

南京工业大学文件

南工校资〔2022〕24号

关于印发《南京工业大学工作用房 专项维修资金管理办法（试行）》的通知

各单位、各部门：

为健全学校公有住房维修保障机制，促进学校工作用房规范管理、良性发展，维护学校和相关教职工合法权益，结合学校实际，特制定《南京工业大学工作用房专项维修资金管理办法（试行）》，并经2022年9月29日校长办公会审议通过，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。



2022年10月24日

南京工业大学工作用房 专项维修资金管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强工作用房专项维修资金管理，健全维修管理长效机制，切实维护学校、房屋使用人合法权益，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》《南京市住宅专项维修资金管理办法》和《南京工业大学修缮工程项目管理办法》等规定，结合学校实际，制定本办法。

第二条 本办法适用范围：亚青人才公寓、学府苑、江浦人才公寓。丁家桥人才公寓的维修资金管理办法另行规定。

第三条 本办法所称的工作用房维修资金（以下简称维修资金）是指专项用于学校拥有产权、教职工持有长期使用权住房的共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。维修资金不得挪作他用。

第四条 本办法所称共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、建筑物外立面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备是指住房区域内或者单栋房屋内，建设费用已分摊到入住费的共用上下水主立管道、落水管、烟道、水箱、加压水泵、锅炉、电梯、天线、照明、供电线路、安全设施、消防设施、道路、绿地、沟、渠、池、井、公共部位门窗、

非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第五条 维修资金管理实行统一存储、专款专用、分账核算、共同决策、共同监管的原则。维修资金使用应当遵循计划使用、厉行节约、公开透明、共治共管、受益人和负担人相一致的原则。

第二章 交存管理

第六条 维修资金来源如下：

（一）住户交存的维修资金。首期维修资金按学校公布的标准缴纳。

（二）学校投入的资金，含学校计提用于工作用房的维修资金。

（三）住户续筹的维修资金。当单元分账户内的维修资金余额不足首次交存金额的30%时，应当及时续筹，续筹后的资金余额不得少于首期交存的数额。由学校房产管理部门按房屋建筑类别设定续筹标准。

（四）从学校收取的工作用房流转资源调节费中提取，专项用于电梯等共用设施设备的维修维护。

（五）工作用房区域内共用设施设备利用收益及报废回收的残值。

（六）维修资金产生的利息收入。

第七条 维修资金的首期交存和续筹标准由学校参照南京市住宅市场情况等因素制定、调整并公布。首次交存在工作用房分配时完成。需续筹时，由学校房产管理部门参照相关标准核算并

通知住户委员会组织收取和交存，相关职能部门及住户工作关系归口部门（单位）协同落实。

第三章 账户管理

第八条 维修资金按工作用房片区设立总账户；按楼栋、单元设立分账户；以及按房产流转资源调节费设置电梯、消防等设施设备专项分账户。

第九条 学校成立维修资金管理小组（简称工作小组），由国有资产管理处牵头，计划财务处、后勤保障处、纪委、审计处、片区住户委员会（以下简称住户委员会）等主要负责人组成。在学校房产管理工作领导小组的领导下，工作小组负责对维修资金的具体管理、调拨及存取管理。

（一）计划财务处负责管理维修资金总账户和维修资金拨付；

（二）国有资产管理处负责楼栋、单元分账户和电梯、消防等设施设备专项分账户的管理，牵头建立跨部门（单位）工作机制，审核维修资金的使用申请和阶段性维修计划，负责材料归档（包含项目立项、施工和验收、结算等）；

（三）片区住户委员会负责本片区维修资金使用申请的初审，编制阶段性维修计划，负责遴选合格的施工单位，监督施工过程，组织竣工验收，配合审计部门完成工程结算，向住户公示项目关键内容，向国有资产管理处备案；

（四）纪委办公室负责监督学校相关部门和住户委员会履职情况。

第十条 维修资金自存入专用账户之日起计息，按照银行活期

利率结息，利息转作维修资金滚存使用和管理。

第四章 使用管理

第十一条 维修资金使用申请由住户或物业公司向住户委员会提出。住户委员会收到使用申请后，组织现场勘验，明确申请项目是否属于维修资金使用范围，界定维修项目类别（应急维修、一般维修）以及维修范围，估算维修资金使用数额。

第十二条 维修资金不得列支下列费用：

（一）依法应当由施工单位承担的住房共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（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住宅共用部位、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住宅共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用；

（五）新增、新建配套设施、设备所需的费用。

第十三条 应急维修是指当发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况时需进行的维修：

（一）电梯故障；

（二）消防系统、避雷设备故障；

（三）屋面、外墙严重渗漏；

（四）二次供水水泵运行中断；

（五）专用排水设施坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

(六) 楼体外立面局部脱落及存在脱落危险的；

(七) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

第十四条 应急维修由住户委员会联系后勤保障处、质保单位、相应专业维修单位先行予以紧急处理（参照《南京工业大学修缮工程项目管理办法》第六条），并同时补办以下流程：

(一) 维修方案和工程预算由住户委员会制定，在小区规定位置向相关住户公示 3 个工作日，并报国有资产管理处审批。维修方案应包括项目需求内容、工程量清单、工程资金分摊方案、工程质量验收标准等必要内容。

应急单项维修工程在五千元（含）以上的，应当委托具有资质的工程造价咨询机构对造价进行审核；

(二) 维修方案审批后，国有资产管理处向住户委员会发放批复通知；

(三) 住户委员会与施工单位签订合同，并向国有资产管理处提出工程首付款拨付申请；

(四) 国有资产管理处审批通过后，计划财务处支付工程首付款；

(五) 施工管理

住户委员会组织工程施工，并做好工程材料进场验收、隐蔽工程和工程质量、施工安全的把关。20 万元以上应监理的工程由住户委员会聘请监理公司。

(六) 验收结算

住户委员会组织相关住户、施工单位、监理单位等对工程进行竣工验收，并形成书面验收报告。

住户委员会将维修项目相关材料在小区规定位置公示 3 个工作日。公示无异议，住户委员会向国有资产管理处提出余款支付申请并提交相关材料：(1) 工程监理报告(20 万元以上项目)；(2) 工程竣工验收报告及相关附件；(3) 审计处或第三方审计单位出具的工程结算审计报告；(4) 维修工程项目费用结算发票复印件。

后勤处负责直接实施 3000 元以下（含）维修项目和职责范围内的应急维修项目。

第十五条 本办法第十四条规定情形之外的维修为一般维修，申请程序如下：

(一) 编制维修计划

1. 住户委员会汇总住户维修需求，综合研判，进行排序，形成初步维修预算计划（包含项目需求、工程资金分摊方案等必要内容），并编制工程概算，组织相关住户表决。获得维修范围（区域、楼栋、单元）内三分之二及以上住户表决且半数以上（含）参与表决住户同意的维修预算计划（附表决结果和工程概算）上报国有资产管理处初审。

2. 维修预算计划再经工作小组审核，报学校房产管理工作领导小组审批。

3. 维修计划获批后，住户委员会制定包括工程量清单、工程质量验收标准的维修实施计划和工程预算报国有资产管理处。

(二) 国有资产管理处委托具有资质的工程造价咨询单位对维修实施计划进行造价审核后予以审批并向住户委员会发放批复通知。

(三) 住户委员会组织遴选施工单位，原则上参照学校工程

项目的流程和规范执行。遴选结果在小区规定位置向住户公示 3 个工作日。公示无异议，住户委员会与施工单位签订合同，并报国有资产管理处备案。施工合同应约定保修期，保修期内由施工单位负责保修，不得重复申报。

（四）工程首付款支付

住户委员会向国有资产管理处提出工程首付款拨付申请，国有资产管理处审核后，由计划财务处支付首付款。

（五）施工管理

住户委员会组织工程施工，并做好工程材料进场验收、隐蔽工程及工程质量、施工安全的把关。20 万元以上应监理的工程由住户委员会聘请监理公司。

（六）验收、结算与资料归档

由住户委员会组织相关住户、施工单位、监理单位等对工程进行竣工验收，并形成书面验收报告。

住户委员会将工程费用清单、竣工验收报告等项目材料在小区规定位置公示 3 个工作日。

公示无异议，住户委员会向国有资产管理处提出余款支付申请，并提供以下资料存档：（1）工程监理报告（20 万元以上项目）；（2）工程竣工验收报告及相关附件；（3）审计处或第三方审计单位出具的工程结算审计报告；（4）维修工程项目费用结算发票复印件。

第十六条 施工合同应约定质保期，质保期从竣工验收合格之日算起。其中，屋面及建筑外立面等防水维修质保期 5 年，小区内给排水设施、道路等配套工程、以及其他维修项目质保期为 2

年。

工程质量及验收应符合国家《建设工程质量管理条例》等现行规范要求 and 验收标准，竣工验收应资料齐备。

第十七条 由计划财务处负责按合同约定方式支付工程款。一般合同签订后预付合同价款的 30%，工程竣工验收合格后再支付合同价款的 50%，工程结算审计后支付至审计价款的 95%，质保期满后支付审计价款的 5%。

第十八条 维修项目应严格控制在预算范围内。保修期内由施工单位负责保修，不得重复申报。因工程实际情况确需增加维修费用，增加的维修费用预计超过预算金额 10%以上的，需预先提交增加费用申请和增加部分的工程量清单由国有资产管理处审核、工作小组审批。

第十九条 审计处负责 3 万元以上（含）项目的结算审计工作（参照《南京工业大学修缮工程项目审计实施办法》第八条）。

第五章 监督管理

第二十条 维修资金的财务管理、票据管理和会计核算应当符合国家有关规定。根据维修资金预算计划合理安排结余资金，提高维修资金使用效益。

第二十一条 维修资金的管理和使用，应当接受工作小组和纪委的监督。

第二十二条 维修资金交存、使用、结存情况应定期向相关住户公布。对维修资金状况的异议由国有资产管理处、计划财务处复核并作出答复。

第六章 附 则

第二十三条 本办法由国有资产管理处、计划财务处共同负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起执行，未尽事宜参照学校相关规定执行。