

长沙市住房和城乡建设局文件

长住建发〔2021〕57号

长沙市住房和城乡建设局 关于优化物业专项维修资金使用管理支持 既有小区提质改造的通知

各区县(市)住房和城乡建设局、住房保障服务中心，各相关单位：

为支持物业专项维修资金(以下简称“维修资金”)在既有小区提质改造中发挥更大作用，根据《民法典》《湖南省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《长沙市物业专项维修资金管理办法》《关于加强物业专项维修资金管理的通知》(湘建房〔2019〕199号)《长沙市人民政府办公厅关于印发“精美长沙”建设工作实施方案(2020-2022年)的通知》(长政办发〔2020〕37号)等法律、法规和文件

精神，现对既有小区提质改造申请使用维修资金的有关事项通知如下：

一、优化业主决策机制

（一）明确业主表决规则。根据《民法典》中关于“由业主共同决定的事项以及表决规则”的相关规定，既有小区提质改造项目中凡属于维修资金使用范围的，经有利害关系的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的可以使用。

（二）支持业主大会自管方式。已成立小区党支部、业主大会和业主委员会的小区，决定自行管理维修资金并按照《长沙市物业专项维修资金管理暂行办法》第十二条的规定表决通过的，长沙市物业维修资金管理中心（以下简称管理机构）按规定将代管资金划转业主大会开立的物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

二、简化使用审批程序

（一）简化维修资金使用审核。物业服务企业、业主委员会或者相关业主在区住建局的指导下编制维修资金使用方案，在小区显著位置并通过其他多种渠道公示，充分征求相关业主意见。公示期满的维修资金使用方案报区住建局审核。区住建局审核通过后报管理机构备案。已备案的维修资

金使用方案由申请人组织相关业主进行表决并实施。街道办事处配合区住建局对既有小区提质改造使用维修资金进行指导和监督。

(二) 简化维修资金拨付程序。

1. 由管理机构代管维修资金的，按照以下程序办理：

(1) 物业服务企业、业主委员会或者相关业主持申请报告、经备案的使用方案、表决通过内容等向区住建局提出书面申请；

(2) 区住建局审核后报管理机构备案；

(3) 管理机构按照工程进度向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

2. 由业主大会自行管理维修资金的，按照以下程序办理：

(1) 物业服务企业或相关业主持申请报告、经备案的使用方案、表决通过内容等向业主委员会提出列支维修资金；

(2) 业主委员会审核同意后报区住建局备案；

(3) 业主委员会按工程进度向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

三、加强维修资金使用事中事后监管

（一）加强工程结算审价监督。分项物业维修工程费用3万元（含）以上的，应经具备相应资质的工程造价咨询机构进行结算审核，审核工作前期介入、过程跟踪，包括现场查勘核对、参加竣工验收、出具结算审核报告等方式，确保维修资金依法合规使用。

（二）加强联合监督。管理机构联合审计部门加强对既有小区提质改造项目使用维修资金情况的抽查检查，重点对维修资金使用程序中涉及的使用范围、业主共同表决、资金使用公示等进行综合检查，涉及违法违规的要依法严肃处理。

本通知自8月20日起施行，有效期3年，由市住建局负责解释。长沙县、望城区、浏阳市、宁乡市参照执行。

长沙市住房和城乡建设局

2021年7月20日