

关于加强物业定期维修、紧急维修 以及维修资金管理若干问题的通知

沪房管物 [2011] 326 号

各区县住房保障房屋管理局、各物业服务企业:

根据《上海市住宅物业管理规定》第六十四条、第六十五条、第六十六条关于物业定期维修、紧急维修的相关规定,现就实施中涉及物业保修期满后的若干问题通知如下,请认真按照执行。

一、关于物业定期维修、紧急维修责任的界定

(一) 业主应按规定承担物业日常使用中共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护责任。建设单位未按照规定提出成立业主大会书面报告前,上述责任由建设单位承担;

(二) 物业的共用部分属于人为损坏的,维修责任由责任人承担;

(三) 物业维修责任人在实施维修养护过程中,因维修养护造成共有部分或专有部分损失的,责任人应当依法恢复原状、承担赔偿责任。

二、关于物业定期维修、紧急维修范围的界定

(一) 属于定期维修的范围

按照《房屋修缮工程技术规程》(沪建交[2008]131号)规定的检查周期对房屋及其附属设施设备进行完损状况检查,以及对房屋结构构件的损伤及改动状况进行检查时,发现有明显危险情况或局部危险点时的,业主应当进行维修和维护等各种修理行为,或者按照专业房屋质量检测单位对房屋安全性检测鉴定结果进行的修缮处理,属于物业定期维修的范围。

（二）属于紧急维修的范围

1、电梯运行系统中涉及的设施设备存在安全隐患，电梯专业检测机构出具整改通知书的；

2、给水排水系统中涉及的设施设备存在安全隐患，或发生故障，造成大面积停水，房屋行政主管部门出具整改通知书的；

3、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；

4、屋顶、屋面、外墙面发生渗漏、地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用，经房管部门指定的房屋质量渗漏认定机构出具证明的；

5、房屋外墙存在脱落、剥落等隐患，经专业房屋质量检测单位出具证明的。

三、关于业主大会成立前实施维修工程项目的程序

（一）开通维修资金使用业务

物业服务企业应当向物业所在地的区（县）住房保障房屋管理部门申请办理开通前期维修资金使用业务，同时提供下列申请材料：

1、《前期物业服务合同》；

2、街道办事处/乡镇人民政府出具的《关于建设单位（业主）申请成立业主大会的受理单》。

区（县）住房保障房屋管理部门在收到申请材料5日内，对上述材料进行审核。审核同意的，开通该小区维修资金使用业务。

（二）实施一般维修的程序

属于共用部分维修项目的，由居（村）民委员会按照规定对物业服务企业提出的维修实施方案组织业主征询意见，并将表决结果在物业管理区域内公告。经全体或部分共用部分业主依法讨论通过的维修实施方案，由物业服务企业报维修资金专户银行指定的审价机构进行工程预算咨询后，依据咨询意见组织实施维修。

工程维修实施方案应包括工程项目名称、具体部位设施设备、工程预算资金金额、费用分摊范围、施工单位选择方式、施工管理方式、工程验收方式、资金决算方式、计划实施时间等内容。

（三）实施紧急维修的程序

物业发生紧急情况时，物业服务企业应当在 24 小时内采取应急防范措施，并制定维修、更新方案。除可以按一般维修的程序组织实施维修外，也可以持下列申请材料直接报物业所在地的区（县）住房保障房屋管理部门审核：

1、《物业发生紧急情况需要动用小区维修资金的申请表》；

2、相关职能部门的证明文书、鉴定部门证明材料、项目技术和质量标准鉴定材料、发生紧急维修现场的客观事实资料，如现场照片、现场巡检记录、设备运行数据等。

区（县）住房保障房屋管理部门在收到申请材料 5 日内，对上述材料进行审核。审核同意后，由维修资金专户银行指定的审价机构进行工程预算咨询。物业服务企业应当依据咨询意见组织实施维修。

四、关于业主大会成立后实施紧急维修工程项目的程序

物业服务企业应当按照上一款规定的书面材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金的方案。

业主委员会应当在 24 小时内召开业主委员会会议。经讨论同意后，由物业服务企业持上述材料和有效的会议纪录报区（县）住房保障房屋管理部门备案。物业服务企业应当经维修资金开户银行指定的审价机构进行工程预算咨询，依据咨询意见组织实施维修。

五、关于维修费用的列支

（一）建设单位未按照规定提出成立业主大会书面报告前，住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的，应当由建设单位承担维修责任和维修费用。

（二）业主大会尚未成立期间，属于全体业主或部分业主承担的维修责任，由物业服务企业或专业维修单位代为维修的，应当持下列材料向区（县）住房保障房屋管理部门申请维修费用在专项维修资金中列支：

1、维修资金开户银行出具的收件回执；

物业服务企业首次支取工程款时，应向维修资金开户银行提供支取申请表、维修工程合同、委托审价合同等书面要件；工程完工验收后，应提供工程完工证明和工程审价报告；支取工程合同约定的质量保证金时，应提供工程质量保证责任期满证明。

2、居（村）民委员会出具的业主关于使用维修资金的相关决议；

3、维修资金支取汇总表；

4、维修资金收款凭证。

区（县）住房保障房屋管理部门在受理申请后5日内向该小区维修资金专户银行出具《专项维修资金划转通知书》。该小区维修资金专户银行应当在收到《专项维修资金划转通知书》后的5日内，办理相关划转业务。

（三）属于人为损坏的物业维修，由责任人承担维修费用。建设单位或业主委员会事后可以通过民事途径向其追偿。

六、关于工程审价制度的实施

（一）工程审价的范围

物业服务企业需要使用专项维修资金的工程项目中，下列范围需要实行工程审价制度：

1、业主大会尚未成立期间的维修工程；

2、物业发生紧急情况下的维修、更新和改造工程；

3、物业维修、更新和改造费用超过5万元的（含5万元）；

4、业主大会认为应当审价的工程；《管理规约》中约定需要审价的工程。

（二）工程审价的程序

业主大会成立前，物业服务企业应当与审价单位签订委托审价合同；业主大会成立后，业主大会应当与审价单位签订委托审价合同。

业主大会应向审价单位提供工程实施方案、工程预算书、业主表决情况等，由审价单位出具《预算咨询建议书》。物业服务企业与施工单位依据《预算咨询建议书》，签订施工承包合同。

工程完工后，业主大会、物业服务企业或施工单位应向审价单位提供施工承包合同、工程决算书、工程签证单等，由审价单位出具维修工程决算审价报告。

七、关于财务审计制度的实施

业主委员会任期届满前，业主委员会应在换届改选小组的指导下委托审计单位对该届业主委员会任期内的专项维修资金、公共收益以及业主委员会工作经费的收支和管理情况实施财务审计。

业主委员会、物业服务企业或相关代理记账单位应当及时向委托的审计单位提供下列资料：

- 1、《业主大会、业主委员会备案证》；
- 2、《业主大会议事规则》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》；
- 3、专项维修资金和共用部分收益的相关会计凭证、账簿、报表、银行对账单等财务资料；
- 4、使用专项维修资金和共用部分收益的工程项目方案的表决结果或决议、会议记录等；
- 5、使用专项维修资金和共用部分收益的项目合同、审价报告、工程监理报告等；
- 6、有关业主委员会活动经费收支的相关资料；
- 7、审计单位实施审计所需要的其他资料。

业主委员会收到审计单位出具的审计报告初稿后,应在 15 日内向审计单位提交书面反馈意见。未反馈意见或未提出实质性问题的, 审计单位可直接出具审计报告。

八、其他相关事项

(一) 建设单位应当按照《上海市住宅物业保修金管理办法》的规定承担物业保修期间和保修范围的保修责任。

(二) 物业维修责任人在实施维修时, 有关业主应当密切配合。因相关业主不配合而造成损失的, 相关业主应当承担相关的法律责任。

(三) 违反工程审价制度拆分工程费用, 由责任人承担应审而未审工程的相应责任。

上海市住房保障和房屋管理局

二〇一一年十月十七日