

岳阳楼区物业专项维修资金使用 服务指南

一、物业专项维修资金一般使用服务

（一）办理依据

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《住宅专项维修资金管理办法》;
3. 《湖南省物业管理条例》;
4. 《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于加强物业专项维修资金管理的通知》（湘建房〔2019〕199号）;
5. 《岳阳市城区物业专项维修资金使用操作规程》。

（二）办理条件

1. 需要使用物业专项维修资金，已成立业主委员会的由业主委员会作为申请人；未成立业主委员会但选聘有物业服务企业的，由物业服务企业作为申请人；未成立业主委员会且未选聘物业服务企业或相关主体不履职，由属地社区或相关业主代表作为申请人。

申请人为业主委员会的，提供业主委员会备案证明；申请人为物业服务企业的，提供有效营业执照及物业服务合同；申请人为相关业主的，提供身份及产权证明。

2. 物业维修工程项目属于《住宅专项维修资金管理办法》规定的共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造项目；

3. 物业维修工程项目已由物业专项维修资金列支范围内

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，并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。

(三) 一般使用申请材料 (提交至 302 室)

序号	文件资料名称	原件/ 复印件	有无 范本	备注
1	申请使用物业专项维修资金的报告	原件	有	
2	申请人身份证明 (物业企业需提供营业执照)	复印件	有	个人签字、单位盖章
3	申请物业专项维修资金承诺书/个人	原件	有	
4	物业专项维修资金项目使用方案 (包含工程预算、图纸等。如有, 提供电梯、电力、消防部门整改意见)	原件	有	公示 7 天, 无异议
5	外勘意见书	原件	有	
6	回访确认		无	
7	物业专项维修资金使用备案申请表 (表 1)	原件	有	
8	物业专项维修资金使用业主签名表 (表 2)	原件	有	
9	物业专项维修资金使用维修工程预算公示 (表 3)	原件	有	公示 7 天, 无异议
10	维修工程造价咨询报告及委托合同	原件	无	如有提供
11	选聘物业维修企业和第三方专业机构的会议记录/中标通知书/招投标委托协议	原件	有	
12	施工合同 (含施工资质、预算)	原件	有	
13	施工过程资料	原件	有	
14	维修工程结算书	原件	无	
15	物业专项维修资金使用工程验收鉴证表 (表 4)	原件	有	公示 7 天, 无异议
16	第三方检测机构出具的检测报告 (电梯、消防、电力等维修项目)	原件	有	如有提供
17	维修工程结算审核报告及委托合同	原件	无	如有提供
18	物业专项维修资金使用分摊公示 (表 5)	原件	有	公示 7 天, 无异议
19	物业专项维修资金使用业主分摊明细表 (表 6)	原件	有	公示 7 天, 无异议
20	相关公示照片	原件	有	
21	增值税发票	原件	无	备注项目名称
22	维修资金缴存收据/业主身份证	复印件	无	

二、物业专项维修资金应急使用服务

（一）办理依据

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《住宅专项维修资金管理办法》;
3. 《湖南省物业管理条例》;
4. 《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于加强物业专项维修资金管理的通知》（湘建房〔2019〕199号）;
5. 《岳阳市城区物业专项维修资金使用操作规程》。

（二）办理条件

1. 应急使用物业专项维修资金，已成立业主委员会的由业主委员会作为申请人；未成立业主委员会但选聘有物业服务企业的，由物业服务企业作为申请人；未成立业主委员会且未选聘物业服务企业或相关主体不履职，由属地社区或相关业主代表作为申请人。

申请人为业主委员会的，提供业主委员会备案证明；申请人为物业服务企业的，提供有效营业执照及物业服务合同；申请人为相关业主的，提供身份及产权证明。

2. 物业维修工程项目属于以下危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的应急情形，需要立即进行维修的，由申请人报经街道办事处确认后，按相关规定办理。应急情形如下：

（1）电梯故障危及人身安全，或无法正常使用严重影响业主生活的；

（2）供水水泵损坏或水管爆裂导致供水中断，严重影响业主生活的；

(3) 建筑外墙墙面有脱落，可能危及人身财产安全的；

(4) 专用排水设施因坍塌、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活或危及财产安全的；

(5) 消防设施设备严重损坏，不及时修复或更换，对业主人身和财产安全造成威胁的；

(6) 供配电系统中涉及设施设备发生故障，造成停电或漏电，严重影响业主生活或危及人身财产安全的；

(三) 应急使用申请材料（提交至 302 室）

序号	文件资料名称	原件/ 复印件	有无 范本	备注
1	关于启用应急程序动用维修资金进行维修的申请报告	原件	有	
2	申请人身份证明（物业企业需提供营业执照）	复印件	有	
3	物业专项维修资金项目应急使用方案（包含工程预算、图纸等。）	原件	有	公示
4	申请物业专项维修资金承诺书/个人	原件	有	
5	相关职能部门的整改意见书或政府会议纪要	原件	无	公示
6	外勘意见书	原件	有	
7	现场走访确认		无	
8	物业专项维修资金紧急使用申请表	原件	有	
9	选聘物业维修企业和第三方专业机构的会议记录	原件	有	
10	施工合同（含施工资质、预算）	原件	有	
11	施工过程资料	原件	有	
12	维修工程结算书	原件	有	
13	物业专项维修资金使用工程验收鉴证表	原件	有	公示 7 天，无异议
14	第三方检测机构出具的检测报告（电梯、消防、电力等维修项目）	原件	无	如有提供

15	维修工程结算审核报告及委托合同	原件	无	公示 7 天, 无异议
16	物业专项维修资金使用分摊公示	原件	有	公示 7 天, 无异议
17	物业专项维修资金使用业主分摊明细表	原件	有	公示 7 天, 无异议
18	相关公示照片	原件	有	
19	增值税发票	原件	无	备注项目名称
20	维修资金缴存收据/业主身份证	复印件	无	

三、办理时间

夏季：上午 9：00 - 12：00，下午 14：00 - 18：00；

冬季：上午 9：00 - 12：00，下午 13：30 - 17：30。

四、办理地址

岳阳火车站出站口西侧办公楼。

五、办理时限

（一）申请受理，资料齐全，符合要求，一般使用服务自受理之日起 1 个工作日办结、应急使用服务自受理之日起 0.5 日办结。

（二）外勘，资料齐全，符合要求，自受理之日起 3 个工作日办结、应急使用服务自受理之日起 0.5 日办结。

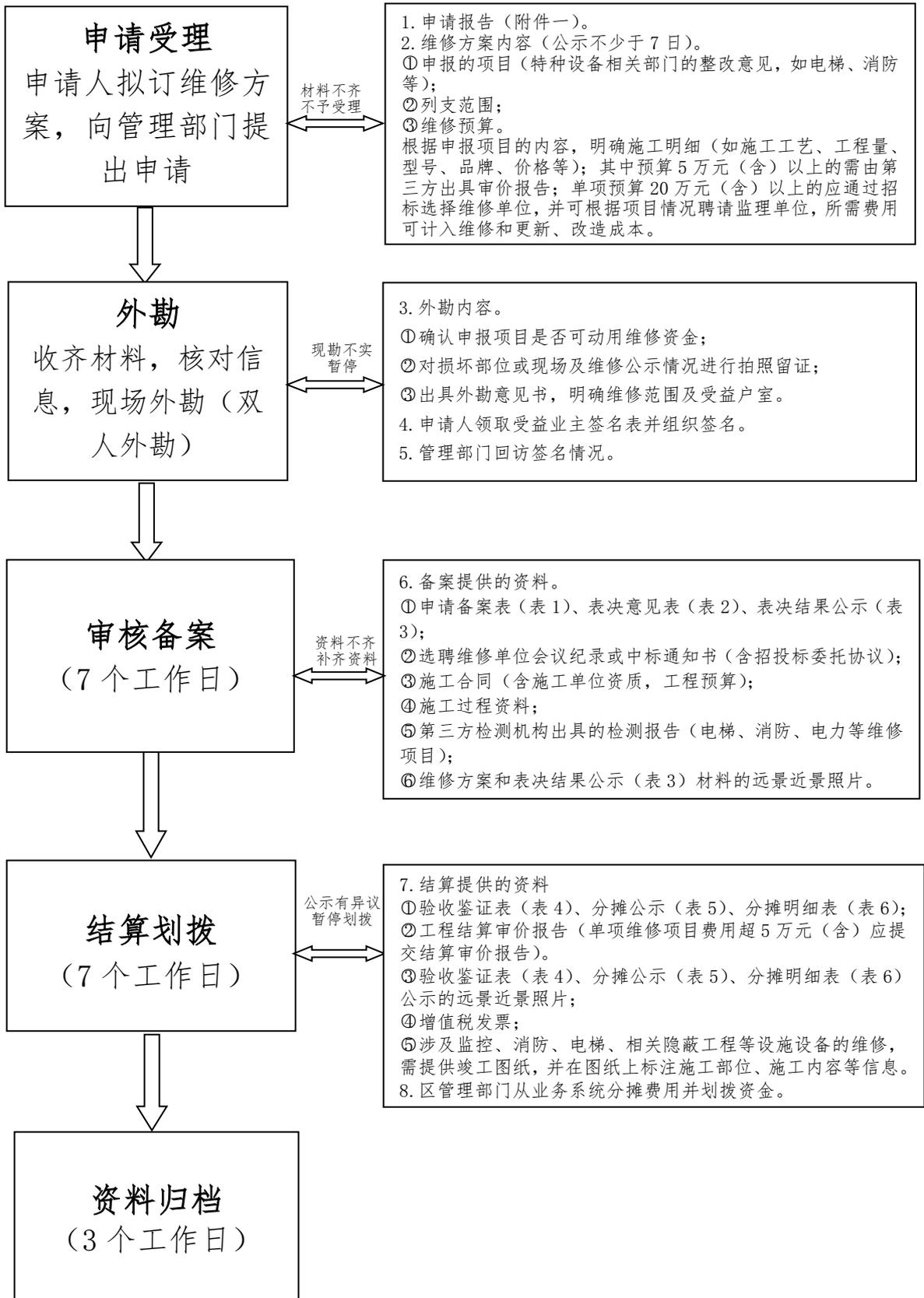
（三）审核备案，资料齐全，符合要求，一般使用服务、应急使用服务自受理之日起 7 个工作日办结。

（四）结算划拨，资料齐全，符合要求，一般使用服务、应急使用服务自受理之日起 7 个工作日办结。

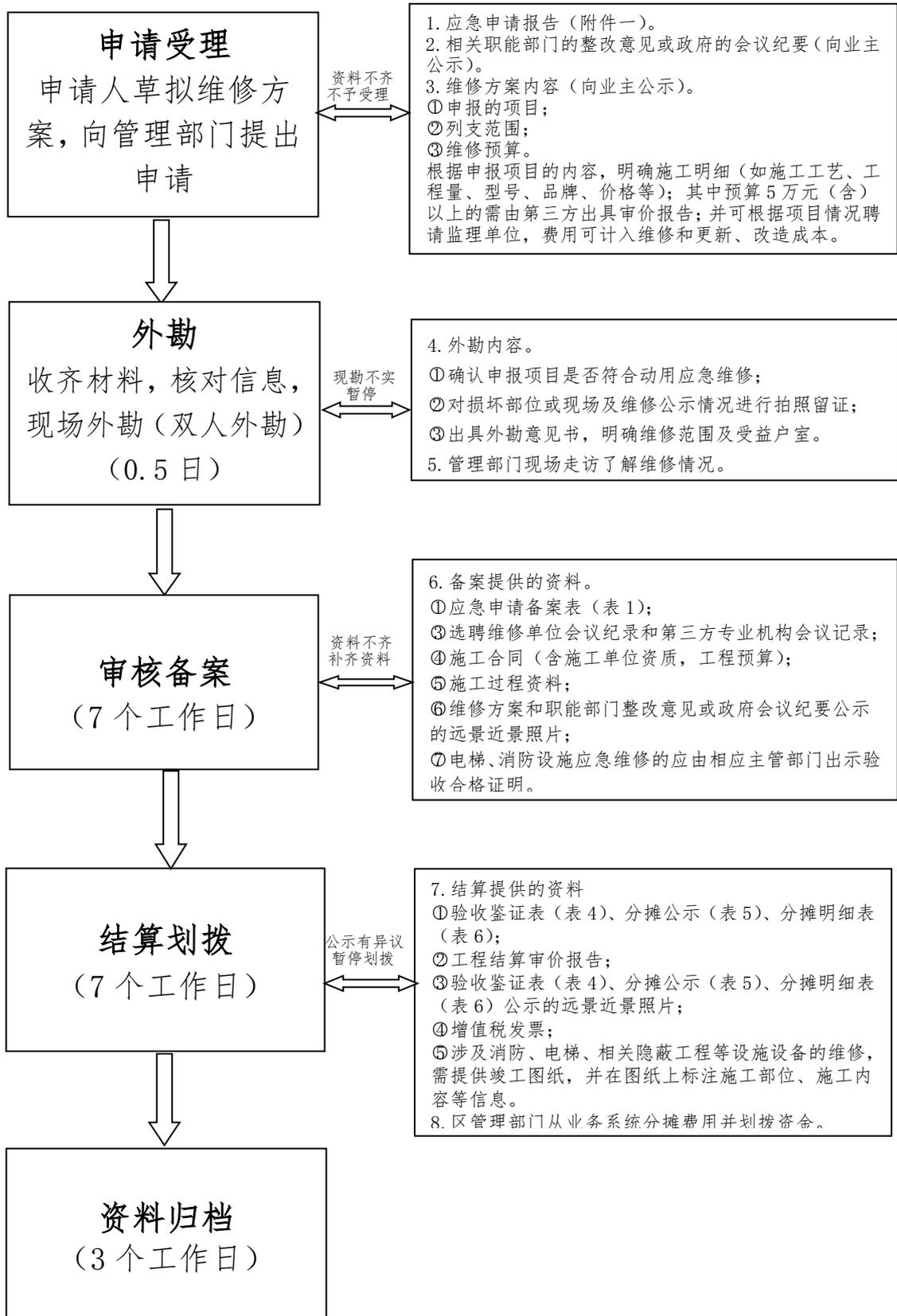
（五）资料归档，资料齐全，符合要求，一般使用服务、应急使用服务自受理之日起 3 个工作日办结。

六、办理流程图

（一）一般使用流程图（有物业小区业主微信群的，提倡申请人根据办理进度在微信群里告知业主）



(二) 应急使用流程图 (有物业小区业主微信群的, 提倡申请人根据办理进度在微信群里告知业主)



七、联系方式

业务咨询：0730-3050188；

监督投诉：0730-8628368。

八、资料领取

岳阳火车站出站口西侧办公楼 302 室领取。