

佛山市南海区住房城乡建设和水务局

主动公开

南建水函〔2026〕24号

佛山市南海区住房城乡建设和水务局关于印发 《佛山市南海区住宅专项维修资金申请使用 办事指南（试行）》的通知

各镇（街道）房管部门，各物业服务企业，各相关单位：

为进一步优化和规范我区住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，根据《佛山市住宅专项维修资金管理办法》（佛建〔2025〕60号）要求并结合相关单位意见，我局制定了《佛山市南海区住宅专项维修资金申请使用办事指南（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市南海区住房城乡建设和水务局

2026年6月29日

佛山市南海区住宅专项维修资金申请使用办事指南（试行）

为进一步优化我区住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）申请使用流程，规范办事行为，提升资金使用效率，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，切实维护广大业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《佛山市住宅物业管理条例》《佛山市住宅专项维修资金管理办法》等法律法规及规范性文件，结合我区住宅物业管理工作实际，制定本办事指南。

一、审核分工

（一）各镇（街道）房管部门（以下简称“镇街房管部门”）负责辖区内维修资金申请服务前移工作，统一接收申请材料，为申请人提供业务咨询、材料初审、流程引导等全程协助服务。

（二）区维修资金管理部门负责全区维修资金使用申请材料审核、资金划拨工作；对资金使用金额 50 万元及以上申请项目，初审后提交佛山市南海区住房和城乡建设和水务局维修资金申请使用资料审核小组（以下简称“区维修资金申请使用资料审核小组”）审批。

（三）区维修资金申请使用资料审核小组，负责对金额 50

万元及以上的维修资金使用申请进行终审。

二、组织实施单位确定

维修资金使用组织实施单位按照下列顺序依次确定：

（一）有物业服务人的，由物业服务人作为组织实施单位；已成立业主委员会的，可委托物业服务人作为组织实施单位。

（二）没有物业服务人，已成立业主委员会的，由业主委员会作为组织实施单位。

（三）没有物业服务人且未成立业主委员会的，或者物业服务人、业主委员会均未履行组织实施职责的，由相关业主共同作为组织实施单位；属地居民委员会、村民委员会在镇街房管部门的指导下，予以协助配合。

三、申请现场勘查

组织实施单位向镇街房管部门提交《现场勘查申请表》（详见附件1）。镇街房管部门自收到申请表之日起5个工作日内，派员会同属地社区居委会赴现场勘查。

维修资金申请使用金额50万元及以上的项目，由镇街房管部门会同属地社区居委会、区维修资金管理部门联合开展现场勘查。

参与勘查单位应就申请使用维修资金的范围是否符合住宅专项维修资金管理的有关规定出具意见；对不符合维修资金使用法律法规的，当场向组织实施单位说明理由。现场勘查结束后，

各参与单位应在《现场勘查申请表》上如实记录勘查情况并签字确认。

四、业主表决流程

（一）张贴表决公告及表决表

组织实施单位在表决开始前 15 日，在物业管理区域内张贴《XX 小区申请使用住宅专项维修资金公告》（详见附件 2）和《XX 小区申请使用住宅专项维修资金表决表》（详见附件 3）。

《公告》内容应明确包括表决方式、表决时间、是否延期等核心信息，同步在小区公示栏、楼栋门庭、电梯轿厢、业主微信群或其他信息化业主沟通平台公示。公示期间业主提出异议或建议的，组织实施单位需及时回应，向业主作出答复，明确是否采纳及采纳理由。

（二）组织业主表决

组织实施单位严格依照法律法规规定，组织业主表决竣工验收方式、工程量、造价预算、施工单位、施工方案等的确定方法。

采用书面投票方式表决的，组织实施单位应当在每一张《表决表》上加盖公章，确保表决表唯一性；业主本人表决需签字并按指印，委托他人表决的，应一并提供《投票委托书》（详见附件 4）。

鼓励业主通过“佛山市智慧房产综合平台”进行线上表决，具体操作流程按该平台官方规定执行。

（三）公示表决结果

组织实施单位应当将《XX 小区申请使用住宅专项维修资金表决表结果公示》（详见附件 5）在物业管理区域内的公示栏、楼栋门庭、电梯轿厢等位置公示不少于 30 日。

公示期内，业主对表决结果有异议的，可凭身份证、房产证复印件到组织实施单位处申请核实，填写《询异意见表》（详见附件 6）。经查证表决结果存在错误的，组织实施单位更正后应填写《投票情况更正表》（详见附件 7），并由当事人及见证人共同签名确认。

业主就住宅专项维修资金使用事宜进行表决，且表决结果达到法定通过条件后，组织实施单位应自表决结果公告公示结束之日起九十日（含）内，向维修资金管理部门提交使用申请及相关材料。确有正当理由无法按期提交的，在书面征得镇街房管部门和区维修资金管理部门同意后可延期提交。

五、开展造价审核、招标代理工作

（一）选择造价审核单位、招标代理机构

同意聘用造价审核单位和招标代理机构的，组织实施单位应按照公平、公正、公开原则，通过抽签、摇珠等方式选定相关单位、机构。

选定前，组织实施单位可先分别选择不少于 3 家有资质的工程造价审核单位和招标代理机构，张贴发布《选定工程造价审核

单位和招标代理机构的公告》(详见附件8),并附相关单位、机构的资质证明文件予以公示。业主如有其他意向单位,可在公示期内将相关资料提交至组织实施单位。

选定过程中,组织实施单位可邀请社区居委、业主委员会、业主代表等现场见证,全程录像留存备查,选定结果当场公布。

(二) 签订造价审核、招标代理合同

组织实施单位应分别与工程造价审核单位、招标代理机构签订书面服务合同。合同应明确工作完成期限、费用计算方式、支付条件、支付方式等主要信息。合同签订后,应在小区内公示,供全体业主查阅。

涉及《佛山市住宅专项维修资金管理办法》第二十七条第(一)款其他费用的,组织实施单位应与服务方签订对应合同,相关费用可纳入维修资金使用预算,待尾款申请拨付时一并划拨至服务单位。

工程造价审核单位按照合同约定,指导组织实施单位编制工程量清单、造价预算,并完成专业审核;出具审核结果后,组织实施单位应及时将相关信息向业主公示。

六、确定施工单位

(一) 开展工程招标工作

聘用招标代理机构的,招标代理机构应根据工程量、工程预算,结合业主选定的招标方式编制招标文件,优先在市公共资源

交易中心、南海区公共资源交易中心开展招标工作；公共资源交易中心无法提供服务的，可在招标代理机构的办公场所依法开展招标工作，择优确定施工单位及施工方案。《中标通知书》应提交至组织实施单位，并向全体业主公示。

鼓励社区居委、业主委员会、楼长、业主代表参与工程招投标流程，监督和见证组织实施单位规范使用住宅专项维修资金。

（二）签订施工合同

组织实施单位与中标单位签订《施工合同》。《合同》应包含合同金额、工程量、费用构成、施工方式、施工材料、施工时间、工期、质保期、工程款支付方法等关键内容。《施工合同》应当向业主公示。

七、制作费用明细表

组织实施单位应根据签订的《施工合同》价格制定《住宅专项维修资金使用方案费用明细表》（详见附件 9）并向业主公示。

八、其他情形

表决结果公示期满后，业主同意不聘用造价审核单位和招标代理机构的，由组织实施单位根据业主选择的方式确定工程量、工程造价。

（一）选择公开招标的，由组织实施单位制定招标文件依法开展招标工作，确定中标单位，然后签订《施工合同》和制定《住宅专项维修资金使用方案费用明细表》。

（二）选择邀请招标、协议选聘的，由组织实施单位采取议价、竞价等方式选择满足质量和服务要求且报价最低的施工单位、施工方案，然后签订《施工合同》和制定《住宅专项维修资金使用方案费用明细表》。

（三）选择其他方式的，组织实施单位应在表决时对业主说明理由，并获得参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的同意。

九、竣工验收要求

工程完工后，组织实施单位应当根据业主表决结果选择的验收方式进行竣工验收。参与验收的相关单位应当在《竣工验收意见表》（详见附件 10）对应位置注明验收意见，并签名、盖章。

十、申请资金拨付

申请使用维修资金分首款、尾款两笔支付，首期款项原则上不超过申请使用总金额的 50%。

签订施工合同并出具首期款发票后，组织实施单位向镇街房产部门提交以下“首款”申请材料：

（一）首款申请材料

必选材料：

1. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用首款申请表（详见附件 11，原件）；
2. 现场勘查申请表（复印件）；

3. XX 小区申请使用住宅专项维修资金表决表（复印件）；
4. 《XX 小区申请使用住宅专项维修资金表决表结果公示》及公示照片（复印件）；
5. 施工合同（复印件）；
6. 首款金额发票（复印件）；
7. 住宅专项维修资金使用方案费用明细表（复印件）。

可选材料：

1. 中标通知书（复印件），有则提供；
2. 维修资金管理部门认为需要提交的其他相关材料。

（二）尾款申请材料

必选材料：

1. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用尾款申请表（详见附件 12）（原件）；
2. 竣工验收意见表（复印件）；
3. 施工合同（复印件）；
4. 尾款金额发票（复印件）。

可选材料：

1. 抽取工程造价审核单位、招标代理机构过程的照片（复印件），有则提供；
2. 签订的工程造价审核合同（复印件）及发票（复印件），有则提供；

3. 签订的招标代理机构合同（复印件）及发票（复印件），有则提供；

4. 维修资金管理部门认为需要提交的其他相关材料。

镇街房管部门在收到申请材料后于3个工作日内出具意见。申请材料需要补正的，于1个工作日内一次性告知并说明理由，由组织实施单位完善申请资料。

申请材料齐全且符合要求的，镇街房管部门通过人工、物流或维修资金系统上传的方式，将资料递交至区维修资金管理部门和区住建水务局维修资金审核小组审核。区维修资金管理部门在3个工作日内审核，审核通过后进行款项划拨列支。

十一、一次性拨付申请情形

首次申请拨付维修资金时，对于因保障业主生活便利，由施工单位先行施工并垫付相关费用的项目，若该项目已完成全部施工内容且通过规定验收程序，可直接申请一次性划拨该项目维修资金的使用金额，无需首、尾款分开申请。申请时提交如下申请资料：

（一）必选材料

1. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用申请表（详见附件13）（原件）；

2. 现场勘查申请表（复印件）；

3. XX小区申请使用住宅专项维修资金表决表（复印件）；

4. 《XX 小区申请使用住宅专项维修资金表决表结果公示》及公示照片（复印件）；
5. 施工合同（复印件）；
6. 竣工验收意见表（复印件）；
7. 全额申请金额发票（复印件）；
8. 住宅专项维修资金使用方案费用明细表（复印件）。

（二）可选材料

1. 抽取工程造价审核单位、招标代理机构过程的照片（复印件），有则提供；
2. 签订的工程造价审核合同（复印件）及发票（复印件），有则提供；
3. 签订的招标代理机构合同（复印件）及发票（复印件），有则提供；
4. 中标通知书（复印件），有则提供；
5. 维修资金管理部门认为需要提交的其他相关材料。

镇街房管部门在收到申请材料后于 3 个工作日内出具意见。申请材料需要补正的，于 1 个工作日内一次性告知并说明理由，由组织实施单位完善申请资料。

申请材料齐全且符合要求的，镇街房管部门通过人工、物流或维修资金系统上传的方式，将资料递交至区维修资金管理部门和区住建水务局维修资金审核小组审核。区维修资金管理部门在

3个工作日内审核，审核通过后进行款项划拨列支。

十二、紧急使用情形

维修资金紧急使用，按照《佛山市住宅专项维修资金管理办法》第三十条、第三十一条相关规定执行。

十三、附则

本指南自2026年7月1日起开始试行，试行期限为一年。

在试行期间，若遇本指南未涵盖或未详尽规定的事宜，则依照《佛山市住宅专项维修资金管理办法》（佛建〔2025〕60号）的相关条款予以执行。

2025年11月1日前已召开业主大会表决申请使用维修资金的，按原办事指南执行。

本办事指南由佛山市南海区住房城乡建设和水务局负责解释。

附件：1. 现场勘查申请表

2. XX小区申请使用住宅专项维修资金公告

3. XX小区申请使用住宅专项维修资金表决表

4. 投票委托书

5. XX小区申请使用住宅专项维修资金表决表结果公示

6. 询异意见表

7. 投票情况更正表
8. 选定工程造价审核单位和招标代理机构的公告
9. XX 小区 XX 项目住宅专项维修资金使用方案费用明细表
10. 工程竣工验收意见表
11. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用首款申请表
12. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用尾款申请表
13. 佛山市南海区住宅专项维修资金使用申请表（一次性）
14. 流程图