

松江区叶榭镇人民政府文件

叶府〔2025〕87号

关于印发《叶榭镇集资房小区维修资金管理 和使用规约》的通知

各村、居民区、直属公司、事业单位、机关各单位：

现将《叶榭镇集资房小区维修资金管理和使用规约》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。



叶榭镇集资房小区维修资金管理和使用规约

第一章 总则

第一条 目的与依据

为了切实保障我镇集资房小区业主的权益，有效弥补非产权住宅小区在维修基金上的缺位，提升小区的设施维护与更新，参照《中华人民共和国民法典》、《上海市物业管理条例》以及相关法律法规，制定本镇集资房小区维修资金的管理和使用规约。

第二条 适用范围

本规约适用于所有集资房小区（不含小洋房）以镇财政预算作为集资房小区维修资金（该笔用于小区维修事项的镇财政年度预算下文中统称为“集资房维修资金”）的管理与使用。包括集资房维修资金的使用、监督与管理等方面。

第三条 基本原则

（一）专款专用：集资房维修资金实行专项管理，须专款专用，不得挪作他用。

（二）科学决策：维修项目的立项、方案制定、资金使用等，应当经过充分的评估和论证，确保项目的必要性和合理性。

（三）监督管理：财政所和城建中心应对集资房维修资金的使用进行监督，属地居委会和集资房物业企业应予以协助和配合，确保集资房资金的使用符合本规约。

第二章 集资房维修资金的管理与使用

第四条 集资房维修资金的来源

集资房维修资金由镇政府全额投资，列入镇财政当年度
的预算。

（一）资金来源。镇财政预算按年列支，下限为 150 万
元、上限为 300 万元。

（二）年度结转。若年度维修资金未使用完毕，剩余资
金将在次年度自动结转，直至累计达到上限 300 万元。

（三）预算增补。如集资房维修资金的使用金额达到预
算上限且存在紧急维修项目时，镇政府可根据实际需要对集
资房维修资金进行增补，确保紧急维修项目的实施。

第三章 集资房维修资金的使用

第五条 集资房维修资金的使用范围

集资房维修资金的使用仅限于对本镇集资房屋面、立面、
小区道路大修和公共部位管道的维修。

第六条 维修资金的使用程序

（一）项目方案和评估。集资房小区物业企业提出使用
集资房维修资金的方案，属地居委会对该维修项目进行必要
性评估。

1. 物业企业应定期巡查小区公共设施，发现需要维修
或更新的情况，形成初步维修清单。

2. 维修项目应依据使用年限、损坏程度、影响范围等因素进行综合评估，并制定初步维修方案，包括项目名称、实施范围、维修内容、预计费用等。方案的编制和完善应当征求属地居委会和相关业主的意见。

3. 确定最终维修方案后，由物业企业提出维修立项申请并附相关评估材料，提交城建中心。

（二）项目的立项和审批。所有集资房维修资金的使用方案须经城建中心提交镇政府进行立项审批。

1. 城建中心收到立项申请后，应对维修方案进行技术性和可行性审查，重点审查以下内容：

- （1）维修范围是否符合资金使用规定；
- （2）维修方案的技术合理性；
- （3）预算金额是否合理，是否符合市场行情。

2. 城建中心提交镇政府进行立项审批。

第七条 方案制定和实施

（一）方案由物业企业或委托专业单位进行编制。方案应当包括以下内容：

项目名称：明确维修项目的名称和具体维修内容；

实施范围：明确维修涉及的区域、建筑或设施；

实施时间：预计开工及竣工时间，施工期间的影响及应对措施；

预算总金额及明细：列出工程费用构成，包括材料费、人工费、管理费等；

施工单位及资质要求：明确施工单位的资质要求；

验收标准和责任主体：确定竣工验收的标准及后续维保的责任主体。

（二）方案经镇政府立项批准后应在本小区内公告。

（三）施工过程中，物业企业应安排专人负责监管，确保工程按方案实施，施工单位不得擅自更改方案。

（四）5万元以上（含5万元）的工程项目应当经有资质的审价机构审价外，下列情形也需经有资质的审价机构审价：

1. 紧急维修类型的工程项目；
2. 按照相关规定和有关标准应当审价的。

第八条 一般使用原则

集资房小区房屋屋面、立面、小区道路大修和公共部位管道的维修、更新和改造报镇政府立项同意后，按《叶榭镇公共及集体投资建设工程项目管理办法》（叶委[2023]74号）的规定组织实施。

第九条 集资房维修资金紧急使用特别原则

基于集资房维修资金首年预算基数的50%，即75万元作为集资房应急维修工程预招标的资金额度。

集资房小区房屋设施设备场地等共用部分存在水泵、水箱（池）故障、电梯故障、火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏、外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险、屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用等危及房屋安全、公共安全等紧急情况的，物业企业应采取应急防范措施，后续维修按应急维修工程预招标项目实施。

第四章 集资房维修资金的监督与审计

第十条 监督和审计机制

（一）在维修项目实施过程中，项目监督应全面、严格，以确保维修资金的使用合规、工程按计划顺利推进。监督的内容应包括但不限于以下几个方面：

1. 所有维修项目的支出应按照预算进行，不得随意增加预算或偏离立项审批方案；
2. 集资房维修资金使用过程是否存在挪用、截留等不当行为；
3. 项目维修工作是否按立项审批方案执行，是否存在未经批准的支出或变动；
4. 对施工现场进行检查，确保施工过程符合安全生产规定，防止安全事故发生；
5. 确保施工进度按计划推进，避免无故拖延或未按预定时间节点完成；
6. 对项目的验收标准进行确认，确保工程质量符合相关的验收标准。

（二）定期审计。集资房维修资金的使用应当每年进行一次财务审计，由财政所负责，可委托有资质的第三方审计机构执行，审计报告通报给城建中心和属地居委会，确保集资房维修资金使用的合理合规。

第五章 附则

第十一条 违约的特别处理

在集资房维修资金的使用过程中，小区物业企业、实施单位不得擅自变更维修、更新方案或越权签订施工合同，集资房维修资金不得违规违约使用，不得在集资房维修资金使用过程中谋取个人利益。出现上述情况的，依法追究相关责任人的法律责任。

第十二条 法律适用和生效

（一）本规约在执行过程中如有与国家、省市、部委制定的上位法相抵触的，以上位法为准。

（二）本规约作为集资房物业企业合同附件，自物业服务合同签订之日起生效，并与物业服务合同具有同等法律效力。

（三）本规约未尽事项由小区物业企业和镇政府依法协商补充，补充条款为本规约的组成部分。

（四）本规约由城建中心负责解释。