

小昆山镇人民政府文件

松昆府〔2023〕77号

关于印发《小昆山镇关于政府购买物业服务的住宅小区公共部位维修的实施方案（试行）》的通知

各基层单位：

经研究决定，现将《小昆山镇关于政府购买物业服务的住宅小区公共部位维修的实施方案（试行）》印发给你们，请遵照执行。

特此通知

2023年8月26日

小昆山镇关于政府购买物业服务的住宅小区公共部位维修的实施方案（试行）

为规范小昆山镇政府购买物业服务的住宅小区（以下简称“小区”）在物业管理区域内公共部位维修、更新和改造设施设备的资金筹集、使用、审价、审计以及方案制定、费用承担、账户管理等行为，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合住宅小区日常管理的实际情况，制定本实施方案。

一、资金收支管理

小区公共收益根据政府采购物业服务合同约定的比例，由物业管理单位每三个月一次上交财政专用账户。小区公共部位维修、更新及改造设施设备等费用按规定从上缴财政的公共收益资金余额中列支。公共收益余额不足的，按规定向政府申请使用资金。属于人为损坏的，维修改造费用由责任人承担。

上缴财政的小区公共收益的收入、支出由镇城建中心指导属地居委会做好台账，并定期与镇财政管理部门进行对账。

二、方案申报

小区房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造等需要使用资金的，由物业服务企业申报维修、更新、改造等方案。

（一）方案制订

物业服务企业编制或委托专业单位编制的方案应当包括工

项目名称、实施范围、预算总金额、面积、施工单位选择方式、决算方式、实施时间等内容。

（二）意见征询

属地居委会应当征求相关业主的意见，完善维修、更新、改造方案。

三、立项审批

（一）单次维修、更新、改造费用在 1000 元以下，且每年度各类维修工程的资金累计总金额在 3 万元以下的，由物业服务企业上报环境和物业管理委员会审核后报居委会审批，报城建中心、社区办备案。

（二）单次维修、更新、改造费用在 1000 元以上 5000 元以下，且每年度各类维修工程的资金累计总金额在 5 万元以下的，由物业服务企业上报环境和物业管理委员会审核后，经居委会复核，镇城建中心审批，报社区办备案。

（三）单次维修、更新、改造费用在 5000 元以上 50000 元以下，且每年度各类维修工程的资金累计总金额在 10 万元以下的，由物业服务企业上报环境和物业管理委员会审核后，经居委会及镇城建中心复核，报社区办经镇人民政府分管领导审核同意。

（四）单次维修、更新、改造费用在 50000 元以上的，由居委会专项请示镇人民政府，批复后由镇城建中心制定维修、更新、改造方案，按小微项目实施，费用由小区公共收益列支，

公共收益余额不足的按规定向政府申请使用资金。

四、紧急维修

房屋设施设备场地等共用部分存在以下安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况，应当采取应急防范措施，费用按规定列支：

（一）水泵、水箱（池）故障，影响正常使用，由街镇房屋管理部门出具整改通知书的（二次供水设施已移交供水单位管理的，按相关规定执行）；

（二）电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；

（三）火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书的；

（四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的；

（五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的；

（六）出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修的其他情形。

上述紧急维修工程由物业服务企业采取应急防范措施后，制定后续维修、更新方案，经居委会及其环境和物业管理委员会同意，报镇城建中心备案，并经具有相应资质的审价机构审核，由物业服务企业或有资质的机构组织实施，费用按规定列支。

五、组织实施

（一）签订合同

居委会与物业服务企业、施工单位签订物业共用部分维修、更新、改造的施工合同。

（二）施工管理

镇城建中心指导属地居委会及其环境和物业管理委员会对施工过程加强监督管理。施工单位要按时保质完成项目。工程项目施工完成后，物业服务企业向环境和物业管理委员会提交物业维修、更新、改造情况的书面报告和费用。

六、审价结算

属地居委会及环境和物业管理委员会对项目实施单位提交的物业维修、更新、改造情况的书面报告和费用列支清单进行审核，每半年提交镇经发中心对物业维修、更新、改造项目费用进行审价。

5 万元以上的工程项目应当经有资质的审价机构审价。此外，住宅小区有下列情形之一的，也需经有资质的审价机构审价：

- （一）属于本约定第四条紧急维修类型的工程项目；
- （二）工程项目金额在 5 万元以下 3 万元以上的；
- （三）居委会或政府决定审价的；
- （四）按照相关规定和有关标准应当审价的。

居委会向财政所提交小区公共收益资金使用审批表，根据合同约定，及时向施工单位拨付项目资金。

七、审计与公示

小区房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造等方案及费用，应按照及时公开的原则，由属地居委会通过居务公开栏、社区云等平台做好公开公示。

居委会应当每季度公示本小区公共收益支出情况，每年度公共收益的收支情况按政府相关规定进行审计。

镇房管、社区、监察、财政、审计等相关职能部门应加强对居委会及其环境和物业管理委员会使用公共收益的指导监督，对违法违规行为，按规定处理。

本办法自 2023 年 8 月 11 日起实行，由镇城建中心负责解释。

- 附件：1. 本实施方案中有关专业用语的含义
2. 小区公共收益资金使用审批表

本实施方案中有关专业用语的含义

小区共用部分是指以下设施设备场地：

1. 物业服务企业用房、业主委员会用房、居委会用房、社区活动室、门卫房、电话间、监控室、消控室、垃圾箱房；
2. 按规划配建的共有车库、共有绿化、道路、共有场地；
3. 一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位；供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备；
4. 其他依法归业主共有的设施设备。

附件 2

小昆山镇小区公共收益资金使用审批汇总表

申请单位（盖章）	申请时间：20 年 月 日
申请事项：（事项名称，开展时间，主要活动，预计支出内容及金额，列支途径等）	
申请单位负责人（签字）：	
城建中心审核意见	
审核意见	审核人： 审核日期： 年 月 日
社区办审核意见	
审核意见	审核人： 审核日期： 年 月 日
财政部门审核意见	
审核内容	该小区公共部位维修预计支出是否小于公共收益金额： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 差额： 申请事项与资金使用内容是否匹配：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 其他事项：
审核意见	经办人： 审核日期： 年 月 日 审核人： 审核日期： 年 月 日
政府领导审批意见	
分管领导意见	主要领导意见
日期：20 年 月 日	日期：20 年 月 日

(此页无正文)