

房屋专项维修资金 使用操作流程

郑州市物业管理事务中心
2026 年 7 月

提 示

申请人（申请主体）阅知本维修资金申请使用的流程和规定，按流程提供齐全完整、真实有效的各类要件资料，充分向相关业主公示，及时解答业主问题，竞争性选择确定施工单位，办结建档后主动公开，接受业主监督。

申请人结合维修工作的实际，依法依规自主选择符合资质要求的施工单位及审价、招标代理等相关专业机构。任何以维修资金管理部门、管理部门工作人员或工作人员亲戚朋友的名义，指定、指派、推荐施工单位及审价、招标代理等相关机构的，均与管理部门无关，请申请人坚决拒绝、谨防上当受骗。

咨询、办理、受理地点及地址

郑州市住房保障和房地产管理局办事大厅二楼维修资金使用窗口

地址：郑东新区商务外环路和商务东五街交叉口商务外环路 28 号联合中心大厦二楼大厅。业务咨询电话：0371-67182981

郑州维修资金网上大厅 微信小程序



业务功能：可进行维修资金使用投票表决、
查询余额及资金明细

郑州维修资金使用 操作流程和要件材料下载



维修资金使用重点环节注意事项说明

(详细内容见维修资金使用流程)

1. 申请人(申请主体)需认真判断是否符合动用维修资金的条件,如不符合不得动用。经判断符合应急维修条件的,如有相关管理部门、专业机构出具的整改通知或鉴定报告等相关材料的,应一并提交。

2. 申请人可以委托物业服务人开展维修资金使用的具体办理工作。受委托的物业服务人应当在申请人、相关业主的指导、监督下,认真做好实施工作。

3. 切实做好“使用公示”:维修前、施工单位确定后、维修后,相关资料要件分别在小区显著位置和相关业主微信群同步公示,以及全流程结束后申请人将维修资金使用业务电子版妥善保存并主动公开,供相关业主留存和随时查看。

4. 在业主表决范围及费用预分摊中,申请人先进行预判,并到维修资金使用窗口一并结合小区楼盘表、现场照片视频等,确定表决范围并进行费用预分摊。

5. 申请人组织相关业主运用维修资金信息化表决系统进行使用表决;存在特殊情况确需采用线下签字表决的,签字表决的业主应同时提供业主身份证明和房屋产权证明,申请人应留存业主签字表决的照片或视频资料,如存在签字表决造假的,管理机构对使用申请予以废止。表决通过或未通过的,申请人均应及时将结果告知相关业主。

6. 维修项目费用较小的(一般维修使用1万元以下、应急维修使用0.5万元以下),可以采取直接确定的简易方式选定维修施工单位。

7. 施工要严格按照方案和合同约定进行,预算内工程结算费用依据实际工程量结算。若实际决算金额超出经公示和表决的方案预算金额,需重新制定方案,重新进行公示及业主表决。

8. 维修完毕经竣工验收后,依据申请人提供的《划款告知书》一次性拨付维修资金。

使用业务流程一览表(详见维修资金使用流程)

序号	工作步骤	实施主体	工作内容	产生或所需要件资料
1	判断是否符合维修资金使用条件、确定申请人及经办人		发现共用部位或共用设施设备损坏，业委会、物管会、物业服务企业、街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会采取有效安全防护和警示措施。 判断是否符合维修资金使用条件并发起申请使用维修资金动议。 确定本次维修的申请人和具体经办人，业委会、物管会、街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会、相关业主等为申请人，申请人可自行办理，也可委派物业服务企业作为具体经办人。	现场照片及视频，留存相关资料，用于向业主公示及表决时使用。
2	维修前核查确认、制定方案	申请人、相关业主代表	申请人组织相关方共同核查确认损坏现场，填写《维修前核查确认记录》，制定《维修和更新、改造方案》。	
3	确定业主表决及费用分摊范围	申请人、管理机构维修资金使用科	申请人针对损坏部位业主表决及费用分摊范围进行预判，并与管理机构维修资金使用窗口一并结合小区楼盘表、现场照片视频等，确定表决范围并进行费用预分摊，系统出具《表决范围及预分摊确认表》。	
4	维修使用公示及业主表决	申请人	申请人将所损坏现场的照片、《动用维修资金申请》《维修前核查确认记录》《维修和更新、改造方案》《表决范围及预分摊确认表（如有自筹则含自筹明细表）》《维修前相关公示材料》等要件在小区物业管理区域和维修项目的显著位置、业主微信群线上线下双渠道进行公示，公示时间应不少于5日。 申请人组织相关业主运用维修资金信息化表决系统进行使用表决，并及时将表决结果告知相关业主。	
5	使用业务受理及核准	管理机构维修资金使用科	申请人将相关要件资料收集整理，交维修资金使用窗口进行业务受理。 受理后的使用业务通过维修资金管理系统进行核准，由随机两人共同初审，然后转核准岗核准。意见一致的、通过核准并即时告知申请人。	1. 《动用维修资金申请》； 2. 《维修前核查确认记录》； 3. 《维修和更新、改造方案》； 4. 损坏情况现场照片； 5. 维修前相关公示材料； 6. 《表决范围及预分摊确认表》

6	审定工程价格并确定施工单位	申请人、相关业主代表	一般维修使用预算金额 5 万元以上、应急维修使用预算金额 1 万元以上的应当由具有专业资质的机构审价并出具审价报告。 申请人结合审价结果，通过公开、公正、公平的招标、比选或竞价等方式确定具有相应资质的施工单位参与施工。施工单位确定后，应在小区显著位置和相关业主微信群同步充分公示。 施工单位确定后及时签订《施工合同》。	
7	施工维修	申请人	《施工合同》签订后，申请人及时组织施工单位施工。施工要严格按照方案和合同约定进行。	
8	工程验收、费用决算及维修后公示	申请人、相关业主代表	维修项目完工后，申请人应当组织进行竣工验收和决算，并填写《维修和更新、改造项目竣工验收和决算报告》。 验收合格后，申请人应当将审定价格、选择施工单位、《施工合同》、维修后现场照片、《竣工验收和决算报告》、《维修后相关公示材料》、相关费用发票等资料向相关业主充分公示，公示时间不少于 5 日。公示要求与维修前公示一致。	
9	维修后确认及划转资金	管理机构维修资金使用科、财务科	申请人将后期施工相关要件资料收集整理，交维修资金使用窗口进行维修后确认。确认意见一致的，进行维修费用分摊，系统出具《资金使用分摊明细表》《房屋专项维修资金使用结算划转表》，提交终审。终审通过的，财务科将资金款项划转至申请主体指定的收款主体账户。	1. 划款告知书及相关费用发票； 2. 维修后公示材料。 施工过程产生资料： 1. 审价或预算报告； 2. 《中标通知书》或《维修和更新、改造项目比选维修施工单位结果（含比选过程证明材料）》； 3. 《施工合同》； 4. 《维修和更新、改造项目竣工验收和决算报告》； 5. 维修后现场照片。
10	办结建档	管理机构、申请人	整理归档全部使用要件资料，形成使用档案，装订成卷宗。 申请人将经办的维修资金使用业务电子版妥善保存，供相关业主留存和随时查看。	

维修资金使用流程

步骤一 判断是否符合维修资金使用条件、确定申请人及经办人

实施主体：业主大会、业主委员会（以下简称“业委会”）、物业管理委员会（以下简称“物管会”）、已售公有住房售房单位、业主代表、街道办事处（乡镇人民政府）或受街道办事处（乡镇人民政府）授权的社区居（村）民委员会等为主体，负责主导判断，物业服务企业积极配合。

主要工作内容：

发现小区共用部位或共用设施设备发生损坏后，将发现的损坏情况及时告知业委会、物管会、街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会、物业服务企业，由业委会、物管会、物业服务企业、街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会采取有效安全防护和警示措施，并广泛告知业主注意安全。

判断是否符合动用维修资金的条件，符合的采用张贴告知书、业主微信群通知等方式进行动议，充分通知相关业主计划动用维修资金维修损坏的共用部位、共用设施设备，所产生的维修费用将从相关房屋的维修资金分户账中分摊列支。

维修资金使用的条件：

- （一）已建立房屋专项维修资金；
- （二）属于房屋共用部位、共用设施设备，且为保修期满后的维修和更新、改造。

维修资金也可用于既有住宅增设电梯、投保共用部位和共用设施设备的专项保险（相关规定另行制定）。

以下情况不得从维修资金中列支：

- （一）房屋共用部位、共用设施设备在保修期内，依法或依据合同应当由建设单位或者施工单位承担的维修更新、改造费用；
- （二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；
- （三）应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、共用设施设备

所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

在符合维修资金使用条件的基础上，发生以下紧急情况的，可使用维修资金进行应急维修：

（一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；
（二）屋面、外墙损坏、渗漏严重的；
（三）楼体外墙墙面脱落或有脱落危险、玻璃幕墙炸裂等危及人身安全的；

（四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（五）公共护（围）栏破损严重的。

（涉及电梯、消防等特种设施、设备的应急维修，如有相关管理部门、专业机构出具的整改通知或鉴定报告等相关材料的，应一并提交。）

确定维修资金申请人：

（一）有业主大会、业委会、物管会的，业主大会、业委会、物管会作为申请人；

（二）无业主大会、业委会、物管会或以上主体不能正常发挥职能的，由不少于3名的业主代表、街道办事处（乡镇人民政府）或受街道办事处（乡镇人民政府）授权的社区居（村）民委员会作为申请人。

业主代表作为申请人申请一般表决维修的，按维修资金使用流程直接申请。**业主代表申请应急维修的**，须先采取由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的推选方式，推选出不少于3名相关业主代表进行申请；管理机构从签字表决的业主中随机抽选不少于5人进行核实，核实有问题的退回，或按一般表决程序申请。

（三）房改房原公房售房单位为申请人；公房售房单位不存在或进入破产清算的，由相关业主进行表决，维修资金使用流程参照商品房流程确定申请人；单位合并、更名的提交相关文件，由合并、更名后的单位作为申请人。

申请人可以委托物业服务人开展维修资金使用的具体办理工作。受委托的物业服务人应当在申请人、相关业主的指导、监督下，认真做好实施工作。

申请人指派的经办人，应为业委会或物管会委员、列支受益的业主、相关单位工作人员、受委派的物业服务企业在职工作人员等。除此以外的其他企业和个人不能被指派为经办人。

鼓励维修资金列支范围内的受益业主作为业主代表积极参与到维修资金使用的全过程，相关业主报名要求参与和监督的，申请人要原则性同意并积极创造监督条件。

产生的资料：

（一）拍摄现场照片及视频，留存相关资料，用于向业主公示及表决时使用；

（二）《动用维修资金申请》（含确认、授权、委托、经办等相关内容），附申请人相关证明材料、受委托物业服务企业营业执照及经办人身份证复印件。

步骤二 维修前核查确认、制定方案

实施主体：申请人、相关业主代表等。

主要工作内容：

维修前核查确认：

（一）申请人为业委会、物管会的，由业委会、物管会半数以上且不少于3名委员和不少于3名相关业主代表共同核查确认损坏现场，并签字盖章确认；

（二）申请人为街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会的，由2名街道办事处（乡镇人民政府）或社区居（村）民委员会工作人员和不少于3名相关业主代表共同核查确认损坏现场，并签字盖章确认；

（三）申请人为业主代表的，由作为代表的不少于3名业主共同核查确认损坏现场，并签字确认；

（四）申请人为房改房原公房售房单位的，由原公房售房单位和不少

于 3 名相关业主代表共同核查确认损坏现场，并签字盖章确认。

（以上核查如果相关业主不足 3 名的，依民法典精神按实际情况确定。）

申请人负责组织现场核查，也可委托专业机构出具勘验报告，所需费用可列入维修成本。所选择第三方专业机构，不能与申请人或施工企业存在利害关系。

根据监管需要，管理部门或管理部门聘请的专业机构可对维修项目进行维修前抽查。管理部门安排抽查的费用由管理部门承担。

制定方案：制定的《维修和更新、改造方案》应包含申请使用原因、维修和更新改造项目清单及预算、维修施工单位的选择方式、工程验收及决算方式等内容。

产生的资料：《维修前核查确认记录》《维修和更新、改造方案》。

步骤三 确定业主表决及费用分摊范围

实施主体：申请人、管理机构维修资金使用科。

主要工作内容：

申请人针对损坏部位业主表决及费用分摊范围进行预判，并到维修资金使用窗口与管理机构一并结合小区楼盘表、现场照片视频等，确定表决范围并进行费用预分摊，系统出具《表决范围及预分摊确认表》。

如业主维修资金分户账余额不足或未交存维修资金，系统出具《自筹明细表》，该业主应当自筹支付相关费用。若相关业主为单位、组织、公司等非自然人的，或个人业主年龄超过 70 周岁的，系统出具《线下表决用表》。

时限：要件资料齐全、符合要求后即来即办。

步骤四 维修前使用公示及业主表决

实施主体：申请人。

主要工作内容：

维修前使用公示：

（一）所损坏现场的照片、《动用维修资金申请》《维修前核查确认记录》《维修和更新、改造方案》《表决范围及预分摊确认表（如有自筹则含自筹明细表）》《维修前相关公示材料》等资料要件除在小区物业管理区域和维修项目的显著位置进行公示外，申请人应同步在维修资金列支范围内的受益业主微信群进行公示，接受咨询和监督。

（二）**现场公示：**现场公示选择在小区公示栏或其他便于公示的区域，公示位置不少于 1 个、公示时间不少于 5 天；现场公示材料连续完整，公示期间第一天和最后一天用水印相机拍照留档；现场公示期间不得擅自撤下材料、修改内容，内容修改的重新公示并拍照。**微信群公示：**微信群公示材料为现场公示材料电子档，内容完全一致，公示时间不少于 5 天；微信公示期间每天发布一次公示材料，不得擅自撤回；公示期满后第二天对前期每天的公示内容进行分别截屏留档（截屏图片包含的日期格式应为 XX 月 XX 日）。

（三）相关业主对公示的材料有异议的，应在公示期内及时向申请人反映，由申请人做好解释和整改工作。

（四）不具备微信群公示条件时，申请人须对全体相关业主当面通知现场公示材料及位置，并经业主签字确认。

应急维修项目费用预分摊后 30 日内，申请人仍未有效公示并将申请资料提交管理机构的，经申请人确认后终止该项应急维修。申请人仍要求继续进行的，提出书面申请并明确时限。

业主表决：

（一）申请人组织业主进行表决，由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，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；

（二）为确保业主表决的真实性和便利性，维修项目的表决一般采用召开业主大会表决或通过“郑州维修资金网上大厅”微信小程序线上表决，（业主身份认证后，点击“我要投票”进行此次维修表决）；存在特殊情况确需采用线下签字表决的，签字表决的业主应同时提供业主身份证明和房屋产权证明，申请人应留存业主签字表决的照片或视频资料，如存在签

字表决造假的，管理机构对使用申请予以废止。

（三）若相关业主为单位、组织、公司等非自然人的，可通过线下相关主体加盖公章的形式进行；

（四）表决一般在3个月内完成，超过3个月仍未通过的，经申请人确认后予以终止；申请人书面要求继续的，明确时限后可适当延长。表决通过或未通过的，申请人均应及时将表决结果告知相关业主；

（五）申请人负责对相关业主做好维修方案等各种事项的解释工作。

应急维修不组织业主表决。

步骤五 使用业务受理及核准

实施主体：管理机构维修资金使用科

主要工作内容：

公示、表决通过后，申请人将相关要件资料收集整理，提交维修资金使用窗口进行业务受理。管理机构对材料进行程序性审核，材料完备符合条件的，即时受理，并将资料扫描至维修资金管理系统。受理时对申请要件资料缺少或不符合受理条件的，应当出具书面一次性补正告知书或不予受理通知。受理后的使用业务通过维修资金管理系统进行核准：

（一）业务件随机发给两名初审岗人员，在规定时限内分别进行初审，初审意见一致的，提交核准；

（二）初审通过的业务发给核准岗人员，在规定时限内进行业务核准。核准意见一致的，通过核准并即时告知申请人。

所需要件资料：

- （一）《动用维修资金申请》；
- （二）《维修前核查确认记录》；
- （三）《维修和更新、改造方案》；
- （四）损坏情况现场照片；
- （五）维修前相关公示材料；
- （六）《表决范围及预分摊确认表》。

管理机构打印《表决确认结果》（应急维修无表决结果）。

时限：业务受理为即时受理，业务核准为从受理第 2 天起 3 个工作日内。

步骤六 审定工程价格并确定施工单位

实施主体：申请人、相关业主代表。

主要工作内容：

审定工程价格：一般维修使用预算金额 5 万元以上、应急维修使用预算金额 1 万元以上的应当由具有专业资质的机构审价并出具审价报告。

选定的审价机构，不能与申请人或施工企业存在利害关系，费用计入维修成本。

确定施工单位：申请人结合审价结果，通过公开、公正、公平的招标、比选或竞价等方式确定具有相应资质的施工单位参与施工。施工单位确定后，应当向相关业主充分公示，并签订施工合同。选定的施工单位，不能与申请人或其委派的物业服务企业存在利害关系。采取招投标方式产生的招投标代理费用计入维修成本。

确定施工单位过程中的参与人员选择方式与维修前核查确认时一致，除申请人外应当有不少于 3 名相关业主代表参与（申请人为业主代表的，由作为代表的不少于 3 名业主共同确定施工单位）。

维修项目费用较小的（一般维修使用 1 万元以下、应急维修使用 0.5 万元以下），可以采取直接确定的简易方式选定维修施工单位。

施工单位确定后，应在小区显著位置和相关业主微信群同步充分公示，公示资料随后期资料一并提交。

产生的资料：

（一）审价或预算报告；

（二）《中标通知书》或《维修和更新、改造项目比选维修施工单位结果（含比选过程证明材料）》。

步骤七 施工维修

实施主体：申请人。

主要工作内容：

施工合同签订后，申请人及时组织施工单位施工，施工要严格按照方案和合同约定进行；

施工过程中，如有主要材料发生变更，所变更材料的材质、性能、参数等不得低于方案及合同，且费用不增加。发生不可预料的情况，经论证必要性后可增加或减少施工项目，总费用不得超过原申请或表决费用。申请人应对材料或施工项目变更进行书面签字盖章确认，即时向业主公示。变更确认资料在工程验收及决算时与施工要件一并提交。

产生的资料：《施工合同》

步骤八 工程验收、费用决算及维修后公示

实施主体：申请人、相关业主代表等。

主要工作内容：

工程验收、费用决算：

维修项目完工后，申请人应当组织进行竣工验收和决算，并填写《维修和更新、改造项目竣工验收和决算报告》。

参与竣工验收和决算的人员选择方式与维修前核查确认时一致，除申请人外应当有不少于3名相关业主代表参与（申请人为业主代表的，由作为代表的不少于3名业主共同参与竣工验收和决算）。

鼓励申请人聘请工程勘测、审价等第三方机构参与竣工验收和决算，增强专业性、准确性。第三方机构参与竣工验收和决算的，应出具报告，作为现场验收的附件，一并公示并提交受理，如产生费用计入维修成本。所选择第三方专业机构，不能与申请人或施工企业存在利害关系。

根据监管需要，管理部门或管理部门聘请的专业机构可对维修项目维修情况进行抽查。管理部门安排抽查的费用由管理部门承担。

维修后公示：

验收合格后，申请人应当将审定价格、选择施工单位、《施工合同》、维修后现场照片、《竣工验收和决算报告》、《维修后相关公示材料》、相关费用发票等资料向相关业主充分公示，公示时间不少于5日；公示要

求与维修前公示一致。

产生的资料：

- （一）《维修和更新、改造项目竣工验收和决算报告》；
- （二）现场公示照片、微信群公示截屏图片等内容的相关维修后公示材料。

步骤九 维修后确认及划转资金

实施主体：管理机构维修资金使用科、财务科。

主要工作内容：

申请人将后期工程实施资料提交维修资金使用窗口进行维修后确认。确认意见一致的，进行维修费用分摊，系统出具《资金使用分摊明细表》《房屋专项维修资金使用结算划转表》，提交终审。终审通过的，财务科将资金款项划转至申请主体指定的收款主体账户。

产生或所需要件资料：

- （一）划款告知书及相关费用发票；
- （二）维修后公示材料。

施工过程产生的资料：审价或预算报告、《中标通知书》或《维修和更新、改造项目比选维修施工单位结果（含比选过程证明材料）》《施工合同》《维修和更新、改造项目竣工验收和决算报告》、维修后现场照片等。

时限：维修后确认从维修后要件资料一次性交齐第2天起3个工作日内；划转资金从终审确认后3个工作日内。

步骤十 办结建档

实施主体：管理机构、申请人。

主要工作内容：

整理归档全部使用要件资料，形成使用档案，装订成卷并及时移交档案室保存。申请人将经办的维修资金使用业务电子版妥善保存，供相关业主留存和随时查看。