市中区人民政府公报

2025 年

第 1 期

市中区人民政府公报

2025年第1期

3月31日出版

总第34期

主办单位

市中区人民政府

编辑出版：市中区人民政府办公室

地　　址：市中区君山中路321号

邮　　编：277101

电　　话：0632-3083075

电子邮箱：szqxxglzx@zz.shandong.cn

承　　印：市中区七彩石印务部

△本刊所载区政府规范性文件为标准文本

目　　录

【区政府文件】

关于下达2025年度全区安全生产控制目标的通知（市中政发〔2025〕1号）.....01

【区政府办公室文件】

关于印发市中区住宅专项维修资金管理使用规程的通知（市中政办发〔2025〕3号）.....03

关于公布2024年度市中区首席技师名单的通知（市中政办字〔2025〕5号.....45

枣庄市市中区人民政府文件

市中政发〔2025〕1号

枣庄市市中区人民政府
关于下达2025年度全区安全生产控制目标的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门单位、专业公司，各企业：

为切实做好2025年安全生产工作，根据市政府《关于下达2025年度全市安全生产控制目标的通知》（枣政发〔2025〕1号）精神，结合我区实际，区政府确定2025年度全区安全生产控制目标为：杜绝较大及以上生产安全事故的发生；百亿元GDP生产安全事故死亡率控制在前三年（2022—2024年）平均数以内。

各级各部门单位要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，牢固树立安全发展理念，以安全生产治本攻坚三年行动为主线，以防范和遏制生产安全事故为重点，全面落实安全生

产责任制，大力夯实基层基础，不断提升安全防范能力和安全生产治理水平，确保不突破区政府下达的年度安全生产控制目标。

年终，区政府将对认真履行安全监管职责、未突破安全生产控制目标且取得显著成绩的单位予以通报表扬、表彰奖励。对出现下列情况之一者，取消该单位及其主要负责人当年度评先评优资格，并予以通报批评。

一、发生死亡1人以上（含1人）生产安全责任事故的企事业单位;

二、发生累计死亡2人以上（含2人）生产安全责任事故的相关行业企业主管部门、镇街;

三、迟报、漏报、谎报、瞒报或未按生产安全事故报告程序上报的镇街、区直有关部门单位、企事业单位;

四、年度内2次受到区安委会通报批评或下达重大安全隐患整改指令后，逾期未整改的企事业单位;

五、在所辖区域行业领域内，对群众举报、上级督办、日常检查发现企事业单位违反安全生产管理相关规定，未采取有效措施予以依法查处的镇（街）、区直有关部门单位;

六、除以上情形外，根据《山东省党政领导干部安全生产责任追究办法（试行）》，领导干部被问责的镇（街）、区直有关部门单位和涉及的企事业单位。

枣庄市市中区人民政府

2025年3月3日

（此件公开发布）

SZDR-2025-0020001

枣庄市市中区人民政府办公室文件

市中政办发〔2025〕3号

枣庄市市中区人民政府办公室
关于印发《市中区住宅专项维修资金管理
使用规程》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门单位:

《市中区住宅专项维修资金管理使用规程》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

枣庄市市中区人民政府办公室

2025年3月1日

（此件公开发布）

市中区住宅专项维修资金管理使用规程

为加强全区住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》和《山东省住宅专项维修资金管理办法》等法律法规和规章，结合我区实际，制定本规程。

一、交存范围与用途

（一）本规程适用于市中区行政区域内商品住宅公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

（二）住宅专项维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造工程。

（三）本规程所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本规程所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，主要包括：电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（四）区住房和城乡建设局会同区财政局负责本行政区域住宅专项维修资金的指导和监督工作。

区物业事务服务中心具体负责住宅专项维修资金的交存、使用、核算和监督工作。

镇（街）负责协助该行政区域内维修资金催交、续筹、补建、使用审核等工作。

社区居委会负责指导本辖区已成立业主委员会的小区维修资金的催交、续筹、补建和初步审核使用等工作；对本辖区内未成立业主委员会的小区代行业主委员会职责。

二、维修资金交存

（一）首期交存

1.物业管理区域内的公共收益主要包括：利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益及共用设施设备报废后的回收残值。

公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的**60%**。

2.商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期维修资金。

3.未按规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。鼓励新建商品房在办理网签备案时，由开发建设单位足额交纳维修资金。

（二）交存标准

1.商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积缴

存住宅专项维修资金，交存标准数额为：多层住宅楼按建筑面积每平方米 60 元；小高层住宅楼按建筑面积每平方米 66.5 元；高层住宅楼按建筑面积每平方米 71 元；多层综合楼按建筑面积每平方米 76.5 元；高层综合楼按建筑面积每平方米 89.5 元。2015 年 5 月 1 日之前开户的建设项目交存标准数额为：多层建筑按建筑面积每平方米 40 元；小高层建筑按建筑面积每平方米 57 元；高层建筑按建筑面积每平方米 68 元交存。

2.开发建设单位应当在商品房预（销）售合同中约定住宅专项维修资金交存方式和时间。购买人应当按照购买合同约定时间内将住宅专项维修资金交存至住宅专项维修资金专户，未按本规程交存的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

截止竣工交付尚未售出的和虽已出售但未按规定交存维修资金的商品房，由建设单位足额交存首期维修资金。未交存的，不得解除该项目商品房预售资金监管。

（三）交存程序

1.业主在办理房屋入住手续前，持购房合同、身份证到物业主管部门办理维修资金交款手续，并在规定期限内将首期维修资金存入住宅专项维修资金专户，出具由财政部门开票系统统一出具的维修资金专用票据。

2.维修资金个人交存凭证一式两联，第二联为业主留存，用于个人账户查询，同时向交纳维修资金业主以短信形式发送电子发票。

（四）补建、续筹

1.商品住宅已出售但未建立维修资金的，应当按本规程的

交存标准进行补建。

出售公有住房售房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按照规定补建。

2.房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额**30%**的，物业主管部门应当向小区业主委员会或相关业主发出续筹通知，相关业主接到通知后应当及时续筹。

成立业主大会的，续筹方案由业主大会决定，未成立业主大会的，续筹的具体方案由行业主管部门、财政部门、镇街、社区协商制定。

业主大会决定的住宅专项维修资金续筹方案对全体业主具有法律约束力，业主应当遵照执行。不按照方案续筹的，由业主委员会或受委托的物业服务企业进行催交。经催交仍不续筹的，业主委员会或受委托的物业服务企业可以提起诉讼或仲裁。

业主委员会有向业主催缴维修资金的义务。在不具备条件成立业主委员会或者业主委员会不能正常履责的小区，新一届业主委员会成立之前，可由所在地居民委员会，在街道办事处或者镇人民政府指导监督下，代行业主委员会履行此项职责。

3.商品住宅、非住宅未交纳维修资金的应进行补交、补建。

三、使用流程

物业管理区域内楼房外的共用设施设备的维修工程费用由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

楼房内共有部位和楼房内全体业主共用的设施设备的维修费用由该楼房全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊；楼房内公共部分业主共用的设施设备的维修费用由相关业主按所拥有建筑面积的比例分摊（电梯维修遵循特种设备相关规定）。

涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位应当按照尚未售出商品住宅建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

维修资金单项预算金额10万元以下的项目需采取市场询价或竞争性磋商，单项预算额10万元以上的项目，需通过公开招标。维修电梯项目预算金额1万元以上（含1万元）的，需提供有资质的检验、检测机构出具的维修、更换意见或者监管部门出具的责令消除安全隐患通知。维修消防设备需提供消防大队或第三方评估机构出具的整改书。

维修和更新、改造方案应当经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主参与表决，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，视为表决通过。

维修资金使用分为计划使用、一般使用、应急维修使用三种形式。

（一）计划使用流程

维修资金的计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续2年的维修资金年度使

用计划。

物业服务企业应当每年定期对住宅共用部位、共用设施设备进行检查，根据检查结果制定下年度维修计划、编制费用预算，召开全体业主大会对提出的计划，制定的维修和更新、改造方案进行审议，形成决议并签字按手印。

业主委员会（社区居委会）、小区物业企业（受委托的）作为申报单位。

1.申请准备

申报单位应当根据业主、业主委员会（社区居民委员会）、物业服务企业的意见及查勘结果，提出住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造计划建议，制定维修和更新、改造方案。没有聘请物业服务企业的，由相关业主、业主委员会或者社区居民委员会提出计划建议，制定维修和更新、改造方案。并确定具体办理维修资金使用手续的委托代理人。

方案主要包括:

（1）维修和更新、改造方案（包括：房屋坐落、维修项目概况、维修理由、业主委员会或社区居民委员会证明材料）;

（2）召开业主大会相关材料;

（3）工程预算;

（4）涉及户数;

（5）维修和更新、改造组织方式。

2.维修和更新、改造方案在小区明显位置进行公示，同时书面征求维修项目分摊范围内的业主意见。公示期不少于**5**日，申请单位应现场拍照取证，同时书面征求维修项目分摊范围内

的业主意见（相关业主应在系统生成的费用分摊清册及业主征询意见书中签署意见）。

3.申请单位在物业管理部门监督指导下可采取公开招标或邀请招标等方式选择专业施工企业，并与中标的施工企业签订工程施工合同。

申报单位可以在物业主管部门监督下聘请专业监理、鉴定单位对维修和更新、改造工程实施质量监理及鉴定，费用计入维修和更新改造成本。

5.申报单位可以在物业主管部门监督下委托专业中介机构对工程造价进行审核，费用计入维修和更新、改造成本。

6.申请资料提交

申请单位向镇街物业管理办公室提交下列资料，办理维修资金使用申请手续:

（1）维修资金使用申请表;

（2）维修项目公示;

（3）业主委员会（社区居民委员会证明材料);

（4）首付款拨付审核表;

（5）工程预算书复印件（申报单位盖章);

（6）委托办理维修资金使用事宜的委托证明、办理人身份证及复印件（申报单位盖章);

（7）分摊清册及征求意见书复印件（申报单位盖章);

（8）公示照片等图片资料;

（9）招标相关手续。

7.申请审核

物业主管部门或公有住房维修资金管理部门、财政部门收到申请后5日内完成审核，审核同意后，确定拨款方案并向专户管理银行发出划转维修资金的通知；不同意的，向申请人书面说明理由。

8.申报单位组织实施维修

9.尾款申请资料提交

维修工程项目竣工后，申报单位提供以下资料报物业主管部门，办理尾款划拨手续:

（1）招标相关文件（需要招标的报送，不需要招标的从第二项开始报送）;

（2）尾款拨付申请书;

（3）维修工程验收及费用审核表（需要第三方验收的，由第三方出具验收报告，提供复印件，申报单位盖章）;

（4）工程结算书复印件（申报单位盖章）或审计报告;

（5）审计发票复印件（申报单位盖章）;

（6）住宅共用设施设备报废后保存记录或经相关业主同意出售后的残值账目复印件（申报单位盖章）;

（7）维修回执单（由小区业主联合签字按手印）。

10.尾款拨付

通过区物业主管部门、财政部门审核后，将维修工程尾款划转到申报单位账户（须提供专业审核机构出具的审计报告）。按照施工规定扣除5%的质保金,到达质保年限后进行拨付(必须在保证维修完好情况下，进行拨付）。

（二）一般使用程序

一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。采用施工方垫付资金方式进行，竣工验收合格后拨付资金。

1.申请准备

申报单位制定维修和更新改造方案，方案应该包括:

（**1**）维修和更新改造的共用部位、共用设施设备的具体内容及范围（包括：房屋坐落、维修项目概况、维修理由、业主委员会或社区居民委员会证明材料）;

（**2**）工程预算金额;

（**3**）涉及户数;

（**4**）维修和更新、改造组织方式;

（**5**）维修和更新改造和关于使用维修资金的公示（需要盖章原件和公示照片）;

（**6**）申报单位填写维修项目任务单、维修费用分摊清册及业主意见书;

（**7**）业主委员会或社区居委会现场勘查证明。

2.申报单位将维修资金管理系统生成的使用维修资金的公示，维修和更新改造方案、维修工程预算书在物业管理区域醒目位置或相关楼宇出入口进行公示，公示期不少于**5**日，申报单位应现场拍照取证；同时书面征求维修项目分摊范围内的业主意见（相关业主应在系统生成的费用分摊清册及业主征询意见书中签署意见）。

3.确定施工队伍签订维修合同

4.申请资料提交

申报单位向物业主管部门提交下列资料，办理维修资金使用申请手续:

（1）启用维修资金告知书;

（2）维修资金使用申请表;

（3）工程预算书复印件（审核单位盖章);

（4）分摊清册及征求意见书复印件（申报单位盖章);

（5）经办人身份证复印件（申报单位盖章);

（6）单位授权委托书;

（7）各类公示照片等图片资料。

5.申请审核

符合使用条件的物业主管部门5日内审核完毕。

6.申报单位组织实施维修

7.资金拨付申请资料提交

维修工程项目竣工后，申报单位提供以下资料报物业主管部门，办理资金拨付手续:

（1）市中区住宅专项维修资金工程款审批表（甲方、施工方、监理方签字确认)，资金拨付申请书（甲方、施工方签字盖章);

（2）维修工程验收及费用审核表;

（3）维修完成业主签字单;

（4）工程结算书复印件（申报单位盖章）或审计报告;

（5）审计发票复印件（申报单位盖章);

（6）决算分摊清册公示。

8.拨付

通过区物业主管部门、财政部门审核后，将维修工程划转到申报单位账户（须提供专业审核机构出具的审计报告），按照施工规定扣除**5%**的质保金，到达质保年限后进行拨付（必须在保证维修完好情况下，进行拨付）。

（三）应急维修使用程序

1.当共用部位、共用设施设备出现危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况时，申报单位应迅速采取应急防范措施。

（1）电梯（既有住宅加装的电梯除外）故障危及人身财产安全，经电梯维护保养单位出具电梯故障报告或县级及以上市场监管（质监）部门出具《安全监察指令书》（物业或业主方对故障情况有异议的，可以请有资质的电梯检验检测机构评估认定并出具报告）。

（2）消防设施、器材存在火灾隐患危及人身财产安全，经消防技术服务单位出具的消防设施维护保养报告或县级及以上消防部门出具的法律文书。

（3）楼体外立面、屋面瓦片、共用设施设备等有脱落危险需要消除的。

（4）危及房屋安全及人身安全的其他情形。

使用维修资金进行应急维修、更新、改造，除符合上述情形外，还应有镇（街道）政府出具的有关证明材料或签署意见。

2.除特别紧急情况处置可在社区居委会、业主委员会（指

已成立业主委员会的项目）、物业服务企业（指有物业服务企业服务的项目）、3名及以上业主代表书面确认，并以录像或带拍摄日期的照片方式进行证据固定后即可处置外，一般应急维修、更新、改造项目申请使用维修资金的，按照以下程序办理:

（1）提出使用申请

物业服务企业或相关业主对符合应急维修情形之一的物业，向业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）提出应急维修（更新、改造）申请。

（2）提出使用申请出具委托书

有物业服务的项目，经业主委员会、社区居委会核实，属于应急维修（更新、改造）的情形，业主委员会、社区居委会可以委托物业服务企业作为申请人具体实施，并出具《授权委托书》；由业主委员会、社区居委会（指未成立业主委员会）作为申请人自行实施的，无需出具《授权委托书》。

（3）提出使用申请委托检测评估和设计

除能够按照原施工图进行修复的工程外，对需要编制维修（更新、改造）施工图的，由申请人委托原设计单位或符合资质条件的设计单位编制施工图。需要检测或评估的，申请人应委托符合资质条件的检测、评估单位进行检测、评估。

（4）提出使用申请预算编制

申请人自行或委托编制工程预算，预算造价在一万元及以上的，需委托第三方专业机构编制预算。

（5）提出使用申请维修依据固定

申请人组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、检

验检测机构、业主代表对应急维修（更新、改造）部位、内容、主要材料设备及数量等信息进行现场核查并书面确认，填写《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》，并由录像或带拍摄日期的照片进行维修依据固定。现场核查确认意见书需由镇（街道）审核签章。

（6）提出使用申请编制维修（更新、改造）方案

根据物业的实际情况和现场核查确认意见，申请人编制《物业专项维修（更新、改造）方案》。方案主要包括项目概况、资金申请原因、内容及施工工艺、预算费用、施工单位、监理单位、费用结算方式、涉及分摊业主幢号、工程实施时间、验收主体、质量保修要求等。

（7）提出使用申请公告

申请人将应急维修（更新、改造）依据的证明材料、《授权委托书》、《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》、《物业专项维修（更新、改造）方案》在物业服务中心显著位置、小区公告栏进行张贴公告，鼓励有条件的项目同时采用多媒体方式进行公告，公告时间不少于3天。

（8）提出使用申请资金使用申请

申请人向维修资金管理部门提交应急维修（更新、改造）依据的证明材料、《授权委托书》、《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》、《物业专项维修（更新、改造）方案》、公告照片、《物业专项维修资金应急使用申请表》、检测（评估）合同、设计合同、工程预算书、涉及分摊业主幢号等资料。经维修资金管理部门审核同意，向申请人发放《物业专项维修资

金准予使用通知书》。

（9）提出使用申请签订合同

维修（更新、改造）的施工、监理、审计等合同由申请人与相关单位签订，必要时可由社区居委会、业主委员会、业主代表进行见证。

（10）提出使用申请施工及验收

施工过程中应详细记录维修（更新、改造）的部位及内容，需拍摄维修（更新、改造）前后对比照片、更换下来的设施设备照片（照片需带拍摄日期）等，必要时可委托专业机构进行监理、跟踪审计等。维修（更新、改造）完成后，申请人组织现场认定（确认）单位（人员）进行竣工验收，并填写《物业维修（更新、改造）竣工验收意见表》。

（11）提出使用申请决算及审计

施工单位编制维修（更新、改造）工程决算，申请人委托专业机构进行审计并出具审计报告，维修（更新、改造）需经业主委员会（社区居委会）审核签章。

（12）提出使用申请公示

申请人将《物业专项维修资金应急使用申请表》、《物业专项维修资金准予使用通知书》、《物业维修（更新、改造）竣工验收意见表》、施工合同、审计报告、《维修（更新、改造）项目决算费用相关业主分摊清册》在住宅小区显著位置、小区公告栏公示 7 天，公示期满无异议的，方可向维修资金管理部门申请资金拨付。

（13）提出使用申请、申请资金拨付

申请人持施工合同、监理合同、委托审计合同、施工图（检测、评估报告）、《物业维修（更新、改造）竣工验收意见表》、《维修（更新、改造）项目决算费用相关业主分摊清册》、工程决算书及审计报告、公示照片、公示意见及处理情况、《物业专项维修资金使用项目结算申请表》等材料报维修资金管理部门，提出应急维修资金核拨申请。施工合同总价在15万元以内的，维修资金管理部门在工程决算审计后一次性拨付维修资金；施工合同总价在15万元及以上的，维修资金管理部门可分两期拨付维修资金。

特别紧急情况在危情处置时同步进行公告，公告时间不少于3天，在处置完成和决算审计后进行公示，公示时间不少于7天，公示无异议后向维修资金管理部门申请应急维修资金核拨。

申请特别紧急情况处理维修资金核拨时，申请人持《授权委托书》（可后补）、书面确认意见（只要能说明问题即可，无需采用《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》格式）、处置前后对比照片、更换下来的设施设备照片、维修（更新、改造）合同（可后补）、《物业维修（更新、改造）竣工验收意见表》、工程决算书及审计报告、《维修（更新、改造）项目决算费用相关业主分摊清册》、《物业专项维修资金使用项目结算申请表》、公示照片、公示意见及处理情况等材料报维修资金管理部门，提出特别紧急情况处理维修资金核拨申请。

（14）提出使用申请、结算、审核及拨付

维修资金管理部门审核申请材料，对符合维修资金划拨条

件的，在申请人提交相关费用凭证后将维修资金（扣除预付部分）划转至申请人账户，经申请人授权也可直接划转至施工等单位账户。

（15）提出使用申请有下列情形之一的，可以启动应急维修程序:

1）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏的;

2）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的;

3）消防设施存在严重故障需立即维修的;

4）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动的;

5）玻璃幕墙炸裂的;

6）排水管道严重堵塞或爆裂的;

7）地下车库雨水倒灌的;

8）其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

（16）提出使用申请提交资料

申报单位持相关单位出具的书面意见，制定维修和更新改造方案，方案应该包括:

1）维修和更新改造的共用部位、共用设施设备的具体内容及范围，涉及户数;

2）工程预算金额（申请人自行或委托编制工程预算，预算造价在一万元及以上的，需委托第三方专业机构编制预算）;

3）维修和更新、改造组织方式;

4）业主委员会或社区居委会、相关单位出具的书面意见证明;

5）《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》;

6）《物业专项维修资金应急使用申请表》;

申报单位填写维修项目任务单和维修资金应急维修使用申请审核表，纸质版 3 份并签字盖章。

7）第三方出具的相关资料或相关主管部门出具的书面整改意见;

8）经办人身份证复印件（申报单位盖章);

9）单位授权委托书;

10）确定施工队伍，签订维修合同;

11）申报单位组织实施维修;

12）决算款拨付申请;

13）维修工程验收及费用审核表;

14）工程结算书复印件（申报单位）或审计报告;

15）审计发票复印件（申报单位盖章应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的，还应当由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明)。

（17）资金拨付

通过区物业主管部门、财政部门审核后，将维修工程款划转到申报单位账户。

四、下列费用不得从维修资金中列支

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;

（二)依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用;

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

五、日常监管

（一）区住房和城乡建设局会同区财政局负责全区住宅专项维修资金的监督管理，维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

（二）住宅专项维修资金由物业主管部门统一管理。为保障资金的增值及利润最大化，设立维修资金专户应公开招标选定商业银行，设立住宅专项维修资金专户，按照物业管理区域设立总账户，按照房屋户门号设立分账户；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分账户。

（三）物业主管部门严格执行国家、省财政部门有关住宅专项维修资金的财务管理和会计核算规定，收缴住宅专项维修资金时应当出具省财政厅统一监制的财政票据。

（四）住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

（五）住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

（六）财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

（七）住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省、自治区、直辖市人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

（八）维修资金使用申请人、相关部门（单位）及个人应

当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责，隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

（九）施工单位、监理单位、审计单位等原则上应通过邀请招标、比价等方式确定，也可从政府采购入围企业中择优选取。

（十）房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到维修资金缴费大厅办理更名手续。

六、探索维修资金使用信息化、便捷化和保证资金安全协同发展，在方便广大业主的同时，确保业主的各项权益的到保障。

七、本规程如有与省、市相关法律规章相冲突的，执行省市相关法律规定。

八、未成立业主委员会的住宅小区，由社区居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

九、本规程自 **2025** 年 **4** 月 **1** 日起施行，有效期至 **2030** 年 **4** 月 **1** 日，**2017** 年使用规程同时废止。

附件：住宅专项维修资金申请资料

住 宅 专 项 维 修 资 金

申

请

资

料

_____小区_____号楼_____单元

年　　月　　日

附件 1：

维修和更新、改造方案

一、项目概况

_____项目由_____开发建设，坐落于_____，结构为_____，共有_____幢，_____户，_____平方米，_____年____月竣工，已超过房屋保修期。

二、申请使用专项维修资金的原因

据业主反映和现场查勘，项目_____（楼号）_____（单元号）存在_____

_____

_____的情况，严重影响业主正常生活，需要申请使用专项维修资金进行修缮。

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

经查询，本次申请使用专项维修资金的_____（楼栋号）共有专项维修资金余额_____元。

工程预算费用为_____元，涉及____户、_____平方米，每平方米分摊费用为_____元/平方米，按照受益业主所拥有的商品住宅建筑面积的比例分摊到户。该方案经专有部分占相关建筑物面积_____书面同意后（或_____，书面反对）维修和更新、改造工程费用从相关业主个人账户中核减。

五、维修和更新、改造组织方式

本次维修和更新、改造工程以_____招标方式确定施工企业。拟聘请有工程监理企业资质证书的_____为监理单位，对工程进行全程监理。经业主大会决定_____（委托、不委托）专业中介机构对工程造价进行审核。

工程竣工后，由物业服务企业组织业主、业主委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并共同签署《维修和更新、改造工程验收表》。

拟于_____年____月____日起，以_____方式对维修和更新、改造方案进行业主书面确认。

六、决算费用约定

决算费用未超过工程预算金额的_____%时，业主视为同意，最终按照决算费用进行分摊，并从相关业主个人账户中核减。

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）:　　（盖章）

年　月　日

附件 2：

业主大会或者相关业主书面确认证明

为了保障住宅的正常使用和共用设施设备的安全运转，根据实际情况，_____项目拟于_____年____月对已超过保修期的_____（共用部位、共用设施设备）进行维修和更新、改造，涉及_____户业主，建筑面积_____平方米，工程预算_____元。维修和更新、改造方案已于_____年____月___日，经业主书面确认，_____户业主同意使用专项维修资金，占应确认业主户数的____%，其拥有房屋建筑面积_____平方米，占应确认建筑面积的____%。根据《物权法》和《山东省物业管理条例》规定，已有超过专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书面同意（持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的）使用专项维修资金。

《维修和更新、改造方案书面确认明细表》等申请资料真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明

物业公司负责人（签字）：　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）：　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）：　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）：　　（盖章）

年　月　日

附件 3：

维修和更新、改造方案书面确认明细表

业主在进行书面确认前，应当认真阅读维修和更新、改造方案内容并注意以下事项：1、书面确认必须由业主本人签字；2、维修和更新、改造费用按建筑面积分摊，从下列相关业主个人账户中核减。

小区名称及座落位置		小区　　号楼　　单元				
维修和更新、改造内容						
维修资金余额		元	涉及户数	户	建筑面积	平方米
工程预算		元	业主分摊费用金额			元/平方米
业主姓名	房号	建筑面积（平方米）	费用分摊金额（元）	应补交金额（元）	同意业主签字按手印确认	联系电话
合　计						

附件 4：

市中区住宅专项维修资金使用申请表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2"></td><td>竣工时间</td><td></td></tr>
<tr><td>座落地点</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>申请单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>维修项目名称</td><td>工程预算</td><td>工程决算</td><td>涉及户数</td><td>确认比例</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>合　计</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">物业公司意见:</td><td colspan="2">业主委员会意见:</td><td>社区居委会意见:</td></tr>
<tr><td colspan="2">镇街物业办意见:</td><td colspan="3">现场勘查人员意见:</td></tr>
<tr><td colspan="5">区物业事务服务中心意见:</td></tr>
</table>

年　　月　　日

附件 5：

市中区住宅专项维修资金拨款审核表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2"></td><td>竣工时间</td><td></td></tr>
<tr><td>座落地点</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>申请单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>维修项目名称</td><td>工程预算</td><td>工程决算</td><td>涉及户数</td><td>确认比例</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>合　　计</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>审计后工程造价</td><td colspan="2"></td><td>业主自交</td><td></td></tr>
<tr><td>拨付维修资金</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">物业公司审核意见:
年　月　日</td><td colspan="2">业主委员会审核意见:
年　月　日</td><td>社区居委会审核意见:
年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">镇街审核意见:
年　月　日</td><td colspan="2">区物业中心审核意见:
年　月　日</td><td>区财政局审核意见:
年　月　日</td></tr>
</table>

第一联　财政局留存　　第二联　物业主管部门留存　　第三联　镇街留存

附件 6：

维修和更新、改造方案公示证明

坐落于_____项目，对已超过保修期的（共用部位、共用设施设备）实施维修和更新、改造，其《维修和更新、改造方案》、《业主大会或者相关业主书面确认证明》已于_____年____月____日起，采取_____方式进行公示，公示期 5 天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明。

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）:　　（盖章）

年　月　日

附件 7：

维修和更新、改造工程竣工验收表

维修申请单位名称		联系电话		联系人	
工程名称		工程地址			
维修范围					
开工日期		竣工日期			
施工单位意见		工程监理单位意见			
业委会和社区居委会意见		镇街意见			

年　　月　　日

附件 8：

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、改造工程决算费用进行分摊，并从下列相关业主个人帐户中核减。

小区名称及坐落位置					
维修和更新、改造内容					
维修资金余额	元	涉及户数	户	建筑面积	平方米
工程决算	元	决算分摊费用金额		元/平方米	

业主姓名	房号	建筑面积（平方米）	费用分摊金额（元）	应补交金额（元）	备注
合　　计					

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）:　　（盖章）

年　　月　　日

附件 9：

维修和更新、改造工程决算费用分摊清册公示证明

坐落于 _____的_____项目《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》已于_____年___月___日起，采取方式进行公示，公示期 5 天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）:　　（盖章）

年　　月　　日

附件 10：

工程招投标证明

为了保障住宅的正常使用和共用设施设备的安全运转，根据《枣庄市住宅专项维修资金使用办法》第八条的有关规定，项目于___年___月以_____招标方式对已超过保修期的（维修和更新、改造工程）进行招标确定实施企业。

该项目投标单位有_____、_____、_____、_____，其投标的标价分别为_____、_____、_____、_____。经对投标单位的企业资信、工程质量、招标标价、施工工期等因素进行评议，最终确定中标单位为_____，其中标的标价为_____。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇街经办人（签字）:　　（盖章）

年　月　日

附件 11

专项维修资金使用备案证明

区物管维〔　　〕第　　号

<table>
<tr><td colspan="5">项目情况</td></tr>
<tr><td>申请单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>办公地点</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>施工单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2"></td><td>竣工时间</td><td></td></tr>
<tr><td>坐落地点</td><td colspan="4">区　　路（街）　　号</td></tr>
<tr><td colspan="5">专项维修资金使用备案要件</td></tr>
<tr><td colspan="3">《住宅专项维修资金使用申请表》</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">《维修和更新、改造方案》</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">《业主大会或者相关业主书面确认证明》及维修和更新、改造方案公示证明</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">其　　它</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">维修和更新、改造工程内容和业主确认情况</td></tr>
<tr><td colspan="5">维修和更新、改造主要内容:</td></tr>
<tr><td colspan="2">维修资金余额:　　元</td><td colspan="3">工程预算:　　元</td></tr>
<tr><td colspan="2">涉及户数:　　户</td><td colspan="3">总建筑面积:　　平方米</td></tr>
<tr><td colspan="5">其中：未出售房屋建筑面积　　平方米，户数　　户，预算分摊费用　　元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">确认比例</td><td colspan="4">同意使用专项维修资金业主　　户，占应确认业主户数　　%</td></tr>
<tr><td colspan="4">同意使用专项维修资金业主拥有房屋建筑面积　　平方米。占应确认建筑面积的　　%</td></tr>
<tr><td colspan="5">区物业事务服务中心意见:

经办人签字:　　负责人签字:　　盖章:　　年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="5">区物业主管部门意见

经办人签字:　　负责人签字:　　盖章:　　年　月　日</td></tr>
</table>

第一联　区物业事务服务中心留存　　第二联　区物业主管部门留存

附件 12：

物业维修资金应急使用现场核查确认意见书

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2"></td><td>竣工时间</td><td></td></tr>
<tr><td>座落地点</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>申请单位</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>需要维修部位名称</td><td>物业结构类型</td><td>使用年限</td><td>涉及户数</td><td>现场情况</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>是否超过保修期</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">物业公司意见:</td><td colspan="2">业主代表意见:</td><td>业主委员会意见:</td></tr>
<tr><td colspan="3">社区居委会意见:</td><td colspan="2">现场勘查人员意见:</td></tr>
<tr><td colspan="5">镇街物业办意见（签章）:</td></tr>
</table>

附件 13：

应急维修项目情况说明

_____本小区（大厦）_____号楼已于___年___月___日竣工交付使用,（共用部位、共用设施设备）发生损坏，且已出保修期，严重影响了业主正常生活，拟使用专项维修资金进行应急维修。依据《山东省住宅专项维修资金管理办法》规定，应急维修项目可不经过分摊范围内占已交付使用房屋面积和户数三分之二以上业主决策的过程，经居委会见证后，将向市中区物业主管部门办理住宅专项维修资金使用手续。

（以下请对房屋共用部位、共用设施设备具体损坏事由及维修方案进行说明:）_____

以上情况属实，现予以确认。

物业公司负责人（签字）:　　（盖章）

业主委员会负责人（签字）:　　（盖章）

社区居委会负责人（签字）:　　（盖章）

镇 街 经 办 人（签字）:　　（盖章）

年　月　日

附件 14：

关于住宅专项维修资金应急使用的公示

各位业主:

本小区（大厦）_____（共用部位、共用设施设备）于_____交付使用，按有关规定，保修期至_____，现已超出质量保修期。目前该部位、设施设备发生损坏，已严重影响业主正常生活，依据《山东省住宅专项维修资金管理办法》规定，申请住宅专项维修资金进行应急维修。应急维修项目可不经过分摊范围内占已交付使用房屋面积和户数三分之二以上业主决策的过程，经业委会或居委会或相关专业部门出具意见后，向市中区物业主管部门办理专项维修资金使用手续。维修工程安全现已处置妥当，且竣工验收合格。

本维修项目涉及的分摊范围明细如下：_____

_____

本项目委托_____ 进行工程组织施工。

委托_____对工程进行全程监理。

委托_____进行工程造价审核。

特此公示。

附：共用部位设施设备损坏证明、住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造方案、维修工程结算书（或审计报告）

公示期自____年__月__日至 ___年__月__日。

申请单位盖章

年　　月　　日

附件 15：

住宅专项维修资金应急维修使用申请书

<table>
<tr><td>申请单位名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>负责人</td><td></td><td>身份证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>办公电话</td><td></td><td>手 机</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>经办人</td><td></td><td>身份证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>办公电话</td><td></td><td>手 机</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>维修项目坐落</td><td colspan="3"></td><td>建成时间</td><td></td></tr>
<tr><td>维修项目名称</td><td colspan="2"></td><td>涉及范围</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>维修方案描述</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>申请单位意见</td><td colspan="5">_____小区_____号楼_____工程项目按照《山东省住宅专项维修资金管理办法》第二十八条规定，本项目属应急维修工程。
我单位承诺所提供的资料情况真实有效,如不属实,愿承担法律责任。
现委托 _____（经办人），前往办理使用手续，请审核。
经办人签名: 联系电话:
身份证号:
申请单位（章):
年 月 日</td></tr>
<tr><td>居民委员会意见</td><td colspan="5">经调查，该物业发生的_____故障属于《山东省住宅专项维修资金管理办法》规定的危及房屋使用安全的紧急情况，情况属实，应立即实施维修。
（盖章）
年 月 日</td></tr>
</table>

附件 16：

物业专项维修资金准予使用通知书

_____小区_____（部位、设施），现已对您小区提交的《物业维修资金应急使用现场核查确认意见书》、《应急维修项目情况说明》、《住宅专项维修资金应急使用的公示》、《住宅专项维修资金应急维修使用申请书》、音像证据等资料进行了审核，根据《山东省维修资金管理办法》等法律依据，准许使用维修资金对提请的_____进行应急维修。

市中区物业事务服务中心

年　月　　日

附件 17：

维修工程验收报告

<table>
<tr><td>工程项目名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>项目具体坐落</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>施工单位</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>项目开竣工时间</td><td colspan="5">年　　月　　日——　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>工程决算（元）</td><td colspan="2"></td><td>保修期</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>项目说明及施工单位自检意见</td><td colspan="5">（盖章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">维修工程验收意见</td><td colspan="2">工程监理单位</td><td colspan="2">业主委员会（居委会）</td><td>镇街物业主管部门</td></tr>
<tr><td colspan="2">（盖章）
年　月　日</td><td colspan="2">（盖章）
年　月　日</td><td>（盖章）
年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">业主代表意见</td><td>房号</td><td>业主姓名</td><td>业主意见</td><td>业主签字</td><td>联系电话</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

附件 18：

维修费用审核证明

<table>
<tr><td>工程项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目具体坐落</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>施工单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目开竣工时间</td><td>年 月 日— 年 月 日</td><td>保修期（年）</td><td></td></tr>
<tr><td>工程决算（元）</td><td></td><td>依合同扣除质保金比率</td><td>%</td></tr>
<tr><td>施工单位工程决算情况说明</td><td colspan="3">（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工程决算审核意见</td><td>业主委员会（居民委员会）意见</td><td colspan="2">主管部门单位意见</td></tr>
<tr><td>（盖章）
年 月 日</td><td colspan="2">（盖章）
年 月 日</td></tr>
</table>

备注：本审核证明应附维修工程决算书或专业审核机构出具的审计报告。

附件 19：

授 权 委 托 书

致：市中区物业事务服务中心

现委托_____（同志）作为我单位合法委托代理人，代表我单位进行_____（小区）维修项目的维修资金使用申报工作。该委托代理人的授权范围为：代表我单位处理维修资金使用申报有关的事务，签署有关书面资料。在整个申报过程中，该代理人的一切行为，我单位均予认可并将承担其法律责任。

有效期限为　　年　　月　　日至　　年　　月　　日。

委托人(签章)：　　代理人（签章）：

法定代表人：(印章)　　代理人身份证号码：

年　月　日　　年　月　日

三、填报说明：

1.资料手工填写部分一律用黑色签字笔，或者统一打印填写（附件 **3** 除外）;

2.填写要完整，不能有空项，且不得涂改;

3.数据填写准确、无误，相关内容要一致，符合内部逻辑关系;

4.资料以详单编号按所列顺序装订，编号标注在每页资料的左上角;

5.提供复印件的加盖申请单位公章;

6.填报单位对所报资料的真实性、准确性负责。

枣庄市市中区人民政府办公室

市中政办字〔2025〕5号

枣庄市市中区人民政府办公室
关于公布2024年度市中区首席技师名单的
通 知

各镇人民政府、各街道办事处，区政府各部门单位、专业公司，各企业：

经区委人才工作领导小组研究并报区政府批准，授予王冬等10人2024年度市中区首席技师称号，管理期4年，自文件下发之日起执行。现将名单公布如下（排名不分先后）：

王　冬　　枣庄市美发美容行业协会

孙娟娟　　枣庄中联水泥有限公司

庞　军　　山东鲁源电器设备有限公司

孙　恒　　枣庄市劳动技工学校

葛　岩　　枣庄市龙都中等职业学校

高　凡　　枣庄市劳动技工学校

侯　飞　　枣庄市劳动技工学校

张　勇　　枣庄市爱造型职业培训学校

李　秀　　枣庄市美发美容行业协会

耿　姣　　枣庄市爱造型职业培训学

枣庄市市中区人民政府办公室

2025 年 3 月 24 日

（此件公开发布）