

厦门市软件园管理委员会文件

厦软件委〔2011〕11号

厦门市软件园管委会关于印发《厦门市软件园专项维修资金使用管理办法》的通知

各相关单位、园区各企业：

现将《厦门市软件园专项维修资金使用管理办法》印发给你们，请遵照执行。

附件、《厦门市软件园专项维修资金使用管理办法》

二〇一一年九月二十七日



主题词：园区服务 专项维修金 管理办法 通知

厦门市软件园管理委员会

2011年9月27日印发

存（2）

（共印5份）

厦门市软件园专项维修资金使用管理办法

第一条 为保障厦门市软件园园区（简称“园区”）各共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，依照《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》、《厦门市物业管理若干规定》等法律、法规的规定，以及厦门市建设主管部门的要求，结合园区的实际情况制定本办法。

第二条 本办法所称专项维修资金是指《厦门市物业管理若干规定》的第三十四条定义的首期专项维修资金部分。

第三条 专项维修资金用于厦门市软件园研发楼、公寓楼及配套建筑等共用部位、公用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

园区公共部位、共用设施设备的范围主要包括园区供水、供电、消防系统；交通道路及停车设施，公共标识引导系统；安防监控、通信基础设施；园区绿化和景观系统；公共餐厅等配套服务的基础设施设备。

还包括《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》第三条定义的单体建筑带有普遍性的公共部位、共用设施设备，且数量不少于 10 栋或建筑面积不少于 10 万平方米的维修和更新、改造项目。

第四条 按照市建设行政主管部门的授权，软件园管委会对专项维修资金使用行使的监督管理职责包括：制定专项维修资金管理办法并监督实行；在管委会账户中设立专项维修资金专门科目；按照市建设行政主管部门的授权要求，委托相关单位对授权期内的专项维修资金使用情况进行审计并报告市建设行政主管部门。

第五条 按照园区形成的资产运营管理体制，厦门创新软件园管理有限公司（简称“创新管理公司”）作为园区公共资产经营管理单位，具体负责专项维修资金使用项目审核和监督工作。包括：选聘合格的园区物业服务公司并履行聘请合同的甲方义务；审核物业公司提出的专项维修资金使用方案；需要时受管委会委托聘请审计单位对专项维修资金使用情况进行审计，审计费用从专项维修资金账户支出。

第六条 园区物业服务公司（园区聘请的公共物业服务公司，目前为厦门特房物业服务服务有限公司）依《厦门市物业管理若干规定》和聘用时与创新管理公司签订的“物业服务合同”履行物业服务义务。具体负责提出园区公共部位、共用设施设备维修和更新、改造项目计划和方案；负责项目的具体实施；依程序办理专项维修资金申请、报批、公示和支付等工作。

第七条 使用专项维修资金应当具备下列条件之一：

（一）园区共用部位、共用设施设备保修期已满且维修项目符合专项维修资金使用范围。

（二）法律、法规、政策规定或者经管委会召开、各利益相关方代表参与的会议通过的其他用于完善园区共用部位、共用设施设备的决议。

第八条 专项维修资金的使用，按照以下程序办理：

（一）制定方案

园区物业服务公司负责提出工作建议并编制《维修和更新、改造方案》（附件1）。

（二）管委会确认

园区物业服务公司向创新管理公司提交《维修和更新、改造方案》，创新管理公司对方案进行审核同意后，向管委会提出向市

住宅区公共设施维修金咨询审核中心出具关于使用专项维修资金《确认证明》的请示（标准格式详见附件 2），管委会在确认符合程序要求后出具《确认证明》（附件 3）。

园区物业服务公司将审核确认后的《维修和更新、改造方案》及《确认证明》公示于园区明显位置，公示不少于 10 个工作日。公示完成后，填写《维修和更新、改造方案公示证明》（附件 4）。

（三）办理备案

公示期满，由园区物业服务公司向市住宅区公共设施维修金咨询审核中心办理专项维修资金使用备案。

（四）施工及竣工验收

园区物业服务公司负责组织项目施工；工程竣工后，由园区物业服务公司组织，会同创新公司及需要聘请的第三方机构对工程进行验收，并签署《维修和更新、改造工程验收报告》（附件 5）。

施工及竣工验收相关材料须报创新管理公司备案。

（五）决算审核

园区物业服务公司负责填写《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》（附件 6），并在园区明显位置公示，公示不少于 10 个工作日，形成《维修和更新、改造方案工程决算费用分摊清册公示证明》（附件 7）。

（六）资金划转和支付

在完成第八条（三）款工作后，由管委会开据《专项维修资金使用付款通知书》（附件 8），园区物业服务公司依据市住宅区公共设施维修金咨询审核中心要求，负责办理园区专项维修资金使用项目预算金额的 40% 资金划转至管委会账户的相关手续。

在完成第八条（五）款工作后，园区物业服务公司凭管委会开据的《专项维修资金使用付款通知书》（附件 8）到市住宅区公共

设施维修金咨询审核中心办理工程决算手续，将其工程款划转至管委会账户。

资金划转到管委会账户后，由管委会通知创新管理公司和园区物业服务公司办理资金支付手续。园区物业服务公司填写《厦门市软件园管理委员会专项维修资金支付审批表》(附件9)，按程序审批后将资金支付给施工单位或相关工程服务单位。

第九条 发生屋面防水损坏造成渗漏、电梯故障危及人身安全、高层住宅水泵损坏导致供水中断、楼房外墙立面破损可能脱落危及行人安全、消防系统(或安防系统)出现功能障碍或部分设备、部件损坏严重等紧急情况，经公安、消防、安全监督、技术监督等部门要求整改的或者物业共用部位、共用设施设备出现法律、法规、规章和相关强制性技术标准规定必须维修和更新、改造的，园区物业服务公司应当及时组织维修和更新、改造或者采取应急防范措施，先垫付相关费用，后按照本办法第八条办理。

第十条 为保证工程质量和专项维修资金合理使用，对公示有争议或利益相关方有不同意见的项目，经管委会召开、各利益相关方代表参与的会议决议，可由创新管理公司或相关业主聘请专业工程造价咨询监理机构进行工程预算和工程监理，所产生的费用计入维修和更新、改造成本。

第十一条 因维修和更新、改造工程造成业主自用部位损坏的，应当修复或者给予合理补偿，费用计入维修和更新、改造成本。

第十二条 园区物业服务公司每半年应将专项维修资金的使用明细、物业共用部位、共用设施设备经营收入和支出在物业管理区域明显位置公示10日以上。

第十三条 未尽内容，参照《福建省商品住宅专项维修资金

使用暂行办法》、《厦门市物业管理若干规定》等法律、法规和规章的相关规定执行。

第十四条 相关附件

- 1、《维修和更新、改造方案》;
- 2、《关于出具使用专项维修资金<确认证明>的请示》;
- 3、《确认证明》;
- 4、《维修和更新、改造方案公示证明》;
- 5、《维修和更新、改造工程竣工验收报告》;
- 6、《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》;
- 7、《维修和更新、改造方案工程决算费用分摊清册公示证明》;
- 8、《专项维修资金使用付款通知书》;
- 9、《厦门市软件园管委会专项维修资金支付审批表》。

第十五条 本办法自颁布之日起执行，原《厦门市软件园专项维修资金使用暂行办法》自行废止。

附件 1

维修和更新、改造方案

编号：XMRJY-日期（10 位）

一、项目概况

_____项目由_____开发建设，坐落于厦门市软件园_____路_____号，共有_____幢，_____户，总建筑面积_____平方米，_____年_____月竣工，已超过保修期。

二、申请使用住宅专项维修资金的原因

据现场查勘，存在_____

_____情况，需要申请使用住宅专项维修资金进行维修和改造。

三、维修和更新、改造内容及施工工艺

_____。

四、维修和更新、改造费用

本次申请使用住宅专项维修资金_____元。

五、维修和更新、改造方案及相关附件文件

厦门特房物业服务有限公司（签章）

年 月 日

附件 2

关于出具使用专项维修资金《确认证明》的请示

厦门市软件园管委会：

厦门特房物业服务有限公司于 20__年__月__日提出的____
_____项目（维修，更新，改造）方案，
经我公司审核，项目符合专项维修金使用要求，方案合理。

现依程序向管委会提出向市住宅区公共设施维修金咨询审核
中心出具使用专项维修资金《确认证明》的请示。

厦门创新软件园管理有限公司（签章）

年 月 日

（联系人：_____， 联系电话：_____）

确认证明

为了保障楼宇的正常使用和共用设施设备的安全运转，根据查勘情况，_____项目拟于____年__月__日对已超过保修期的_____（公用设施设备）进行维修和更新、改造，工程预算_____元。

本项目总建筑面积_____平方米，共有_____户业主。

维修和更新、改造方案已于____年____月____日，经厦门创新软件园管理有限公司审核，厦门市软件园管理委员会确认，同意使用园区专项维修资金。

特此证明

厦门市软件园管理委员会（签章）

年 月 日

附件 4

维修和更新、改造方案公示证明

坐落于厦门市软件园_____路_____号的_____项目，对已超过保修期的_____实施维修和更新、改造，其《维修和更新、改造方案》已于_____年___月___日起，采取_____方式进行公示，公示期 _____天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明

厦门市软件园管理委员会（签章）： 年 月 日

厦门创新软件园管理有限公司（签章）： 年 月 日

厦门特房物业服务有限公司（签章）： 年 月 日

附件 5

维修和更新、改造工程竣工验收报告

验收时间： 年 月 日

工程名称	
施工单位名称	
建设单位名称	
设计单位名称	
监理单位名称	
开工时间	年 月 日
工程造价	
工程概况：	
验收内容：	
验收意见：	

验收结论：

注：结论为：是否符合房屋修缮的质量标准和技术要求，能否同意使用。

工程竣工验收人员情况

竣 工 验 收 人 员 签 字	姓名	工作单位	职务

厦门特房物业服务有限公司（签章）： 年 月 日

厦门创新软件园管理有限公司（签章）： 年 月 日

附件 6

维修和更新、改造工程决算费用分摊清册

_____项目维修和更新、改造工程已验收合格，现按照维修和更新、改造工程决算费用从厦门市软件园专项维修资金账户中核减。

维修和更新、改造内容		
工程决算费用	人民币_____元(大写)(¥_____元)	
核减前专项维修资金金额	人民币_____元(大写)(¥_____元)	
核减后专项维修资金余额	人民币_____元(大写)(¥_____元)	
厦门市软件园管理委员会(盖章)	厦门创新软件园管理有限公司(盖章)	厦门特房物业服务有限公司(盖章)
代表(签字):	代表(签字):	代表(签字):
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日	日期: 年 月 日

附件 8

专项维修资金使用付款通知书

维修项目名称:

拟付款总金额:

收款单位 1 (施工单位 1) 名称:

收款单位 1 开户行:

银行帐号:

收款金额 1:

收款时间:

收款单位 2 (施工单位 2) 名称:

收款单位 2 开户行:

银行帐号:

收款金额 2:

收款时间:

收款单位 3 (施工单位 3) 名称:

收款单位 3 开户行:

银行帐号:

收款金额 3:

收款时间:

申请单位 (加盖公章): 厦门市软件园管理委员会

年 月 日

附件 9

厦门市软件园管委会专项维修资金支付审批表

填表人：_____ 日期：20____年__月__日

资金申请说明 (园区物业公司填写)	项目名称			编号	
	项目预(决)算金额	<input type="checkbox"/> 预算, <input type="checkbox"/> 决算: ¥_____元; (项目未决算前无需填写)		已付金额	¥_____元
	本次申请支付金额	人民币_____元(大写)(¥_____元)			
	收款单位		帐号		
	<p>该项目已按维修和更新、改造方案(<input type="checkbox"/>开工, <input type="checkbox"/>竣工), 申请支付本笔资金。 园区物业服务公司(盖章)</p> <p>负责人(签字)_____ 经办人(签字)_____ 20____年__月__日</p>				
项目审核说明 (创新公司填写)	<p>本笔资金项目已经我司(<input type="checkbox"/>开工方案审核, <input type="checkbox"/>竣工验收审核)。 厦门创新软件园管理有限公司(盖章)</p> <p>负责人(签字)_____ 经办人(签字)_____ 20____年__月__日</p>				
资金划转情况 (管委会财务填写)	<p>该项目于 20____年__月__日, 转入_____元(大写) (¥_____元), 资金支付凭证材料齐全。</p>				
管委会主任意见	<p style="text-align: right;">20____年__月__日</p>				
管委会常务副主任意见	<p style="text-align: right;">20____年__月__日</p>				
办公室分管副主任意见	<p style="text-align: right;">20____年__月__日</p>				
财务审核意见	<p style="text-align: right;">20____年__月__日</p>				
备注	<p>需报送的资料: 发票; 附件 1 (含方案及工程费用预算书), 附件 2, 附件 3, 附件 4, 附件 5, 附件 6, 附件 7, 工程施工合同, 经第三方审核的工程造价审核意见书, 施工单位营业执照, 资质证书。</p>				