳市住房和城乡建设局（含南阳市房产中心）相关专业人员及外部专家组成，组成人数为5人以上单数。实行利益回避制度，有配偶、子女和其他直接利益相关人员在被考评专户银行工作的考评小组成员不得参与考评工作。

（二）制定综合考评方案。综合考评方案由南阳市房产中心制定，考评小组审定，主要内容包括：考评事项及分值、考评结果认定、资金分配额度及具体分配方案等。

（三）通知专户银行。南阳市房产中心向各专户银行发出综合考评通知，通知载明资金存储额度、专户银行的资格要求、需提供的材料及报名截止日期等事项。

（四）集中开展考评。考评小组采用综合评分法对符合资格要求的专户银行进行评分，并依据各专户银行得分多少

从高到低进行排序。

（五）存储额度分配。新增资金分配：每季度分配一次，依照各专户银行综合评分排名结果，对实际增量资金按比例实施阶梯式分配；存量资金调配，每年对本年度到期的存量资金及产生的利息调配一次，将考评结果靠后的银行资金部分或全部按比例实施阶梯式调入考评结果靠前的银行。

综合考评调存结果报经南阳市住房和城乡建设局研究同意后执行。

市委市政府等上级有关部门根据实际工作要求调存资金的，经南阳市住房和城乡建设局研究同意后由市房产中心办理，不影响综合考评。

第十三条 资金存储期限可采取活期存款、定期存款等方式，具体方式由南阳市房产中心根据相关规定和资金流动性等相关因素综合研判确定。

第四章 附则

第十四条 本暂行办法由南阳市房产中心负责解释。

第十五条 本办法试行期两年，自印发之日起施行。试行期满前按程序评估并重新发布。各县市区结合实际参照执行。

附件：南阳市中心城区住宅维修资金归集银行选择工作方案

南阳市中心城区 住宅维修资金归集银行选择工作方案

为规范我市住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的归集、管理和使用，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主的合法权益，根据国务院《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》及相关法律法规，结合我市实际，现就择优选择维修资金归集业务合作银行（以下简称“归集银行”）制定本工作方案。

一、指导思想

以保障资金安全、维护业主权益、提升服务效能为核心，遵循公开、公平、公正和择优的原则，通过科学评估、规范程序，选择综合实力强、服务水平高、风险管理严的商业银行作为维修资金归集业务合作银行，确保维修资金归集工作高效、规范、透明运行。

二、工作目标

专户银行以现有的 11 家银行为基础，归集银行从专户银行中按照公开公平竞争方式择优选取，根据中心城区实际情况，合理控制归集银行数量，原则上为 2 家。

通过本工作方案的实施，建立科学合理的归集银行选择机制，确定具备合作资格的银行名单，明确双方权利、义务与合作要求，形成长期稳定、监管有效的合作关系，为我市维修资金的规范化管理和安全保值增值奠定坚实基础。

三、归集银行选择标准

申请参与维修资金归集的商业银行应具备以下基本条件：

（一）资质要求

1. 经国家金融监管部门批准在中华人民共和国境内依法设立的商业银行，持有有效的《金融机构法人许可证》或《金融机构营业许可证》；
2. 在南阳市中心城区区域内设有分支机构，具备完善的本地服务网络；
3. 资产质量良好，资本充足率、流动性比例等核心监管指标符合监管要求，近三年内无重大金融违法违规记录及重大金融风险事件。

（二）服务能力要求

1. 能够按要求对接我市维修资金监管系统，实现数据实时交换与信息共享；
2. 能够提供便捷、高效的线上线下归集服务渠道，满足业主多样化交存需求；
3. 能够根据要求开设专门的维修资金归集账户，并确保资金安全、划转及时、核算清晰；
4. 具备完善的客户服务体系和投诉处理机制，能够提供优质、规范的金融服务。

（三）技术支撑与数据安全要求

1. 信息系统安全可靠，达到国家及金融行业相关信息安全标准，能够确保维修资金数据的安全、保密和完整；
2. 具备持续的技术支持和系统维护、升级能力。

四、工作步骤与时间安排

（一）准备与公告阶段（2025 年 11 月 10 日-11 月 20

日)

南阳市房产中心组建住宅维修资金归集银行选择工作专班，选择一家第三方招标代理公司，负责本次招标工作的具体实施。向现有的 11 家专户银行发布《南阳市中心城区住宅维修资金归集银行邀请招标公告》，内容包括申报条件、程序、评选标准及需提交的材料清单等。

(二) 邀请招标实施阶段 (2025 年 11 月 21 日-12 月 20 日)

由第三方招标代理公司按照规范流程实施邀请招标，包括通知有意向的商业银行根据公告要求，在规定时间内提交申报材料；对申报银行的资格条件进行初步审查，筛选出符合基本条件的银行名单；组建评审专家组进行综合评审，提出入围银行名单及排序建议等环节。

(三) 审议与确定阶段 (2025 年 12 月 21 日-12 月 31 日)

南阳市房产中心将招标结果提交南阳市住房和城乡建设局备案后，由市房产中心与入围银行签订《住宅专项维修资金归集业务合作协议》，明确双方的权利、义务和责任，期限三年，协议期满后根据情况决定是否续签或重新组织招标。

五、组织领导

招标工作在南阳市住房和城乡建设局指导监督下，由南阳市房产中心组建住宅维修资金归集银行选择工作专班具体实施，招标结果报南阳市住房和城乡建设局备案。

六、监督管理

（一）南阳市住房和城乡建设局备案对整个选择过程进行全程监督，确保程序规范、结果公正。

（二）对在申报过程中提供虚假材料或采取其他不正当手段的银行，一经查实，取消其参选资格；已入选的，取消其合作资格。

（三）合作期间，南阳市房产中心将定期对归集银行的服务质量、系统运行、资金安全、协议履行等情况进行考核评估。对于评估不合格或出现重大问题的银行，将依据协议约定及有关规定，采取限期整改、暂停业务直至终止合作等措施。

七、工作要求

（一）**提高认识，落实责任。**各相关部门、科室要充分认识此项工作的重要性，严格按照方案要求和职责分工，认真组织实施，确保各项工作落到实处。

（二）**严格程序，规范操作。**严格遵守相关法律法规和廉政纪律，坚持阳光操作，确保选择过程的公开、公平、公正。

（三）**加强沟通，密切配合。**实施部门要加强与各申报银行、评审专家、市直相关部门的沟通协调，及时解决工作中出现的问题，确保工作顺利推进。

（四）**注重实效，确保质量。**要以提升维修资金管理服务水平为目标，确保选出真正符合条件、能够提供优质服务的合作银行，保障维修资金归集管理工作高效运行。

南阳市中心城区住宅专项维修资金使用施工企业及第三方服务机构管理规定（试行）

为进一步加强我市中心城区住宅专项维修资金（以下简称维修资金）使用管理，规范施工企业和第三方服务机构经营行为，防范维修资金使用风险，维护维修资金所有者合法权益，结合我市中心城区维修资金管理实际，制定本规定。

南阳市住房和城乡建设局负责全市维修资金使用施工企业和第三方服务机构管理工作；南阳市房产中心具体负责中心城区住宅专项维修资金使用施工企业和第三方服务机构管理的事务性工作。

第一章 维修资金使用施工企业管理

维修资金使用施工企业的选择应当遵循业主决策、公开透明的原则。施工企业一般采用比选方式产生；工程预算 100 万元（含）以上的维修项目，提倡以公开招标方式选择施工企业。

一、维修资金使用施工企业的选择

（一）比选

维修资金使用施工企业比选是指申请人按照本规定，在施工企业备选库内选择维修资金使用项目施工企业的行为。

1. 比选原则

公开透明、公平公正、诚实信用、保质择优。

2. 比选程序

(1) 比选启动

申请人组织成立比选组。

比选组职责：参与施工企业比选全过程，通过比选方式确定施工企业，选择招标企业。

人员组成：业主委员会（物业管理委员会、相关业主、居民委员会、村民委员会）代表 1 人，小区物业服务方代表 1 人，维修项目监督组代表 1 人。

(2) 比选信息发布及报名

工作人员根据申请人提交的《发布项目比选公告申请书》，通过施工企业备选库微信群等途径发布《项目比选公告》。

公告内容包括：项目名称、工程量等项目信息，以及本次比选时间、地点、联系人、联系电话及相关要求等。

企业将《施工企业比选报名表》同时报送申请人和市房产中心。

(3) 实施比选

申请人组织实施比选，步骤如下：

- ① 申请人查验企业代表身份；
- ② 企业向比选组提交密封的报价文件。报价文件应包含：企业简介、维修项目工程报价明细、《施工方案》；
- ③ 现场开启所有参选企业报价文件；
- ④ 对报价文件有效性进行核验确认；
- ⑤ 现场公布所有参选企业的工程报价明细；

⑥根据报价由低到高进行排序，确定前三名作为候选企业并当场公布名单。

（4）确定施工企业

①候选企业对《施工方案》进行现场阐述，并对参会人员提出的问题进行了答疑；

②比选组成员根据企业情况和现场阐述进行无记名投票，票高者为中标企业；当票数一致时，由比选组会议选出中标企业；

③若首选企业主动弃权，则依序递补次位候选企业；

④比选结果确定后，填写《维修资金使用比选结果》，在申请使用时提交。

3. 施工合同签订

自比选结果确定起3个工作日内，申请人应当与施工企业签订《维修资金使用施工合同》。

（二）招标

维修资金使用施工企业招标是指申请人按规定，委托招标代理企业，采取招标的方式选择维修资金使用项目施工企业的行为。

由比选组在南阳市行政审批第三方服务机构中介超市中通过比选方式确定招标代理企业和监理企业；招标代理企业按照招标流程选择施工企业。相关文书在申请使用时提交。

申请人负责维修资金使用施工企业选择全过程档案资料的收集保管。

二、维修资金使用施工企业的管理

(一) 建立南阳市中心城区维修资金使用施工企业备选库

南阳市房产中心负责建立南阳市中心城区维修资金使用施工企业备选库，对申请入库的施工企业，采取随时申请、及时审核、准入、全程淘汰的方式进行管理。

1. 建库原则

自愿、公开、公平、公正、优胜劣汰。

2. 申请入库企业基本条件

(1) 为独立的法人企业，营业执照在有效经营期内，且正常参加企业年报；

(2) 具有施工资质证书、安全生产许可证等国家规定的相关证书；

(3) 具有相关从业经验，信誉良好。

(4) 经南阳市建筑业企业信用评价系统、国家企业信用信息公示系统等查询无不良记录；

(5) 履行以下义务：严格执行国家的法律法规，遵守《建设工程质量管理条例》《建设工程质量保证金管理办法》《中华人民共和国安全生产法》等相关规定，按照国家规定的施工工艺标准和签订的施工合同施工，确保工程质量，安全无事故，并履行保修义务，积极参加维修资金使用项目比选。

(6) 南阳市房产中心发布的《南阳市中心城区维修资

金使用施工企业备选库公告》（以下简称《公告》）中规定的其他条件。

3. 企业入库流程

（1）申请入库企业按《公告》要求递交申请材料。

（2）南阳市房产中心对申请材料进行审核。

（3）符合入库条件的企业，南阳市房产中心将通过南阳市住房和城乡建设局官网等途径进行公示，公示期不少于7个自然日。

（4）公示期满后，对无异议或经调查异议不成立的企业录入备选库。

（二）入库企业管理

南阳市房产中心采取平时、综合评价等方式，加强对入库企业的动态管理。

1. 评价方式

采用平时评价与年度综合评价相结合。

2. 平时评价

一项目一评价，在竣工验收时由申请人、项目监督组人员、工程造价咨询公司、工作人员填写《施工企业平时评价表》，对合同完成度、工程质量、服务水平、不良记录情况等评价。

3. 年度综合评价

每年3月份前，由南阳市房产中心对上一年度在库企业的平时评价情况进行汇总评价，填写《施工企业年度综合评

价表》，评定优秀、良好、合格、不合格档次。

有以下行为的，直接定为不合格：

- (1) 转让维修资金使用项目的；
- (2) 报送虚假资料的；
- (3) 施工中偷工减料的；
- (4) 保修期内拒不履行保修义务或敷衍履行不能有效解决问题的；
- (5) 比选结果确定后，在规定时间内无正当理由不签订施工合同的。
- (6) 其他违反相关法律法规的行为。

被直接评定为不合格的施工企业，三年内不能申请入库，同时将相关信息报送主管部门。

4. 综合评价结果运用

施工企业备选库有效期为一年。期满后，根据综合评价情况对在库企业进行调整：

年度综合评价为合格及以上的继续留库。

年度综合评价不合格以及不再符合入库条件的移出备选库。

第二章 维修资金使用第三方服务机构管理

一、维修资金使用工程造价咨询企业选择

申请人在维修项目业主监督组、工作人员见证下，在南阳市维修资金使用工程造价咨询企业备选库中随机抽取一家企业并填写《维修资金使用选择工程造价咨询企业结果》。

若抽取出具结算报告的企业和预算报告的企业相同，需重新抽取。

南阳市房产中心对有异议的结算报告，在备选库中选择年度综合评价结果优秀的企业进行复审。

相关业主对结算报告有异议，在备选库中选择年度综合评价结果优秀的企业进行复审，费用自理。

对复审结果有争议的，以南阳市建设工程造价协会解释为评定标准。

二、维修资金使用工程造价咨询企业管理

（一）建立南阳市中心城区维修资金使用工程造价咨询企业备选库

南阳市房产中心负责建立南阳市中心城区维修资金使用工程造价咨询企业备选库，对申请入库的工程造价咨询企业，采取随时申请，及时审核、准入，全程淘汰的方式进行管理。

1. 建库原则

自愿、公开、公平、公正、优胜劣汰。

2. 企业入库申请

所有在南阳市行政审批第三方服务机构中介超市的企业。

报名时所需资料以南阳市房产中心发布的《南阳市维修资金使用工程造价咨询企业备选库公告》为准。

3. 企业入库流程

(1) 申请入库企业按南阳市房产中心发布的公告要求，递交申请材料。

(2) 南阳市房产中心对申请材料进行审核。

(3) 符合入库条件的企业，南阳市房产中心将通过南阳市住房和城乡建设局官网等途径进行公示，公示期不少于7个自然日。

(4) 公示期满后，对无异议或经调查异议不成立的企业录入备选库。

(二) 企业入库要求

1. 严格执行国家相关法律法规及相关政策规定，参与、开展工程询价工作。

2. 客观、公正、公开、据实列出咨询价格依据，按要求出具《预算审核报告》《结算审核报告》。

出具报告时间要求：预算金额在100万元以下的项目，收到材料3个工作日内出具；预算金额100万元（含）以上的项目，收到材料7个工作日内出具。

(三) 综合评价和结果运用

1. 评价方式

采用平时记录与年度综合评价相结合。

2. 平时记录

一项目一记录，在申请项目拨款时由申请人和南阳市房产中心填写《工程造价咨询企业项目记录表》，对服务水平、不良记录情况等记录。

3. 年度综合评价

每年3月份前，由南阳市房产中心对上一年度在库企业的平时记录情况进行汇总分析，填写《工程造价咨询企业年度综合评价表》，评定优秀、良好、合格、不合格档次。

有以下行为的，直接定为不合格：

- (1) 转包或承接他人转包的工程造价咨询业务；
- (2) 出具虚假、不实或误导性工程造价咨询成果文件；
- (3) 在执业过程中，索贿、受贿、谋取合同约定费用外的其他利益；
- (4) 被抽取出具预、结算报告的企业，在规定时间内无正当理由未出具的。
- (5) 其他违反相关法律法规的行为。

被直接评定为不合格的工程造价咨询企业，三年内不能申请入库，同时将相关信息报送主管部门。

4. 综合评价结果运用

工程造价咨询企业备选库有效期为一年。期满后，根据综合评价情况对在库企业进行调整：

年度综合评价为合格及以上的继续留库。

年度综合评价不合格以及不再符合入库条件的移出备选库。

本制度由南阳市房产中心负责解释。试行期两年，自印发之日起施行。试行期满前按程序评估并重新发布。各县市区结合实际参照执行。

南阳市中心城区住宅专项维修资金使用 规定（试行）

为进一步加强我市中心城区住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的使用管理，优化和完善工作机制流程，不断提升服务水平和服务效能，维护维修资金所有者合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《河南省物业管理条例》等有关规定，结合我市中心城区实际，制定本规定。

南阳市住房和城乡建设局负责全市住宅专项维修资金使用管理的指导监督工作；南阳市房产中心具体负责中心城区住宅专项维修资金使用管理的事务性工作。

一、适用范围

南阳市中心城区政府代管的维修资金使用申请、核准、资金划拨等业务适用于本规定。

二、使用原则

住宅专项维修资金使用管理遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致、节约合理、政府监督的原则。

三、申请人

（一）业主委员会（物业管理委员会）。已成立业主委员会（物业管理委员会）且在任期内的，由业主委员会（物业管理委员会）作为维修资金使用申请人（以下简称申请人）。

（二）物业服务企业。业主委员会（物业管理委员会）也可委托物业服务企业作为申请人。未成立业主委员会（物业管理委员会）或者业主委员会（物业管理委员会）任期届

满未换届的，可由相关业主委托物业服务企业作为申请人，但应急使用情况的除外。

（三）居（村）民委员会。未成立业主委员会（物业管理委员会）或者业主委员会（物业管理委员会）任期届满未换届的，可由居（村）民委员会作为申请人。居（村）民委员也可委托物业服务企业作为申请人。

四、监督机制

申请人应组织分摊范围内业主成立维修项目监督组并公示，组成人员不少于3名。维修项目监督组对维修项目的公示、招标、施工等全过程进行监督，参与施工企业比选全过程。

五、使用流程

（一）一般使用流程

1. 维修事项申报

申请人申报物业管理区域内维修资金的使用，应向南阳市房产中心提交《维修资金使用申报表》，南阳市房产中心工作人员（以下简称工作人员）按照相关政策要求，对维修资金使用范围、维修项目保质期及维修资金交存情况等初步审查。审查通过后及时安排现场查验；审查没有通过的应说明原因。

2. 组织现场查验

审查通过后的维修项目，由申请人组织维修项目监督组、工程造价咨询公司、工作人员等，按照约定时间进行现场查验，并填写《维修资金使用现场查验表》，附现场照片。

工作人员需查验以下资料：

（1）申请人是业主委员会（物业管理委员会）的，需查验业主委员会（物业管理委员会）备案证明、管理规约；

（2）申请人是物业公司的，需查验物业公司营业执照，《物业服务合同》；

（3）授权委托书；

（4）该建设项目竣工验收合格证明；

（5）维修内容属于特种设备（如电梯）的，需查验《特种设备使用登记证》或《特种设备注册登记表》，维修电梯的需查验最近一期《电梯定期检验报告》《电梯维保合同》等相关资料；

（6）电梯等特种设备应查验具备资质的特种设备检验检测机构出具的检验检测报告或其他有关证明材料；消防设施应查验具备资质的机构或管理部门出具的检测鉴定意见或其他有关证明材料。

对符合使用条件的，工作人员辅导申请人制定《维修资金使用维修和更新、改造方案》（以下简称《方案》）。

3. 业主表决及施工企业确定

《方案》《预算审核报告》确定之后，申请人需在小区维修资金列支范围内显著位置进行张贴公示，公示期不少于7个自然日；具备条件的，还需通过相关业主微信群等线上方式告知业主。申请人需将公示期间的近景、远景照片或微信群截图留存备案。（下文有公示的，要求与此处相同）

公示期满后，申请人组织专有部分业主对《方案》表决，

表决结果符合“应当经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，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的业主同意”，《方案》视为通过。

工作人员通过施工企业备选库微信群等途径，发布《项目比选公告》。申请人根据工程预算额度可采用直接选取、比选或招标等方式选择施工企业。

工程预算在 100 万元以下的维修项目，申请人按照比选相关规定，在施工企业备选库里选择施工企业；工程预算在 2 万元以下的维修项目，申请人也可以在施工企业备选库里直接选取施工企业。是否选择监理单位，申请人需在《方案》中明确。

工程预算 100 万元（含）以上的维修项目，提倡申请人通过公开招标方式选择施工企业及监理单位。

4. 申请使用资料公示

申请人应将《维修资金使用维修和更新、改造方案确认结果及明细》《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》《维修资金使用施工合同》及《维修资金申请使用材料公示》等资料，按要求进行公示。

5. 受理、核准

（1）受理

公示期满无异议后，申请人填写《南阳市维修资金使用立项申请表》，向南阳市房产中心提出使用申请，并提交以下资料：

①法人身份证复印件（申请人委托经办人的，需提交委托书及经办人身份证复印件）；

②《维修资金使用维修和更新、改造方案》；

③《预算审核报告》；

④《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》；

⑤《维修资金使用维修和更新、改造方案确认结果及明细》；

⑥《维修资金申请使用材料公示》及相关附件的公示情况说明。

对符合申请条件的，受理人员应予受理，受理工作应包括但不限于内容：

①查验申请材料是否齐全，形式是否规范，内容是否合法、准确；

②核对本次维修涉及小区列支范围、金额、小区信息等内容，如有不一致的情况，应告知申请人补充完善。

③核定表决同意比例。

对表决结果是否符合要求进行核对，核对无误后受理人员签署同意使用意见，并将资料提交核准人员；不符合使用条件的应说明原因，并将申请资料退回申请人。

受理时限：即时。

（2）核准

对已完成受理的申请资料，核准人员进一步审查是否符合使用条件、使用程序及相关使用规定，符合的签署同意使用意见；不符合的退回受理人员。该意见为最终核准意见。

核准时限：1 个工作日。

核准通过后出具《南阳市维修资金使用核准确认书》。

6. 维修方案实施

取得《南阳市维修资金使用核准确认书》的维修项目，申请人按《方案》组织施工。未取得《南阳市维修资金使用核准确认书》擅自开工的，该项目维修费用不得从维修资金中列支。

《方案》变更的，申请人需向维修资金使用管理部门报备，提交《维修资金使用维修和更新、改造方案变更》（以下简称《方案变更》），并按要求进行公示，持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积 1/3 以下且占总人数 1/3 以下的，视为《方案变更》通过可实施。

超过合同金额浮动比例的《方案变更》，需要重新表决并按要求公示。

未按要求进行施工变更，变更部分费用不得在本次维修资金使用项目费用中列支。

7. 项目竣工验收、结算

项目竣工后，由申请人组织维修项目监督组、施工企业、监理公司、工程造价咨询公司等进行竣工验收。

涉及公共安全的共用部位、共用设施设备（如消防、电梯设备），其工程竣工验收，提倡聘请第三方专业机构技术人员参加。

验收人员应按照《方案》《方案变更》及《维修资金使用施工合同》，对维修事项进行逐条核对和现场查验，同时

核实主要材料品牌、型号、参数、工程量等，根据验收结果填写《维修资金使用竣工验收报告》，留取影像资料。

项目竣工验收合格后，工程款结算需以工程造价咨询公司出具的《结算审核报告》为依据。其中，工程预算金额 2 万元以下的项目，若《方案》明确不进行结算，则按合同金额办理结算。

出具《预算审核报告》《结算审核报告》的费用，从本次维修项目资金中列支。

8. 项目竣工公示

项目竣工验收合格后，南阳市房产中心将以下材料在小区显著位置、南阳市住房和城乡建设局官网等平台进行同步公示：

- (1) 《南阳市房产中心关于 XXXX 项目维修情况的公示》
- (2) 《维修资金使用竣工验收报告》
- (3) 《维修资金使用分摊明细表》
- (4) 《结算审核报告》
- (5) 其他需要公示的材料

业主对公示内容提出异议的，经核实属实，暂停资金划拨，待异议问题解决，再进入资金划拨程序。

9. 资金划拨

维修项目公示期满无异议，或有异议已解决，由申请人提出拨款申请，南阳市房产中心按照以下原则进行划拨：

- (1) 合同金额 50 万元以下的，一次性划拨；

(2) 合同金额 50 万元（含）以上的，可以按合同约定分次划拨；

(3) 申请人需处理拆卸物，残值用于本次维修项目。

(4) 拨款时将施工合同约定留存的质量保证金，划拨到申请人指定的保管账户，指定保管账户可以是业主委员会（物业管理委员会）账户，为该小区服务的物业公司账户，但不能为自然人账户。

质量保证金在施工项目质保期满后，且保修期内未发现质量问题（或存在问题已修复），由施工企业向申请人申请返还。保修期内工程质量出现问题，但施工企业出现失联、破产、注销等无法履行保修义务的情形，申请人可以选择其他施工企业进行维修，将质保金划拨给实施维修的施工企业。

（二）应急使用流程

1. 应急使用范围

发生下列危及房屋安全和人身财产安全等紧急情况的，申请人可以不经相关业主表决同意，申请应急使用维修资金：

- (1) 屋面、外墙出现严重渗漏，并严重影响正常使用；
- (2) 电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；
- (3) 专用排水设施因坍塌、爆裂等造成功能障碍的；
- (4) 建筑立面装饰层、保温材料保温层发生脱落或者存在脱落、火灾危险；
- (5) 消防设施出现故障，不能正常使用；
- (6) 因大风、暴雨（雪）、雷电、冰雹、洪水等自然

原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏;

(7) 根据公安、消防、特种设备、物业管理等主管部门作出的责令限期改正决定或行政处罚决定,需对物业共用部位、共用设施设备立即进行维修、更新、改造;

(8) 公共护栏(围)破损严重的;

(9) 其他情况。

2. 应急维修申报

申请人申报物业管理区域内维修资金的应急使用,应向南阳市房产中心提交《维修资金应急使用申报表》,工作人员根据相关政策要求对使用范围、事项及维修资金交存情况进行初步审查。审查通过的一次性告知查验内容,并立即进行现场查验;不属于维修资金应急使用范围的退回并说明原因。

3. 组织现场查验

同一般使用流程。

4. 应急使用确定

在应急维修公示期间,占维修资金列支范围内总人数五分之一以上的业主书面确认不同意时,应当终止应急使用程序,按一般使用程序进行申请。

经相关各方综合研判出具意见认定为特别紧急情况的,申请人可以在公示期内同时组织抢修,事前难以造价咨询的可采取事前预算和事后结算的形式进行。

5. 方案公示及施工企业确定

《维修资金应急使用维修和更新、改造方案》《预算审

核报告》确定之后，申请人在小区维修资金列支范围内显著位置进行公示，公示期不少于 5 个自然日。

公示期满后，选择施工企业同一般使用流程。

6. 申请应急使用资料公示

申请人应将《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》《维修资金使用施工合同》及《维修资金申请应急使用材料公示》等使用资料，按要求进行公示。

7. 受理、核准

公示期满无异议后，申请人填写《南阳市维修资金应急使用立项申请表》，向南阳市房产中心提出应急使用申请，并提交以下资料：

①法定代表人身份证复印件（申请人委托经办人需提交委托书及经办人的身份证复印件）；

②《修资金应急使用维修和更新、改造方案》；

③《预算审核报告》；

④《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》；

⑤《维修资金申请应急使用材料公示》及相关附件的公示情况说明。

受理、核准同一般使用流程及要求，核准通过后出具《南阳市维修资金应急使用核准确认书》。

维修资金项目申请应急使用核准通过后，维修方案实施、工程竣工验收、结算，资金划拨要求同一般使用流程及要求。

六、维修资金使用相关情形规定

（一）质保期时间认定

1. 房屋质保期按《竣工验收备案证》上的时间认定；没有《竣工验收备案证》的，按相关综合验收合格资料上的时间或办理首次登记时间认定；中心城区问题楼盘可依据《竣工验收综合意见书》出具之日认定；也可以由业主认定，需专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主同意。

2. 新装电梯按监督检查合格报告日期或者自《注册登记表》注册登记之日认定；

3. 消防设施按消防验收合格之日认定。

（二）使用程序终止

有以下情况的，终止使用程序，并出具《维修资金终止使用告知书》：

1. 在项目现场查验完毕符合使用条件后，以《维修资金使用现场查验表》日期为准，申请人应在 90 个自然日内进行申请，逾期将终止使用程序。

2. 申请人应当保证所提交材料真实、合法，发现提交虚假材料的，应立即终止使用程序。

（三）账户余额不足

少数业主未交存至维修资金专户或分户账中资金余额不足本次分摊的，由申请人负责组织相关业主补交或续交。

若存在无法全额补交或续交的业主，为不影响项目维修，保护业主合法权益，应按照“一项目一分摊”将本次分摊维修费用交存至维修资金专户。

应急使用时出现余额不足分摊的，由申请人负责组织相

关业主交纳本次应分摊费用，直接支付给施工企业，抵扣工程款。

本规定由南阳市房产中心解释。试行期两年，自印发之日起施行，试行期满前按程序评估并重新发布。各县市区结合实际参照执行。

附件：示范文本

**南阳市中心城区住宅专项维修资金
使用资料文书示范文本
(试行)**

编号: _____

XXXX

(使用/应急使用)

项目位置:

申 请 人:

施工单位:

目 录

一、正常使用文书样式目录

- 1、授权申请人委托书
- 2、授权经办人委托书
- 3、维修资金使用申报表
- 4、维修资金使用现场查验表
- 5、维修资金使用维修和更新、改造方案
- 6、《维修资金使用维修和更新、改造方案》公示
- 7、维修资金使用维修和更新、改造方案确认结果及明细
- 8、维修资金使用比选结果
- 9、维修资金使用施工合同
- 10、维修资金申请使用材料公示
- 11、维修资金使用承诺书
- 12、南阳市维修资金使用立项申请表
- 13、南阳市维修资金使用审核表
- 14、南阳市维修资金使用核准确认书
- 15、维修资金使用维修和更新、改造方案变更
- 16、维修资金使用竣工验收报告
- 17、维修资金使用分摊明细表
- 18、南阳市房产中心关于 XXXX 项目的公示
- 19、维修资金终止使用告知书
- 20、拨款申请
- 21、维修资金拨付审批表

22、房屋验收合格时间认定公示

23、房屋验收合格时间认定确认结果及明细

二、应急使用文书样式目录

1、维修资金应急使用申报表

2、维修资金应急使用维修和更新、改造方案

3、《维修资金应急使用维修和更新、改造方案》公示

4、维修资金申请应急使用材料公示

5、南阳市维修资金应急使用立项申请表

6、南阳市维修资金应急使用审核表

7、南阳市维修资金应急使用核准确认书

8、维修资金应急使用维修和更新、改造方案变更

授权申请人委托书

南阳市房产中心：

兹委托_____（物业企业）作为申请人，代为办理_____小区_____（共用部位、共用设施设备）住宅专项维修资金使用相关手续，在☐业主委员会☐物业管理委员会☐相关业主☐村（社区）居民委员会授权范围办理的事项，委托人均予以承认并承担法律责任。

委托人（签章）：

受托人（签章）：

电 话：

电 话：

日期：_____

日期：_____

授权经办人委托书

南阳市房产中心：

兹委托我单位 _____ 同志，身份证号 _____，电话 _____，具体办理 _____ 小区 _____（共用部位、共用设施设备）住宅专项维修资金使用相关手续。

受托人在授权范围内办理的相关事项，委托人均予以承认并承担法律责任。

委托人（签章）：

受托人（签字）：

法定代表签字： _____

日期： _____

日期： _____

维修资金使用申报表

年 月 日

项目名称					
维修类型	☐ 公共部位 ☐ 公共设施				
申请人	☐ 业委会 ☐ 物管会	☐ 社区居民委员会 ☐ 村民委员会	☐ 受委托物业公司		
项目地址	区 街道 社区 路 小区				
项目 状况					附 项目照片
项目竣工时间		年 月		是否人为损坏	☐ 是 ☐ 否
有无物业单位	☐ 有 ☐ 无	申请人审查物业合同 是否属于物业维修范围		☐ 属于 ☐ 不 属于	附物业合同
有无维保单位	☐ 有 ☐ 无	申请人审查维保合同 是否属于维保范围		☐ 属于 ☐ 不 属于	附维保合同、 检测说明、评 估报告
申请人名称					
委托经办人姓名		电话		附授权委托书	
本小区共 栋，此次维修申请涉及 栋 户					
项目监督组成员（不少于三人）：					

维修资金使用现场查验表

查 验 日 期:

项目名称	
项目位置	
维修内容	
列支范围	
现场情况：	
项目竣工情况	现场查验确认，该项目 年 月竣工， ☐ 已 ☐ 未超过国家规定的保修期。
	意见：
申请人	经办人签字： 联系电话：

项目监督组	意见: 签 字: 联系电话: 签 字: 联系电话: 签 字: 联系电话:
工程造价咨询公司	意见: 签 字: 联系电话:
工作人员	意见: 签 字:

该项目 ☐ 符合 ☐ 不符合维修资金使用条件，经申请人确认，
按 ☐ 使用 ☐ 应急使用 ☐ 项目终止程序办理。

维修资金使用维修和更新、改造方案

一、项目概况

_____小区坐落于_____，
本小区□已成立□未成立业主委员会（物业管理委员会），现物业服务
由_____（物业服务单位名称）负责。

二、维修和更新、改造原因

本小区_____出现_____情况，
严重影响相关业主正常生活，需要申请使用维修资金进行维修。

三、维修和更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

四、项目预算费用及列支分摊范围

序号	项目名称	预算 工程量	预算金额 (元)	列支分摊 范围	相关业主 总户数
1					
2					
3					
预算总额		人民币（大写） 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分			

注：表格填写后，表格空白部分请用斜线填充

五、方案表决

《维修资金使用维修和更新、改造方案》（以下简称《方案》）公示期满后，将组织分摊范围内业主通过以下方式其进行表决：

☐书面征求意见 ☐线上投票表决 ☐召开业主大会 ☐其他方式

根据《中华人民共和国民法典》等相关规定和要求，表决结果“应当经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，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的业主同意”，《方案》视为通过。

六、方案变更

本《方案》公示通过后内容不得变更。施工过程中确需变更，且变更部分费用在合同金额不高于_____%浮动的，需向南阳市房产中心报备，提交《维修资金使用维修和更新、改造方案变更》（以下简称《方案变更》），并按要求进行公示，持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积 1/3 以下且占总人数 1/3 以下的，视为《方案变更》通过可实施。

超过合同金额浮动比例的《方案变更》，需要重新表决并按要求公示。

未按要求进行施工变更，变更部分费用不得在本次维修资金使用项目费用中列支。

七、方案的组织实施及项目竣工验收、结算

本《方案》通过后，以☐直接选取☐比选☐招标方式确定施工企业，☐聘请☐不聘请工程监理单位。

该项目预计施工工期为_____天。

核准通过的维修项目，由申请人负责组织实施。维修项目监督组对维修项目的公示、招标、施工等全过程进行监督，参加施工企业比选。

项目竣工后，由申请人组织维修项目监督组、施工企业、监理公司、工程造价咨询公司等按要求进行竣工验收。

项目竣工验收合格后，☐不进行决算，按合同金额办理结算；
☐进行结算，以工程造价咨询公司出具的《决算审核报告》为依据。

申请人（盖章）：

年 月 日

《维修资金使用维修和更新、改造方案》公示

各位业主：

我小区_____项目《维修资金使用维修和更新、改造方案》已编制，由工程造价咨询公司出具了《预算审核报告》，现在小区及相关业主微信群进行公示，公示期7个自然日，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人反映；若无异议，我们将在公示期满后组织相关业主对《维修资金使用维修和更新、改造方案》进行表决。

联系电话：

申请人（盖章）：

年 月 日

维修资金使用维修和更新、改造方案 确认结果及明细

业主在进行确认前，认真阅读维修和更新、改造方案内容并注意以下事项：

- 1、由产权人签字确认；如需代签，填写代签人姓名，并备注与产权人关系；
- 2、维修和更新、改造费用按建筑面积分摊，从下列相关业主个人账户中核减；
- 3、需在小区维修资金列支范围内显著位置公示不少于7个自然日。

项目名称							
列支户数（户）				列支建筑面积（m²）			
工程预算（元）				产权人意见及签名			
序号	房屋明细	产权人	建面	预分摊金额	是否同意	签名	电话
合计	—	—			—	—	—

经办人签字：

申请人（盖章）：

年 月 日

维修资金使用比选结果

我小区_____项目《维修资金使用维修和更新、改造方案》，经相关业主表决通过后，于_____年____月____日在_____由申请人按相关规定组织进行施工（招标代理、监理）单位比选。比选情况如下：

	候选企业	票数
1		
2		
3		

经比选组综合评判，最终选择_____承担本项目的施工（招标代理、监理）工作，合同价为：_____元（大写：_____）。项目竣工验收合格后按《维修资金使用维修和更新、改造方案》中相关条款进行结算。

申请人（签章）

比选组人员（签名）：

年 月 日

维修资金使用施工合同

甲方（发包方）：_____

乙方（承包方）：_____

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的原则基础上，达成如下协议，订立本合同。

一、项目名称 _____

二、项目地点 _____

三、项目内容 _____

四、合同总价 ￥_____

(大写) _____

五、合同工期 _____天，

开工日期：_____年____月____日

如因不可抗力或其它甲方原因影响施工时，工期顺延。

六、维修项目明细

序号	维修项目名称	工程量	费用（元）

七、项目竣工验收

项目竣工后，由申请人组织维修项目监督组、乙方、监理公司、工程造价咨询公司等进行竣工验收。验收人员应按照《维修资金使用维修和更新、改造方案》（以下简称《方案》）、《维修资金使用项目使用维修和更新、改造方案变更》（以下简称《方案变更》）《施工方案》，对维修事项进行逐条核对和现场查验，同时核实材料品牌、型号、参数、工程量等，根据验收结果填写《维修资金使用竣工验收报告》。

八、项目方案变更及决算

1、施工过程中《方案》确需变更，且变更部分费用在《方案》明确浮动比例以内的，甲方需向南阳市房产中心报备，提交《方案变更》，并按要求进行公示，持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积 1/3 以下且占总人数 1/3 以下的，视为《方案变更》通过，乙方方可实施。

超过明确浮动比例的《方案变更》，需要重新表决并按要求公示。

未按要求进行施工变更，变更部分费用不得在本次维修资金使用项目费用中列支。

2、项目竣工验收合格后，☐不进行决算，按合同金额办理结算；☐进行结算，以工程造价咨询公司出具的《决算审核报告》为依据。

九、支付方式及质保金

1、维修项目公示期满无异议的，或有异议已解决的，由甲方向南阳市房产中心提出拨款申请，向乙方拨付工程款：

拨付方式：_____

2、维修项目如有拆卸物，属此次维修项目专有部分业主共同所有，残值用于本次维修项目；甲方在项目竣工验收合格后3个工作日内对其进行处理，处理所得交存至市房产中心维修资金账户。

3、质量保证金

(1) 本维修项目质保期限为_____月，自竣工验收合格之日起计算。

(2) 双方商定预留决算金额的_____做为质量保证金。

(3) 维修项目公示期满无异议，或有异议已解决，由甲方向南阳市房产中心提出拨款申请，将质量保证金划转到申请人指定的保管账户：☐业主委员会账户 ☐物业管理委员会账户 ☐为该小区服务的物业公司账户。

质量保证金需在施工项目质保期满后，且保修期内未发现质量问题（或存在问题已修复），由乙方向甲方申请全额返还。

双方对质量保证金返还以及工程维修质量有争议的，按合同约定的争议和纠纷解决程序处理。

保修期内工程质量出现问题，但施工企业出现失联、破产、注销等无法履行保修义务的情形，申请人可以选择其他施工企业进行维修，将质保金拨付给实施维修的施工企业。

十、甲方责任和义务

1、根据《方案》，明确施工范围，提供施工配合，协调业主及相关各方的关系。

2、向乙方说明施工场地内地上建筑物和地下障碍物，各种管道及空中线路等情况，协助乙方做好各种施工安全保障。

3、组织有关人员对施工方案、施工图等技术资料进行审查。

4、组织维修项目监督组及工程参与各方对施工进度、过程、质量进行监督，并结合隐蔽工程和竣工情况进行验收。

5、维修项目涉及电梯、监控和消防等设施设备的，甲方应做好日常保养，并安排专业人员管理、使用，接受乙方指导，保证正确、安全使用。

6、督促乙方按照环境保护的相关规定开展施工，做到及时清运垃圾、覆盖土方、治理扬尘、节约用水等。

十一、乙方责任和义务

1、根据《方案》《预算审核报告》编制具体《施工方案》，做好各项施工准备工作，做好安全防范。

2、按照《方案》及相关明细、图纸要求进行施工，保质保量按时完成施工任务。不能按时完工交付甲方使用的，每逾期一日，应按合同总金额的____%向甲方支付违约金；或超过 ____天未按合同约定竣工的，甲方有权解除合同，因不可抗力或甲方原因造成的延误除外。

3、保证施工现场清洁，符合环境保护对施工管理的相关规定，做

到科学管理，文明施工。在交工前应对成品负责保护，并清理好场地。

4、乙方因质量不合格造成的工程造价增加，所增加的一切费用完全由乙方负责；因施工不当造成甲方或第三人财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、保修期内施工项目质量出现问题，乙方应在 24 小时内响应，并积极安排人员到达现场分析原因，及时同申请人确定维修方案并实施。

6、乙方在工程竣工后指导甲方正确、安全使用相关设施设备。

十二、违约责任

1、甲、乙双方按合同条款进行施工、验收、拨款，如遇问题可先协商解决。

2、甲、乙双方任何一方违约，另一方可采取 ☐ 诉讼 ☐ 仲裁方式进行解决。

十三、其他

1、本合同自双方代表签字盖章后生效，。经双方协商对合同部分条款的变更及其它约定作为本合同的组成部分，如和本合同有冲突，应按合同变更及其它约定为准。

2、本合同一式____份，甲、乙双方各执____份，报送南阳市房产中心留存一份，均具有同等法律效力。

3、本合同未尽事宜，双方另行协商。

十四、补充条款

甲方（发包方）：

乙方（承包方）：

(签字或签章)

(签字或签章)

委托经办人及联系电话:

委托经办人及联系电话:

开户银行:

帐 号:

联 行 号:

年 月 日

年 月 日

附: 《施工方案》

维修资金申请使用材料公示

各位业主：

_____项目《维修资金使用维修和更新、改造方案》（以下简称《方案》）《预算审核报告》已经公示，并通过相关业主微信群等方式告知，于____年__月__日至__月__日，由专有部分业主对其进行了表决。

该此申请维修专有部分，涉及业主____户，建筑面积_____平方米。参与表决业主____户，占专有部分业主的____%，参与表决面积____平方米，占专有部分建筑面积的____%，参与表决比例均超过三分之二；表决“同意”业主____户，占参与表决户数的____%，表决“同意”面积_____平方米，占参与表决专有部分建筑面积的____%，同意比例均过半数。《方案》表决通过。

现对《维修资金使用维修和更新、改造方案确认结果及明细》《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》《维修资金使用施工合同》等进行公示，公示期7个自然日，自_____年____月____日至_____年____月____日。

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人或南阳市房产中心反映；若无异议，我们将在期满后向南阳市房产中心提出维修资金使用申请。

经办人电话：

南阳市房产中心：61387895

（申请人盖章）

年 月 日

维修资金使用承诺书

南阳市房产中心：

由我申请进行的_____项目，现承诺如下：

一、承诺遵守国家法律法规，以及住宅专项维修资金管理使用的相关规定，主动接受管理部门、业主及社会公众、舆论监督；

二、承诺本次维修事项（《维修资金使用维修和更新、改造方案》）经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，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的业主同意，表决结果为业主真实意愿表达，未采取诱导、欺骗等方式取得。

三、承诺《维修资金使用维修和更新、改造方案》《预算审核报告》《维修资金使用维修和更新、改造方案确认结果及明细》《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》《维修资金使用施工合同》等使用资料在列支范围显著位置按要求进行了公示，同时也通过相关业主微信群等线上方式告知了业主。

四、承诺对申请使用住宅专项维修资金相关材料的真实性、合法性、有效性负责。隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，相关业主可依法向人民法院提起诉讼；造成损失的，责任人依法承担相应的法律责任。

申请人（盖章）：

年 月 日

南阳市维修资金使用立项申请表

维修项目名称				
小区名称及位置				
申请人名称				
申请人地址				
统一社会信用代码				
竣工验收备案日期				
经办人及联系电话				
序号	维修项目名称	合同金额 (元)	相关业主范围	相关业主户数
合同总金额		人民币(大写): 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分		
申请人盖章: 经办人签字: 年 月 日				

南阳市维修资金使用审核表

项目名称			
项目地址			
申请人			
经办人			联系电话
项目 情况 及 意 见	现场查验人： 年 月 日		
	受理人： 年 月 日		
审 核 意 见	审核人： 年 月 日		

编号：20XX-00X

南阳市维修资金使用核准确认书

_____（申请人）：

你提交的《南阳市维修资金立项申请表》，申请_____项目，
合同总金额为：_____元（人民币大写：_____）。
经现场查验和资料审核，依据南阳市房屋专项维修资金相关管理规定，
该申请项目符合住宅专项维修资金使用条件，请按照《维修资金使用维
修和更新、改造方案》内容组织施工。

为对维修项目进行监督管理，请你在实际施工日期、竣工验收日期
确定后，以电话、微信等方式告知我单位。

《南阳市维修资金使用核准确认书》一式两份，一份交申请人，一
份市南阳市房产中心留存。

住宅维修资金科使用组负责人签字：_____

年 月 日

维修资金使用维修和更新、改造方案变更

一、拟修项目概况

我小区_____项目《维修资金使用维修和更新、改造方案》已于____年__月__日至__月__日公示，并于____年__月__日核准同意实施。在组织实施过程中，发现原方案存在_____等问题，需要对原方案进行调整：

（一）原维修、更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

（二）现维修、更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

（三）材料变更清单

序号	申报材料名称型号	变更后材料名称型号	价格差	变更原因
----	----------	-----------	-----	------

(四) 预算变动

序号	项目	原预算金额（元）	现预算金额（元）
1			
2			
3			
4			
5			

(五) 公示时间、地点

时间：公示期 7 个自然日，自____年__月__日至____年__月__日

地点：本项目列支范围内显著位置及相关业主微信群

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人或南阳市房产中心反映

申请人联系电话：

南阳市房产中心：61387895

附：《维修资金使用维修和更新、改造方案方案变更》确认单

《维修资金使用维修和更新、改造 方案变更》确认单

项目名称		
方案变更 意见	申请人	签章：
	维修项目监督组	签字：
	施工单位	签章：
	工程造价公司	签章：

年 月 日

维修资金使用竣工验收报告

申请人（签章）：

时 间：

验收清单

由申请人对照《维修资金使用维修和更新、改造方案》《预算审核报告》《维修资金使用维修和更新、改造方案变更》内容填写

验 收 意 见	业主委员会 (物业管理委员会) (社区) (相关业主)	签字:
	项目监督组	签字:
	物业公司	签字:
	施工企业	签字:
	监理公司	签字:

维修资金使用拆换物交接清单

项目名称				
序号	拆卸物名称	规格	数量	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
1、以上拆卸物属此次维修项目专有部分业主共同所有，残值用于本次维修项目； 2、申请人在项目竣工验收合格后3个工作日内对其进行处理，上交至市房产中心维修资金账户； 3、此清单公示期7个自然日， 年 月 日至 年 月 日； 4、此表一式两份，一份申请人留存，一份交南阳市房产中心。				
拆除施工企业及负责人（签字）：				
申请人（签字）： 项目监督组（签字）：				

年 月 日

维修资金使用分摊明细表

小区名称				编号		
项目名称						
物业地址						
施工单位						
列支户数（户）				列支建筑面积（m²）		
序号	楼栋	单元	房号	分摊面积（m²）	分摊金额（元）	现金分摊（元）
合	—	—	—			
计						

南阳市房产中心

关于 XXXX 项目的公示

各位业主：

_____ 申请办理的 _____ 项目，已由 _____ 施工完毕，经申请人、项目监督组、施工企业、监理公司、工程造价咨询公司等共同验收，验收结果合格。_____ 出具《决算审核报告》，决算工程造价 _____ 元。维修项目拆卸物处理残值 _____ 元，冲抵该次维修项目款。

本次使用的维修资金，按相关业主建筑面积分摊原则，对决算费用进行分摊。现对以下材料，在小区及南阳市住房和城乡建设局官网（<http://zjw.nanyang.gov.cn/>）进行同步公示：

- 1、《维修资金使用竣工验收报告》
- 2、《《维修资金使用分摊明细表》》
- 3、《决算审核报告》
- 4、其他资料

公示期 7 个自然日，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。
若对以上公示内容有异议，请于公示期内以书面形式向我中心提出；
若无异议，我中心将按相关规定拨付 _____ 元工程款。

南阳市房产中心电话： 61387895

南阳市房产中心

年 月 日

维修资金终止使用告知书

_____（申请人）：

你于_____年____月____日申请的_____维修
资金使用项目，因_____原因，依据
《南阳市中心城区住宅专项维修资金使用暂行规定》及使用方案中
相关约定，经我中心研究，终止该项目使用程序。

接收人签字：

电话：

住宅维修资金科使用组负责人签字：_____

年 月 日

拨款申请

南阳市房产中心:

_____小区, 于____年____月____日
申请_____项目, 现该项目已竣工并验收合格, 决
算工程造价(合同金额)_____元, 拆卸物处理残值_____元,
现申请拨付维修资金工程款_____元(大
写_____)。

其中, 向施工企业拨付工程款_____元(大
写_____), 向申请人拨付
质 量 保 证 金 _____元 (大
写_____)。

附:

1. 发票;

2. 施工企业:

开户行:

账 号:

联系人:

电话:

3. 申请人:

开户行:

账 号:

联系人:

电话:

申请人(签章)

年 月 日

维修资金使用项目拨付审批表

项目名称:

维修项目分类				
	施工单位	名称		
		开户行		
	申请人	名称		
		开户行		
决算金额 (元)	扣减公共处置金额 (元)	业主自筹金额 (元) (应急使用)		
¥:	¥:	¥:		
实际拨付金额 (元)	其中: 工程款 (元)	质保金 (元)		
¥:	¥:	¥:		
拨付金额 (大写): 佰 拾 万 仟 元 角 分				
使用组意见: (签字)	财务组意见: (签字)	科室意见: (签字)	分管领导意见: (签字)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

房屋验收合格时间认定公示

各位业主：

我小区为问题楼盘，房屋质保期时间因缺乏《竣工验收备案证》等文件无法认定，导致无法申请使用维修资金进行_____项目。现根据维修资金相关管理文件由业主认定房屋验收合格时间，现将认定结果在小区及相关业主微信群进行公示，公示期7个自然日，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人反映；若无异议，我们将在公示期满后按相关程序申请使用维修资金。

附：《房屋质保时间认定确认结果及明细》

联系电话：

申请人（盖章）：

年 月 日

房屋验收合格时间认定确认结果及明细

业主在进行确认前注意以下事项：

- 1、本小区为问题楼盘，房屋质保期时间因缺乏《竣工验收备案证》等文件无法认定，现根据相关管理文件由业主认定验收合格时间；
- 2、由产权人签字确认；如需代签，填写代签人姓名，并备注与产权人关系；
- 3、需在小区维修资金列支范围内显著位置公示不少于7个自然日。

项目名称							
认定验收合格时间							
列支户数（户）			列支建筑面积（m²）				
工程预算（元）			产权人意见及签名				
序号	房屋明细	产权人	建面	预分摊金额	是否同意	签名	电话
合 计	—	—			—	—	—

经办人签字：

申请人（盖章）：

年 月 日

维修资金应急使用申报表

年 月 日

项目名称					
维修类型	☐ 公共部位 ☐ 公共设施				
申请人	☐ 业委会 ☐ 物管会	☐ 社区居民委员会 ☐ 村民委员会	☐ 受委托物业公司		
项目地址	区 街道 社区 路 小区				
项目 状况					附 项目照片
项目竣工时间		年 月		是否人为损坏	☐ 是 ☐ 否
有无物业单位		☐ 有 ☐ 无	申请人审查物业合同 是否属于物业维修范围		☐ 属于 ☐ 不属于 附物业合同
有无维保单位		☐ 有 ☐ 无	申请人审查维保合同 是否属于维保范围		☐ 属于 ☐ 不属于 附维保合同、 检测说明、评 估报告
申请人名称					
委托经办人姓名		电话	附授权委托书		
本小区共 栋，此次维修申请涉及 栋 户					
项目监督组成员（不少于三人）：					

维修资金应急使用维修和更新、改造方案

一、项目概况

_____小区坐落于_____，
本小区□已成立□未成立业主委员会（物业管理委员会），现物业服务由_____（物业服务单位名称）负责。

二、维修和更新、改造原因

本小区_____出现_____情况，
严重影响相关业主正常生活，需要申请使用维修资金进行维修。

三、维修和更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

四、维修和更新、改造项目预算费用及列支分摊范围

序号	项目名称	预算 工程量	预算金额 (元)	费用列支 分摊范围	相关业主 总户数
1					
2					
3					
预算总额	人民币（大写） 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分				

注：表格填写后，剩余空白部分请用斜线填充

五、应急使用方案公示

在应急维修公示期间，占维修资金列支范围内总人数五分之一以上的业主提议应当经业主共同表决决定的，申请人应组织表决。

对于特别紧急的情况，申请人可以在公示期内同时组织抢修。

六、应急使用方案变更

本《应急方案》公示通过后内容不得变更。施工过程中确需变更，且变更部分费用在合同金额不高于_____%浮动的，需向南阳市房产中心报备，提交《维修资金应急使用维修和更新、改造方案变更》（以下简称《应急方案变更》），并按要求进行公示，持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积 1/3 以下且占总人数 1/3 以下的，视为《应急方案变更》通过可实施。

超过合同金额浮动比例的《应急方案变更》，需要重新表决并按要求公示。

未按要求进行施工变更，变更部分费用不得在本次维修资金使用项目费用中列支。

七、应急使用方案的组织实施及项目竣工验收、结算

本《方案》通过后，以 ☐ 直接选取 ☐ 比选 ☐ 招标方式确定施工企业，☐ 聘请 ☐ 不聘请工程监理单位。

该项目预计施工工期为_____ 天。

核准通过的维修项目，由申请人负责组织实施，维修项目监督组对维修项目进行全过程监督。

项目竣工后，由申请人组织维修项目监督组、施工企业、

监理公司、工程造价咨询公司等按要求进行竣工验收，南阳市房产中心对验收过程进行监督。

项目竣工验收合格后，☐不进行决算，按合同金额办理结算；☐进行结算，以工程造价咨询公司出具的《决算审核报告》为依据。

申请人（盖章）：

年 月 日

《维修资金应急使用维修和更新、改造方案》 公示

各位业主：

我小区_____项目《维修资金应急使用维修和更新、改造方案》已编制，由工程造价咨询公司出具了《预算审核报告》，现在小区及相关业主微信群进行公示，公示期 5 个自然日，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人反映；若无异议，公示期满后 will 按规定组织施工企业比选。

。

联系电话：

申请人（盖章）：

年 月 日

维修资金申请应急使用材料公示

各位业主：

_____应急使用项目涉及_____
户业主，建筑面积_____平方米，合同金额_____元。

现对《维修资金使用比选结果》或《中标通知书》《维修资金使用施工合同》等资料进行公示，公示期5个自然日，_____年____月____日至_____年____月____日。

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人或南阳市房产中心反映；若无异议，我们将在期满后向南阳市房产中心提出维修资金应急使用申请。

经办人电话：

南阳市房产中心：61387895

(申请人盖章)

年 月 日

南阳市维修资金应急使用立项申请表

维修项目名称				
小区名称及位置				
申请人名称				
申请人地址				
统一社会信用代码				
竣工验收备案日期				
经办人及联系电话				
序号	维修项目名称	合同金额（元）	相关业主范围	相关业主户数
合同总金额		人民币（大写）： 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分		
申请人盖章： 经办人签字： 年 月 日				

编号：应急 20XX-00X

南阳市维修资金应急使用核准确认书

_____（申请人）：

你提交的《南阳市维修资金应急使用立项申请表》，申请维修资金应急使用_____项目，合同总金额为：_____元（大写：_____）。经现场查验和资料审核，依据南阳市住宅专项维修资金相关管理规定，该申请项目符合住宅专项维修资金应急使用条件，请按照《修资金应急使用维修和更新、改造方案》内容组织施工。

为对维修项目进行监督管理，请你在实际施工日期、竣工验收日期确定后，以电话、微信等方式告知我单位。

《南阳市维修资金应急使用核准确认书》一式两份，一份交申请人，一份南阳市房产中心留存。

住宅维修资金科使用组负责人签字：_____

年 月 日

维修资金应急使用 维修和更新、改造方案变更

一、拟修项目概况

我小区_____项目《维修资金
应急使用维修和更新、改造方案》已于____年月__日公示，并
于____年__月__日核准同意实施。在组织实施过程中，发现原方
案存在_____等问题，需要对原方案进
行调整：

（一）原维修、更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

（二）现维修、更新、改造内容及要求

（如工程量、面积、主材要求等）

（三）材料变更清单

序 号	申报材料名称型号	变更后材料名称型号	价格差	变更原因

(四) 预算变动

序号	项目	原预算金额（元）	现预算金额（元）
1			
2			
3			
4			
5			

(五) 公示时间、地点

时间：公示期 7 个自然日，自____年__月__日至____年__月__日。

地点：本项目列支范围内显著位置及相关业主微信群

若对以上公示内容有异议，请在公示期内向申请人或南阳市房产中心反映

申请人联系电话：

南阳市房产中心：61387895

附：《维修资金应急使用维修和更新、改造方案方案变更》确认单

《维修资金应急使用维修和更新、改造 方案变更》确认单

项目名称		
方案变更 意见	申请人	签章：
	维修项目监督组	签字：
	施工单位	签章：
	工程造价公司	签章：

年 月 日

