

# 福建省住房和城乡建设厅

闽建房函〔2019〕39号

## 福建省住房和城乡建设厅关于紧急情况下 使用商品住宅专项维修资金有关事项的通知

各设区市建设局，福州市房管局，厦门市住房局，漳州、三明、莆田、龙岩市城管局，平潭综合实验区交建局、行政服务中心：

为了维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保证物业共用部位、共用设施设备发生紧急情况时得到及时维修、更新、改造，保障业主正常生活秩序，根据《福建省物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）的有关规定，现就紧急情况下使用商品住宅专项维修资金有关事项通知如下：

一、物业管理区域内发生的紧急情况包括以下情形：

- （一）共有用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏；
- （二）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；
- （三）高层住宅水泵等二次供水设施出现故障，不能正常供水；
- （四）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；
- （五）共用给排水、供用电设施设备不能正常使用，依照法律、法规由供水供电企业负责维护的除外；
- （六）消防、安防等建筑智能化系统出现故障，不能正常使用；

(七) 因台风、洪水等自然原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏；

(八) 根据公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门限期整改要求，需对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造；

(九) 物业共用部位、共用设施设备存在其他安全隐患，需对物业共用部位、共用设施设备进行定期检测、检验、维修、更新、改造；

(十) 其他危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

二、紧急情况下使用住宅专项维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。应分摊业主尚未交纳住宅专项维修资金的，应当立即补交其维修资金或者分摊其相应的维修费用。拒不缴纳的，由业主委员会或者相关业主依法追收。

乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会组织代修的，维修费用从相关业主的住宅专项维修资金账户中列支。

三、紧急情况下使用住宅专项维修资金的申请人，已成立业主委员会且在任期内的，由业主委员会或者业主委员会委托物业服务企业提出住宅专项维修资金使用申请；未成立业主委员会或者业主委员会任期届满未换届的，由物业服务企业提出住宅专项维修资金使用申请；未成立业主委员会且无物业服务企业提供服务的，由村（居）民委员会提出住宅专项维修资金使用申请。

四、紧急情况下使用住宅专项维修资金按以下程序进行：

(一) 发生本通知第一条规定情形时，由申请人立即将有关情况书面报告物业所在地村（居）民委员会。同时，申请人应当

立即组织专业人员以及不少于 5 名业主代表进行现场勘验、确认和留存相关影像资料，并根据现场勘验和确认的事实，编制或者委托编制紧急维修方案和资金预算方案。

(二) 紧急维修方案和资金预算方案编制完成后，申请人应当将上述方案和发生的紧急情况在物业管理区域内醒目位置及维修现场公告，公告日期不少于 3 天。

(三) 物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造，除乡(镇)人民政府或者街道办事处直接组织代修的外，其它情形的由申请人组织实施。

(四) 申请人向县(市)、区住宅专项维修资金管理部门提出紧急情况下使用住宅专项维修资金申请时，应当提交以下资料：

1. 公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门的整改通知书或者村(居)民委员会出具的紧急维修必要性的确认证明；
2. 不少于 5 名业主代表进行现场勘验、确认后的签字材料；
3. 住宅专项维修资金使用方案；
4. 维修工程预算书；
5. 维修合同或者施工(安装)承包合同。

(五) 县(市)、区住宅专项维修资金管理部门受理申请后，应当在 2 个工作日内向专户管理银行发出划转通知，专户管理银行在 1 个工作日内划转到位；住宅专项维修资金由业主委员会自行管理的，业主委员会在物业所在地乡(镇)人民政府或者街道办事处的指导监督下，按照合同约定向维修单位划转资金。

首次划转的资金不得超过工程预算金额的 50%。

(六) 维修工程竣工后，由业主委员会成员或者物业所在地村(居)民委员会、受益业主、物业服务企业、维修单位对维修工程进行验收。鼓励申请人聘请工程造价咨询机构出具审价报告，工程预算造价在 5 万元(含 5 万元)以上的必须委托工程造价咨询机构出具审价报告。审价费用计入当次维修资金预算并纳入结算开支。

(七) 在维修工程完工后 15 日内，申请人应当在维修现场以及物业管理区域内醒目位置公告维修相关情况，公告日期不少于 15 日，并留存公告影像资料。应当公告的材料如下：

1. 施工维修单位编制的工程决算报告；
2. 工程量清单计价与工程审价报告；
3. 维修费用(业主)分摊明细表；
4. 其它相关资料。

有利害关系的业主，可以在公告期限内对上述材料提出异议，申请人及相关单位应当负责解释；确有错误的，应当及时更正。

(八) 维修工程竣工验收并经公告业主无异议后，申请人持竣工验收报告、审价报告、公告证明材料等向住宅专项维修资金管理部门申请拨付维修资金余额。

住宅专项维修资金管理部门应当自受理申请之日起 5 个工作日内审核完毕，并向住宅专项维修资金专户管理银行及时发出划转住宅专项维修资金的通知。住宅专项维修资金管理部门逾期拒不审核的，视为同意。

五、业主委员会、物业服务企业、相关业主和单位应当按照公开、公平、公正的竞选方式择优选择有资质的施工维修单位。按规定符合比选、公开招标等要求的，应当通过比选、公开招标等方式确定施工维修单位。

住宅专项维修资金管理部门不得干预施工维修单位的选择。

维修单位对实施的工程依法承担质量保证责任，保修期内出现质量问题的，应当依法免费及时修复。

六、应急使用住宅专项维修资金的过程中，业主委员会、物业服务企业等应当恪守职责。对不履职的或者虚报维修范围、虚报工程量及预算者，住宅专项维修资金所有者可依法投诉、诉讼。造成损失的，相关责任人应当依法承担相应的法律责任。

本通知自印发之日起施行，此前我厅印发的有关管理规定与本通知不一致的，以本通知为准。售后公有住房紧急情况下使用住宅专项维修资金，参照本通知执行。

福建省住房和城乡建设厅

2019年10月17日

(此件主动公开)