

眉山市住房和城乡建设局文件

眉建发〔2022〕9号

眉山市住房和城乡建设局 关于印发《眉山市住宅专项维修资金余额 不足续筹办法》等五个配套文件的通知

眉山天府、各县（区）、园区住房城乡建设行政主管部门：

现将《眉山市住宅专项维修资金余额不足续筹办法》等五个配套文件印发你们，请认真贯彻执行。

- 附件：1.《眉山市住宅专项维修资金余额不足续筹办法》
2.《眉山市住宅专项维修资金规范使用流程》
3.《眉山市物业承接查验工作办法》

4. 《眉山市业主决策电子投票工作指引》
5. 《眉山市物业服务用房、业主委员会用房装饰装修交付标准》

眉山市住房和城乡建设局

2022年1月25日



附件 1

眉山市住宅专项维修资金余额不足续筹办法

为了加强对住宅专项维修资金的监督管理,维护业主的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第 165 号)《四川省住宅专项维修资金管理细则》和《四川省住房和城乡建设厅关于进一步加强住宅专项维修资金管理工作的通知》(川建行规〔2020〕12 号),制定本办法。

一、续筹范围

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首次交存金额的 30%时,业主应当及时续筹,续筹后分户账面住宅专项维修资金余额应当不少于首次应交存金额。

二、申请主体

已成立业主大会的,由业主委员会负责提出申请。未成立业主大会的,社区居民委员会应当根据业主要求代为提出申请。

三、续筹方式

具体续筹方案由业主大会决定,采取灵活多样的续筹方式。续筹方案审核确定后,由房地产主管部门联合专户银行集中办理交存手续,并开具住宅专项维修资金专用票据。

(一)按照我市住宅专项维修资金首期归集标准,一次性足额续筹;

(二)在扣除合理成本后,将公共收益补充住宅专项维修资金;

(三)利用公积金补充住宅专项维修资金;

(四)业主大会决定的其他方式。

四、其他事项

(一)业主共同制定和修改管理规约时,应明确住宅专项维修资金余额不足的续筹方式及业主不履行续筹义务的处理方式。

(二)已办理房屋确权手续且已建立维修资金管理制度的商品住宅区域内,尚未交存住宅专项维修资金的业主需续筹,续筹手续由相应的申请主体负责督办。

续筹的住宅专项维修资金可以一次性交存,也可随物业管理费逐月交存。

(三)业主住宅专项维修资金个人账户余额不足,无法分摊共有部位、共有设施设备维修和更新、改造费用的,可引导业主通过补足差额、直接承担分摊费用等方式解决资金缺口问题。维修单位、物业服务企业或其他业主同意垫资维修的,垫资后可向被垫资人依法追偿,避免因资金余额不足影响维修正常开展。

(四)房地产主管部门应当向业主出具《住宅专项维修资金续筹通知书》,并抄送物业服务企业、业主委员会、社区居民委员会和乡、镇人民政府(街道办事处)。

(五)住宅专项维修资金实行自主管理的,由业主委员会按照业主大会通过的续筹方案,通知业主续筹住宅专项维修资金,

业主应当按照续筹通知的要求将维修资金存入住宅专项维修资金专户。

（六）已交存住房公积金的业主，由本人或其配偶书面申请，经住房公积金管理单位核准，可提取个人住房公积金（以续筹的住宅专项维修资金为限额）进行维修资金续交。

（七）业主未按规定续交、补足住宅专项维修资金的，业主委员会、物业服务企业或社区居民委员会应当督促其交存；相关业主经督促仍不交存的，其余业主或业主委员会可以通过纠纷调解或依法诉讼督促其履行续筹义务。

五、本办法自 2022 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。

附件 2

眉山市住宅专项维修资金规范使用流程

为加强对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，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）《四川省物业管理条例》《四川省住宅专项维修资金管理细则》《四川省住房和城乡建设厅关于进一步加强住宅专项维修资金管理工作的通知》（川建行规〔2020〕12 号）和《四川省关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》（川建房发〔2014〕445 号），制定本流程。

一、住宅专项维修资金一般情况使用程序

（一）使用申请表决

住宅专项维修资金的使用，须经占专有面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决；应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。住宅专项维修资金使用方案可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票、手机短信回复等形式征求业主意见并进行表决。资金使用范围可细化至住宅小区楼栋、单元。

（二）使用申请主体

由业主委员会提出申请。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，社区居民委员会应当根据业主要求代为提出申请。

（三）维修施工单位的选定

1. 单项或累计预算金额在 5 万元以下的维修工程，为节约费用可采取简易方式，选定维修施工单位；单项或累计预算金额在 5 万元（含）至 20 万元的维修工程，应通过比选方式选定维修施工单位（参与比选的维修施工单位不少于 3 家）。20 万元以上的维修工程应通过招标方式选定维修施工单位。选择维修施工单位主要依据施工单位的资质、业绩、工程预算报价、工程质量、承诺保修等。

2. 维修施工单位应当具备独立法人资格并具有与建筑区划内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

（四）使用申请流程

1. 申请

（1）使用申请主体查询该小区住宅专项维修资金交存情况。

（2）使用申请主体根据住宅共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行或委托相关单位制定维修资金使用方案，选定施工单位（样表见附件 2.1）。

（3）使用申请主体提供业主表决情况及业主大会授权的相关资料（样表见附件 2.2）。

(4) 使用申请主体填写《住宅专项维修资金使用备案表》(样表见附件 2.3)。

2.调查

房地产主管部门实地勘察并走访调查维修项目情况。

3.备案

房地产主管部门出具《住宅专项维修资金使用备案公告》(样表见附件 2.4)。

4.维修

住宅共用部位、共用设施设备更新、维修、改造,由使用申请主体组织实施。

5.验收

使用申请主体负责牵头组建由管理单位、相关业主代表及施工单位组成的验收组,对维修工程进行竣工验收并负责聘请有资质的工程造价机构出具审价报告,审价费用计入当次维修资金预算并纳入结算开支。

6.公告

使用申请主体应在维修工程实施完毕后 15 日内在施工现场公告维修相关情况,留存公告影像资料。

7.划拨

(1) 使用申请主体申请划转工程款(划转清单见附件 2.5)。

(2) 房地产主管部门审批后划转工程款。

二、住宅专项维修资金应急使用程序

（一）使用申请范围

符合《眉山市物业管理条例》第六十四条规定的应急维修、更新和改造情形的，应按相关程序进行申请。

（二）使用申请主体

由业主委员会提出申请。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，社区居民委员会应当根据业主要求代为提出申请。

应急使用住宅专项维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。应分摊业主尚未交存专项维修资金的，应立即补交其专项维修资金或分摊其相应的维修费用。拒不交存的，由业主委员会或相关业主依法追收。

社区居民委员会组织代修的，维修费用从相关业主的住宅专项维修资金账户中列支。

（三）维修施工单位的选定

1.20 万元以下的维修工程，通过比选方式产生维修施工单位（参与比选的维修施工单位不少于 3 家）；20 万元以上的维修工程，通过招标方式产生维修施工单位。工程项目、工程量、使用金额概算由业主委员会负责提供。

2.维修施工单位应当具备独立法人资格并具有与建筑区划内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

（四）使用申请流程

1.申请

(1) 使用申请主体查询该小区住宅专项维修资金交存情况。

(2) 使用申请主体填写《住宅专项维修资金应急使用方案》（样表见附件 2.6）。

(3) 使用申请主体应当及时在物业管理区域内显著位置，就住宅专项维修资金用于应急维修情况进行公告。

(4) 使用申请主体应分别向所在社区居民委员会和街道办事处（乡、镇人民政府）书面报告，涉及电梯、消防设施的，应同时书面报告市场监督管理部门或消防救援部门。

2. 调查

房地产主管部门实地勘察并走访调查维修项目情况。

3. 确认

物业所在社区居民委员会和街道办事处（乡、镇人民政府）收到相关报告后，应及时到实地勘察调查，符合相关规定情形的，应当立即予以确认。涉及电梯、消防设施维修的，市场监督管理部门或消防救援部门应及时到实地查勘确认。

4. 备案

(1) 使用申请主体填写《住宅专项维修资金应急使用备案表》（样表见附件 2.7）。

(2) 房地产主管部门受理备案申请后，应在 3 个工作日内予以备案，并出具《住宅专项维修资金应急情况下使用备案公告》（样表见附件 2.8）。

5. 维修

除社区居民委员会直接组织代修的外，其他情形的由应急使用住宅专项维修资金的使用申请主体组织实施。

6.验收

使用申请主体负责牵头组建由管理单位、相关业主代表及施工单位组成的验收组，对维修工程进行竣工验收并负责聘请有资质的工程造价机构出具审价报告，审价费用计入当次维修资金预算并纳入结算开支。

7.公告

使用申请主体应在维修工程实施完毕后 15 日内在施工现场公告维修相关情况，留存公告影像资料。

8.划拨

(1)使用申请主体申请划转工程款(划转清单见附件 2.9)。

(2)房地产主管部门审批后划转工程款。

三、本流程自 2022 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。

附件2.1

住宅专项维修资金

使用 方 案

使用主体: _____

使用时间: _____

住宅专项维修资金使用方案

为保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用，及时消除安全隐患，切实维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《四川省住宅专项维修资金管理细则》《四川省关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》《四川省住房和城乡建设厅四川省财政厅关于贯彻落实住房城乡建设部办公厅 财政厅<关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知>的通知》《眉山市物业管理条例》等政策法规，结合物业区域的实际需要，拟订如下维修资金使用方案，提请业主表决。

一、工程名称

物业区域名称： _____
维修、更新、改造工程项目（以下简称“工程项目”） _____

二、工程项目涉及的范围

工程项目内容涉及的业主范围： _____

工程项目涉及的业主户数： _____

三、工程项目相关单位的名称和选择方式

工程项目相关单位选择方式： _____

- 1.公开招标；
- 2.询价或竞争性谈判；

3.简易比选;

四、工程项目预算

工程项目预算总金额_____元,根据具体情况分列如下:

工程项目内容: _____, 分摊业主范围: _____。(详见附件)

五、分户余额不足的处理

维修资金分户账户余额不足以支付本次维修项目应分摊的使用金额时,由维修资金使用申请人组织相关业主按以下方式处理_____:

(1)自行筹集

(2)补缴

(3)其它_____。

六、施工期限

预计开工时间为_____年____月____日;预计竣工时间为年____月____日;

预计施工期_____日。

七、施工安全责任

施工期间的安全责任单位: _____。

八、工程验收主体和方式

工程竣工后,由合同双方代表_____,业主代表_____,相关单位_____共同参与

验收，验收意见在物业区域内公示，公示期为____日。

九、使用方案的生效和相关事项的约定

本次拟订的使用方案，应在物业区域内公示，并经列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主参与表决且占表决总人数二分之一以上的业主同意。

十、业主意见

维修资金使用方案将于_____年__月__日至_____年__月__日，采用以下方式征集相关业主意见：

☐集体表决；（表决时间为_____年__月__日
点钟）

☐电子平台表决；

☐书面表决；

☐手机短信回复；

☐其他合法方式_____。

（表决所限定短信回复的用户为：____户，相关业主收到使用方案征询意见后，应明确回复“同意”或“不同意”的意见）。

业主为法人、其他组织的应书面委派代表参与表决。业主参与表决有困难的，可以书面委托代理人行使表决权。

联系人姓名：

联系电话：

维修资金使用申请人（盖章）

年 月 日

附件 2.2

住宅专项维修资金使用业主表决意见表

建筑区划名称: 征集意见时间: 年 月 日至 年 月 日

工程名称		施工单位					
施工时间		开工日期 年 月 日 预计工期 日		验收方式			
工程涉及的分户范围							
总金额		(元)		列支总户数		(户)	
				涉及分摊总面积		(m²)	
序号	楼栋-单元-房号	业主姓名	建筑面积 (m²)	表决选用方式	业主意见	业主联系方式	
				☐ 电子平台表决 ☐ 书面表决 ☐ 会议表决 ☐ 手机短信回复 ☐ 其它表决 ()			
				☐ 电子平台表决 ☐ 书面表决 ☐ 会议表决 ☐ 手机短信回复 ☐ 其它表决 ()			
				☐ 电子平台表决 ☐ 书面表决 ☐ 会议表决 ☐ 手机短信回复			

住宅专项维修资金使用 业主表决结果公告

建筑区划名称:

建筑区划地址:

表决事项:

业主投票组织单位名称:

联系人及联系电话:

投票表决开始时间: 年 月 日

投票表决截止时间: 年 月 日

参与表决的总面积: m^2 ; 参与面积: m^2 ; 未参与面积: m^2 。

参与表决的总人数: (票); 已投票人数: (票); 未投票人数: (票)。

表决内容	表决意见	票数结果 (票)	占参与表决 专有部分人 数 (%)	占参与表决专 有面积面积 (m^2)	占参与表决专 有面积面积 的比例 (%)
	赞成				
	反对				

特此公告。

业主投票表决组织单位:

(盖章)

年 月 日

附件2.3

住宅专项维修资金使用备案表

基 本 情 况	小区名称				
	小区地址		建成年代		
	负责物业		联系人		联系电话
	申请维修项目概述				
	《维修资金使用方案》已于 年 月 日至 年 月 日征集业主意见，涉及维修资金使用分摊的总票数为____票，总面积为____m²。实际投票票数为____票，实际投票面积为____m²，其中同意票数为____票，同意面积为____m²；不同意的票数为：____票，不同意的面积为：____m²；未投票票数为____票，未投票面积为：____m²。维修资金使用方案已经____%以上票数且占总面积____%以上的业主同意。				
	业主委员会、相关业主或委托物业服务企业意见		意见： (盖章)		
社区居民委员会和街道办事处意见		社区居民委员会意见：街道办事处： (盖章) (盖章)			
房地产主管部门备案意见		意见： (盖章)			
附件	1.业主大会商议使用维修资金会议纪要； 2.《眉山市房屋专项维修资金使用方案》； 3.《眉山市房屋专项维修资金使用业主表决意见表》和《使用表决统计表》； 4.使用主体（人）证明材料。				

年 月 日

住宅专项维修资金使用 备案公告

_____小区:

使用申请主体 于 ____ 年 ____ 月 ____ 日申请使用住宅专项维修资金，用于____项目。预算总金额____元，分摊列支范围为：____栋业主。经审核，该使用备案符合《四川省住宅专项维修资金管理细则》（省建发〔2009〕21号）有关法规、政策的规定，房地产主管部门已于 ____ 年 ____ 月 ____ 日依法予以备案。公告期为5天， ____ 年 ____ 月 ____ 日— ____ 年 ____ 月 ____ 日。如有疑问，请以书面形式向房地产主管部门反映。

特此公告。

办公电话：

____ 年 ____ 月 ____ 日

附件2.5

备案编号:

眉山市住宅专项维修资金使用审批表

(一般情况使用)

年 月 日

使用单位	(盖章)		
联系人		联系电话	
维修、更新、改造 工程项目内容			
施工单位			
工程支付金额	工程决算价: _____ 元 工程竣工结算审核费: _____ 元 合计支付总金额: _____ 元大写: _____ 元		
使用申请主体、 社区居民委员会和 街道办事处意见	(使用申请主体盖章) (社区居民委员会盖章) (街道办事处盖章) 年 月 日 年 月 日 年 月 日		
房地产主管 部门	业务 科室 意见		
	中心 分管 领导 意见		
	中心 主要 领导 意见		

住房城乡建设部门	业务股室意见	
	局领导意见	
附件清单：		1.维修资金使用备案表及相关备案资料； 2.维修资金使用方案； 3.工程合同； 4.工程验收书或工程决算书； 5.施工单位提供的资质（资信）材料和正式发票； 6.小区公示证明； 7.使用申请主体提供转款委托书。

附件2.6

住宅专项维修资金

应 急 使 用 方 案

使用主体：_____ (盖章)

时 间：_____

住宅专项维修资金应急使用方案

为保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用，及时消除安全隐患，切实维护业主的合法权益，结合物业区域的实际需要，根据《民法典》和《四川省关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》（川建房发〔2014〕445号）相关规定。拟订如下维修资金应急使用方案。

一、工程名称

物业区域名称：_____

涉及应急维修、更新、改造工程项目（以下简称“工程项目”）_____

二、工程项目涉及的范围

工程项目内容涉及的业主范围：_____

三、工程项目相关单位的名称和选择方式

（一）相关单位名称

1、工程施工单位：_____

2、工程审价单位：_____

3、其它：_____

（二）工程项目相关单位选择方式：_____

四、工程项目预算

工程项目预算总金额_____元，根据具体情况分列如下：_____

五、列支范围业主分摊金额

工程项目内容：_____，预算金额_____元。分摊业主范围：_____。

六、工程项目变动的约定

施工中如发生工程项目内容因增加需要更改合同价款，超出预算总金额____%以上或变更工程项目内容，应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，并应当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。

七、分户余额不足的处理

维修资金分户账户余额不足以支付本次维修项目应分摊的使用金额时，由维修资金使用申请人组织相关业主按以下方式处理_____：

(1)自行筹集

(2)补缴

(3)其它_____。

八、施工期限

预计开工时间为_____年____月____日；预计竣工时间为_____年____月____日；

预计施工期_____日。

九、施工安全责任

施工期间的安全责任单位：_____。

十、工程验收主体和方式

工程竣工后，由合同双方代表_____、业

主代表_____、相关单位 _____共同参与验收，验收意见在物业区域内公示，公示期为____日。

十一、应急使用方案的生效和相关事项的约定

本次拟订的应急使用方案，应在物业区域内公示5天，告知所列表范围区域内业主，如有异议，请书面反应到市住房城乡建设局房屋专项维修资金管理科，电话：38100603。

联系人姓名：

联系电话：

维修资金使用申请人（盖章）

年 月 日

附件：1.承担住宅应急维修的设计及施工企业、维修单位的资质（资信）材料

2.工程预算书

3.施工（安装）承包合同

附件2.7

住宅专项维修资金应急使用备案表

年 月 日

小区基本情况	小区名称					
	小区地址		建成年代			
	负责物业		联系人		联系电话	
	申请维修项目概述					
小区基本情况	业主委员会、相关业主或委托物业服务企业意见：		签字：			
	社区居民委员会和街道办事处意见：		社区居民委员会意见 年 月 日		街道办事处意见 年 月 日	
	相关部门勘察确认： (市场监督管理部门,消防救援部门)		签字：			
房地产主管部门备案意见						

附件2.8

住宅专项维修资金应急情况下 使用备案公告

小区:

使用申请主体 于____年__月__日申请应急情况下使用房屋专项维修资金，经相关部门实地查勘，该使用申请符合《眉山市物业管理条例》文件第64条第__项法规、政策的规定，房地产主管部门 于____年__月__日依法予以备案，应急公告期为5天，____年__月__日—____年__月__日。如有疑议，请以书面形式向 房地产主管部门 反映。

特此公告。

办公电话:

年 月 日

附件2.9

住宅专项维修资金使用审批表（应急使用）

年 月 日

使用单位		(盖章)	
联系人		联系电话	
维修、更新、改造 工程项目内容			
施工单位			
工程支付金额		工程决算价：小写_____元，大写_____整。 工程竣工结算审核费：小写_____元，大写_____整。 合计应支付总金额：小写_____元，大写_____整。	
使用申请主体、 社区居民委员会和街道办事处 意见		（使用申请主体盖章）（社区居民委员会盖章）（街道办事处盖章） 年 月 日 年 月 日 年 月 日	
房地产主管 部门	业务科室 意 见		
	中心分管 领导意见		
	中心主要 领导意见		
住房城乡建 设部门	业务股室 意 见		
	局领导 意 见		
附件清单：		1.维修资金应急使用备案表及相关资料； 2.维修资金使用方案； 3.工程合同； 4.工程验收书及工程决算书； 5.应急维修的设计及施工企业、维修单位的资质（资信）材料； 6.住宅专项维修资金应急使用公示； 7.正式发票。	

附件 3

眉山市物业承接查验工作办法

为规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，根据住建部《物业承接查验办法》《四川省物业管理条例》《眉山市物业管理条例》，制定本办法。

一、承接查验条件

- （一）取得竣工验收备案书；
- （二）接通水、电、气、光纤、电话等；
- （三）电梯、二次供水、供电、消防、安防监控等共用设施设备安装配置合格；
- （四）物业服务用房按相关标准配置，满足基本办公功能。

二、承接查验时限

建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业完成承接查验工作。

三、承接查验内容

（一）物业资料

1. 物业档案。包括物业管理区域建设工程规划总平面图；各类建筑和设备竣工图；各设施设备合格证、保修卡、保修协议及安装、使用和维护保养资料；供水、供电、供气、通信等准许使用文件；物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

2.物业服务档案。包括前期物业服务合同、临时管理规约、业主及房屋面积清册、已购房屋业主资料等。

3.住宅专项维修资金缴存情况资料。

（二）共用部位及共用设施设备

1.共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

2.共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、发电机、变配电设备、给排水管线、电线及空调设备等。

3.共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

四、承接查验程序

（一）书面通知查验。物业具备承接查验条件后，建设单位应当书面通知物业服务企业进行物业承接查验。建设单位应当邀请业主代表、社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）及住房城乡建设行政主管部门参加，可以聘请市物业服务协会、相关专业机构、物业管理专家协助进行。

（二）组建物业承接查验组。物业服务企业接到通知5个工

作日内，会同建设单位成立承接查验组，制定物业承接查验方案。

（三）物业资料移交。现场查验前，建设单位应当向物业服务企业移交相关资料，由交接双方对移交的资料进行清点和核查，并共同签章确认。

（四）现场查验共用部位、共用设施设备。物业资料移交完成后，承接查验组要对物业共用部位、共用设施设备逐项进行查验。现场查验应当形成书面记录，查验记录应当包括查验时间、项目名称、存在问题以及查验结论等内容，并由承接查验组成员签字确认。

（五）签订物业承接查验协议。承接查验组对查验内容逐项检查验收后，物业交接双方应当及时签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务等事项作出明确约定。承接查验产生的费用由建设单位承担，并在承接查验协议中明确。

（六）办理物业交接手续。物业交接双方应当在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续。交接工作应当形成书面记录，并由交接双方共同签章确认。

五、承接查验备案

物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持以下资料到住房城乡建设主管部门办理备案手续：

- （一）物业承接查验备案表；
- （二）物业承接查验协议；

- (三) 移交资料清单;
- (四) 查验、交接记录;
- (五) 其他承接查验有关的资料。

六、监督管理

建设单位、物业服务企业未按规定开展物业承接查验工作的，由住房城乡建设行政主管部门依法责令限期改正，逾期未改正的，处三万元以上十万元以下罚款，并按规定予以信用扣分。

七、本办法自 2022 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。

附件 4

眉山市业主决策电子投票工作指引

为进一步指导、协助业主采用电子投票形式对物业管理活动中的业主共同决定事项投票表决，规范业主决策电子投票行为，根据《四川省物业管理条例》《眉山市物业管理条例》，制定本办法。

一、组织、指导和监督

住房城乡建设行政主管部门负责业主决策电子投票活动的指导、监督工作。

街道办事处（乡、镇人民政府）具体负责本辖区业主决策电子投票活动的组织、指导、监督，调解处理业主决策电子投票活动中的纠纷。社区居民委员会协助、配合做好与电子投票有关的工作。

二、电子投票表决事项

依法应当由业主共同决定的事项，采用但不限于电子投票形式进行表决：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务人；

- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九) 在物业服务区域公共空间安装个人身份和生物特征识别设备;
- (十) 物业服务区域划分与调整;
- (十一) 实施自行管理;
- (十二) 物业费调整;
- (十三) 设立业主代表大会以及确定其职责;
- (十四) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

三、投票组织机构

召集业主投票表决的组织或者单位,包括:业主大会筹备组、换届小组、业主委员会(物业管理委员会)、社区居民委员会、街道办事处(乡、镇人民政府)等。

四、投票信息数据收集

在开展电子投票前,街道办事处(乡、镇人民政府)要指导投票组织机构收集投票范围业主房号、姓名、身份证件号码、手机号码、建筑面积等信息。

五、电子投票监督

在开展电子投票前,投票组织机构应当成立电子投票监督委

员会，人数为3人以上且单数，有《眉山市物业管理条例》第二十四条规定情形的，不得担任监督委员会成员。

六、开展电子投票

（一）发起投票。投票组织机构登录投票系统注册账号，创建投票事项，包括小区名称、投票开始时间、投票截止时间、表决内容等基本信息。

（二）审核。街道办事处（乡、镇人民政府）应当在3个工作日内完成审核。

（三）投票前通知。审核通过后，投票组织机构应当在物业管理区域显著位置公示投票公告，召开业主大会会议的，需在电子投票开始前15日公告；投票公告包含电子投票开始时间、电子投票截止时间、表决事项、表决规则、电子投票监督委员会成员等内容；同时，公示业主房号、建筑面积、业主姓名、业主手机号码等信息（姓名和手机号码作隐私处理），公开投票组织机构的联系方式。

（四）投票。投票系统于投票开始时间起自动向业主发送投票信息，在投票截止时间自动停止电子投票，投票时间不少于5日。

（五）补充投票。投票组织机构可以采取书面表决等其他投票方式对电子投票进行补充。

（六）公示投票结果。投票组织机构应当于投票表决结果产生之日起3日内，将投票表决结果向全体业主公示，公示时间不

少于 7 日。

七、投票异议处理

对投票表决结果有异议的，异议提出人应当在公示期间实名向投票组织机构提出书面异议，投票组织机构应当在表决结果公示期间或者公示期限届满之日起 15 日内对异议进行处理。

异议提出人对投票组织机构的处理仍有异议的，可以向街道办事处（乡、镇人民政府）反映处理，街道办事处（乡、镇人民政府）应当自受理之日起 30 日内核实处理，情况复杂的可以延长 30 日。

八、信息保密

住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）、投票组织机构、系统开发维护单位等工作人员应当妥善保管业主信息，不得用于与电子投票表决无关的活动。禁止任何单位或个人泄露、篡改业主信息。

九、本指引自 2022 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。

附件 5

眉山市物业服务用房、业主委员会用房 装饰装修交付标准

为加强物业服务用房装饰装修指导和监督，根据《四川省物业管理条例》《眉山市物业管理条例》，制定本标准。

第一条 为保障新建物业的物业服务用房、业主委员会用房安全使用、功能合理、质量优良，制定本标准。

第二条 新建物业的物业服务用房、业主委员会用房装饰装修交付标准纳入物业承接查验范围。

第三条 装饰装修交付标准：

（一）屋顶：粉刷处理（层高超出 4M 简易吊顶），配置足够亮度照明（使用 LED 光源）。

（二）地面：铺装处理；

（三）墙面：粉刷乳胶漆；

（四）门：普通套装木门或防盗门；

（五）卫生间：墙面铺装墙砖，地面防滑地砖，安装排风扇，安装盥洗盆，盥洗台上加装镜子，设墩布池；

（六）服务接待区：设开放式前台，安装监控；

（七）其他：安装网线、电源插座及电话线路，按面积标准配置空调。

第四条

本标准自 2022 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。

