



广州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU MUNICIPALITY

2016

第 34 期(总第 715 期)

广州市人民政府公报

2016 年第 34 期（总第 715 期）

2016 年 12 月 10 日

目 录

广州市人民政府办公厅文件

- 广州市人民政府办公厅关于印发广州市独生子女父母计划生育奖励办法的通知
（穗府办规〔2016〕13 号） (1)

部门文件

- 广州市人民政府法制办公室关于公布 2016 年 10 月广州市部门规范性文件目录
的通告（穗府法公〔2016〕12 号） (13)
- 广州市住房保障办公室关于印发《广州市公共租赁住房轮候和配租实施细则》
的通知（穗住保规〔2016〕1 号） (15)
- 广州市住房和城乡建设委员会 广州市财政局关于印发《广州市物业专项维修
资金管理办法》的通知（穗建规字〔2016〕4 号） (21)
- 人事任免 (40)

广州市人民政府办公厅文件

穗府办规〔2016〕13 号

广州市人民政府办公厅关于印发 广州市独生子女父母计划生育奖励办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市独生子女父母计划生育奖励办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到问题，请径向市卫生计生委反映。

广州市人民政府办公厅

2016 年 11 月 9 日

广州市独生子女父母计划生育奖励办法

第一条 为保障国家提倡一对夫妻生育一个子女期间自愿终身只生育一个子女的夫妻获得奖励优待的权利，规范本市独生子女父母计划生育奖励工作，根据《中华人民共和国人口与计划生育法》《广东省人口与计划生育条例》《广州市人口与计

(本文与正式文件同等效力)

划生育管理办法》及相关文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市独生子女父母计划生育奖励金（以下简称奖励金）的申领、资格确认和发放管理，适用本办法。

第三条 市卫生计生委负责本市独生子女父母计划生育奖励工作的组织实施。

市、区公安机关负责提供本市户籍人口基本项目信息。

市、区财政部门负责奖励金所需经费的安排。

市、区人力资源和社会保障部门负责随养老金渠道的奖励金代发。

市工业和信息化部门负责奖励对象个人信息共享和技术支持。

第四条 2015年12月31日以前生育（含依法收养，下同）子女，男年满60周岁、女年满55周岁（以下简称到龄），符合下列条件之一的本市户籍居民，可以申领奖励金：

（一）符合生育政策终身只生育了一个子女（该子女没有同胞兄弟姐妹或者同父异母、同母异父兄弟姐妹）的夫妻；

（二）终身没有生育只在婚后依法收养了一个子女的夫妻。

具有下列情形之一的，可以参照前款申领奖励金：

（一）符合前款条件，婚姻状况发生变动后没有再婚再生育的一方；

（二）再婚前没有生育子女，再婚后生育一个子女且没有与继子女形成抚养关系的一方；

（三）终身没有生育子女，再婚后与一个继子女形成抚养关系的一方；

（四）再婚前符合政策只生育了一个子女，再婚后没有再生育的夫妻；

（五）双方均在1933年1月1日以后出生，符合政策曾生育两个及以上子女，现存活唯一子女且其他子女均在生育子女前死亡的夫妻。

符合计划生育特别扶助条件且纳入计划生育特别扶助范围的对象，不适用本办法。

第五条 奖励金按每人每月150元的标准发放。

本市财政供养人员奖励金按照经费供给渠道由市、区财政分别负担解决；其他人员奖励金所需经费按照户籍所在地由市、区两级财政按照财政体制规定比例分担。

奖励对象在申请最低生活保障、低收入困难家庭认定、医疗救助等社会救助时，奖励金不计入其家庭收入。

市政府可根据经济社会发展适时调整奖励金标准。

第六条 奖励金自奖励对象到龄的次月开始计发。

符合本办法第四条第二款第（四）项规定且在 2015 年 2 月 1 日前到龄的人员，奖励金自 2015 年 2 月开始计发。

符合本办法第四条第二款第（五）项规定且在 2015 年 5 月 1 日前到龄的人员，奖励金自 2015 年 5 月开始计发。

符合本办法第四条第一款和第二款第（一）至（三）项规定，且在 1980 年 2 月 2 日至 2008 年 12 月 31 日前在本市辖内单位退休的人员，自本办法实施当月开始计发，2008 年 12 月 31 日之前已经领取的奖励金不抵扣，2009 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间的奖励金不补发。

第七条 属于市社保经办机构发放养老金的，奖励金随其养老金渠道代发。

不属于市社保经办机构发放养老金或者奖励金无法随其养老金渠道发放的，奖励金由户籍所在地的区通过公开方式确定的金融机构代发。

本市财政供养人员奖励金由所在单位随其工资或者退休金发放。

第八条 奖励对象资格由户籍所在地居（村）委初审，街（镇）卫生计生工作机构审核确认。

本市财政供养人员中的奖励对象资格由所在单位初审，上级主管单位审核确认；所在单位为一级预算单位的，由所在单位审核确认。

初审单位和审核确认单位统称为审核单位。

第九条 承担奖励对象资格初审业务的单位应当公开对外办理奖励业务的时间。

第十条 独生子女父母奖励依申请办理。奖励对象行动不便的，可以向初审单位预约上门办理。

奖励对象在到龄前 2 个月内可以向初审单位提出申请，也可以在市卫生计生委网站上预申报。采用预申报的，应当在预申报后 7 个工作日内向初审单位递交材料，办理受理手续；逾期没有办理的，初审单位可以终止该申请。预申报被终止的，奖励对象应重新申报。

奖励对象的出生日期以居民身份证上记载的出生日期为准。

第十一条 奖励对象提出申请时需提供以下证明材料：

（一）奖励对象本人市民卡，没有市民卡或者市民卡信息不全的，应提供本人的

（本文与正式文件同等效力）

身份证、户口簿、结婚证；

(二) 本人免冠证件照 1 张；

(三) 属于本办法第四条第二款第(五)项情形的，应当提供子女死亡证明和死亡子女婚育情况证明。

奖励对象婚姻状况有变动的，审核单位可以要求奖励对象补充提供以下证明材料的原件和复印件：

(一) 离异的提供离婚证及离婚协议书或者司法裁判文书；

(二) 丧偶的提供配偶死亡证明材料；

(三) 再婚的提供以前婚姻变动证明材料或者前配偶死亡证明材料。

2008 年 12 月 31 日前在本市辖内单位退休的奖励对象提出申请时应同时提交本人退休证或者经档案管理机构确认的《退休审核表》复印件。

第十二条 初审单位收到申请，对信息无误的应当即时受理，并出具受理凭证；对需要补充信息的应当一次性告知并出具告知书。

申请人确实无法提供第十一条第一款第(三)项、第二款规定的材料，审核单位既无法通过信息系统核查，又无法通过村(居)民委员会或单位证实的，可依据申请人签署的《独生子女父母计划生育奖励申请承诺书》在规定时限内办理确认手续。

申请人口头提出申请符合受理条件的，初审单位应当做好申请笔录，经申请人签字确认受理。

第十三条 初审单位受理申请后应当在 5 个工作日内完成初审，并将初审通过的申请资料送审核确认单位审核；审核确认单位收到初审通过的申请，应当在 5 个工作日内完成审核确认，符合奖励条件的，纳入发放范围按时发放。

初审或者审核确认不通过的，应当出具不符合奖励条件告知书，向申请人说明原因。

第十四条 申请受理后需要变更姓名、证件号码、社保编号、户籍地址、奖励金发放渠道或者发放账号等信息的，由奖励对象向初审单位提出申请。申请变更相关信息应当出示本人有效身份证件及需变更内容的相关证明材料。

审核单位依申请变更相关信息。

第十五条 奖励金发放渠道不能正常发放的，审核单位应当及时通知奖励对象

变更发放渠道。奖励对象成功变更发放渠道后，延误发放的奖励金予以补发。

第十六条 奖励对象户籍在本市范围内迁移的，可以凭本人户口簿、居民身份证或者市民卡在迁入地办理奖励金发放关系的转入登记，纳入迁入地发放。转入登记生效前迁出地因户籍迁出暂停发放的奖励金，在转入登记生效后由迁入地接续发放。

第十七条 奖励对象迁出市外的，凭迁出地的《计生奖励金发放关系转移通知》依迁入地的政策接续奖励待遇。迁入地没有奖励政策或奖励政策不衔接的，奖励金自动终止享受。

第十八条 符合本市独生子女父母奖励条件且在到龄后从市外迁入的人员，迁入本市后可领奖励金，奖励金自迁入当月开始计发。申请人在迁出地属按月奖励且当地终止待遇时间晚于申请人迁入本市时间的，自迁出地终止待遇的次月开始计发。

本办法实施前已经迁入的，自本办法实施当月开始计发。

市外迁入人员提出申请时应当提供迁出地街（镇、乡）以上卫生计生部门出具的计划生育和奖励待遇享受情况证明。

第十九条 奖励对象出现下列情况之一的，奖励金发放至情况发生当月：

- （一）再生育（含依法收养）子女；
- （二）转为计划生育特别扶助；
- （三）户籍迁出本市（含出境定居注销本市户籍）；
- （四）被判处徒刑以上刑事处罚服刑期间；
- （五）死亡。

第二十条 奖励对象发生本办法第十九条第（一）至（四）项情况的，应当及时向本市有管辖权的初审单位申报，办理奖励金停发手续；奖励对象死亡的，其遗产继承人应当代为履行相关手续。

奖励对象发生上述情况没有申报的，审核单位在得知其信息后应当终止其奖励资格，停发奖励金。

第二十一条 奖励对象多领奖励金的，应当退回。

审核单位发现多发奖励金的应当及时通知奖励对象退回，经通知奖励对象逾期没有退回的，审核单位应当暂停其奖励金的发放直至其将多领的奖励金退回或者抵扣完毕。

第二十二条 审核单位应当定期对奖励对象的资格进行核对，不符合奖励资格的应当终止其奖励待遇。

审核单位应当提前公告资格核对的时间和方式。奖励对象应当配合做好核对工作。对不配合核对或者失联的奖励对象，审核单位可以暂停其奖励金的发放。

奖励对象被暂停奖励金发放，恢复联络经审核单位核对信息或者确认多领奖励金已经退回（抵扣完毕）且符合继续发放条件的，奖励金继续发放；不符合继续发放条件的，终止发放。

第二十三条 申请材料按照一人一案立卷归档，由审核确认单位归入计生档案保管。

本市财政供养人员的申请材料，由初审单位归入奖励对象的人事档案保管。

归档材料包括：

- （一）奖励对象签名确认的《广州市独生子女父母计划生育奖励申请表》；
- （二）审核单位出具的办理材料存根；
- （三）奖励对象提交的相关申请材料复印件。

第二十四条 奖励对象申领奖励金，应当如实填报《广州市独生子女父母计划生育奖励申请表》并对个人婚育相关信息的完整性、真实性负责。

第二十五条 当事人利用隐瞒、欺诈、虚报等不诚信方式骗取奖励的，依照《广州市人口与计划生育管理办法》的有关规定处理。

当事人骗取奖励或者拒绝退回多领奖励金的情况纳入社会信用不良记录。

第二十六条 本办法中的本市财政供养人员是指市本级和区、街、镇属机关以及参照公务员法管理的事业单位、公益一类（财政核拨）和公益二类（财政核补）事业单位工作人员。

市行政事业单位中退休领取养老金人员（含非财政供养人员、财政供养的工勤人员），由户籍所在地负责资格审核确认，奖励金随养老金渠道发放（未达到领取养老金条件的由户籍地委托代发单位发放）。

第二十七条 在本市工作的非本市户籍人员独生子女父母计划生育奖励按照其户籍所在地省（自治区、直辖市）的政策执行，当地规定由工作单位支付的单位应当支付。

第二十八条 本办法自2017年1月1日起执行，有效期5年。有关政策法规依据

变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

本办法实施前，我市有关独生子女父母计划生育奖励的工作仍按《关于解决广州市城镇独生子女父母计划生育奖励问题的若干规定的补充意见》（穗计生发〔2011〕19号）办理。

- 附件：1. 广州市独生子女父母计划生育奖励申请受理回执
2. 不符合广州市独生子女父母计划生育奖励条件告知书
3. 计生奖励金发放关系转移通知
4. 补充独生子女父母计划生育奖励申请材料一次性告知书
5. 独生子女父母计划生育奖励申请承诺书（参考样式）

附件 1

广州市独生子女父母计划生育奖励申请受理回执

(存 根)

_____先生/女士:

您的广州市独生子女父母计划生育奖励申请已于____年____月____日受理, 具体审核结果可以登录广州市卫生和计划生育委员会网站 (<http://www.gzmed.gov.cn>) “办事大厅—独生子女父母计生奖励” 的“结果反馈” 栏目进行查询, 也可以在 15 个工作日后向受理机构查询。

年 月 日

申请人签收:

.....

广州市独生子女父母计划生育奖励申请受理回执

_____先生/女士:

您的广州市独生子女父母计划生育奖励申请已于____年____月____日受理, 具体审核结果可以登录广州市卫生和计划生育委员会网站 (<http://www.gzmed.gov.cn>) “办事大厅—独生子女父母计生奖励” 的“结果反馈” 栏目进行查询, 也可以在 15 个工作日后向受理机构查询。

初审单位 (盖章)

年 月 日

附件 2

不符合广州市独生子女父母计划生育奖励条件告知书

(存 根)

_____先生/女士：

经初审/审核，您 ☐ 不符合广州市独生子女父母计划生育奖励对象的认定条件/
☐ 未达到规定年龄，不符合广州市独生子女父母计划生育奖励条件。

专此告知

_____年 月 日

申请人签收：

.....

不符合广州市独生子女父母计划生育奖励条件告知书

_____先生/女士：

经初审/审核，您 ☐ 不符合广州市独生子女父母计划生育奖励对象的认定条件/
☐ 未达到规定年龄，不符合广州市独生子女父母计划生育奖励条件。

专此告知

单位（盖章）

_____年 月 日

附件 3

计生奖励金发放关系转移通知

(存 根)

区(县级市)____街(镇)人口计生办:

原我街(镇)辖内____居(村)委独生子女父母____先生/女士(身份证号码:____)已于____年____月迁入你辖区(详细地址:____路____街____巷____号____房)。其独生子女父母计生奖励金我街(镇)从____年____月起,随养老金(委托银行)发放,发至____年____月止。请你单位依政策做好独生子女父母奖励的接续工作。

____区____街(镇)人口计生办

年 月 日

签收人:

经办人:

.....

计生奖励金发放关系转移通知

____区(县级市)____街(镇)人口计生办:

原我街(镇)辖内____居(村)委独生子女父母____先生/女士(身份证号码:____)已于____年____月迁入你辖区(详细地址:____路____街____巷____号____房)。其独生子女父母计生奖励金我街(镇)从____年____月起,随养老金(委托银行)发放,发至____年____月止。请你单位依政策做好独生子女父母奖励的接续工作。

____区____街(镇)人口计生办

年 月 日

附件 4

补充独生子女父母计划生育奖励申请材料一次性告知书

(存 根)

致：_____ (被告知人)

您于____年____月____日向本单位申领独生子女父母计划生育奖励时缺少以下材料：

请尽快备齐资料前来申请，如超过 15 日未能补交上述材料，本次申请不予通过。

专此告知

年 月 日

被告知人签收：

日期：

.....

补充独生子女父母计划生育奖励申请材料一次性告知书

致：_____ (被告知人)

您于____年____月____日向本单位申领独生子女父母计划生育奖励时缺少以下材料：

请尽快备齐资料前来申请，如超过 15 日未能补交上述材料，本次申请不予通过。

专此告知

(办证单位盖章)

年 月 日

(本文与正式文件同等效力)

附件 5

独生子女父母计划生育奖励申请承诺书

(参考样式)

本人 XXX, XXXX 年 XX 月 XX 日出生, 身份证号码 XXX, 户籍地 XXXX。本人婚育情况说明如下:

(由申请人填写其具体婚育情况说明)。现申请广州市独生子女父母计划生育奖励, 由于(由申请人填写不能提供规定材料的原因), 本人确实无法提供《广州市独生子女父母计划生育奖励工作办法》第十一条第一款第(三)项、第二款规定的材料, 现签署本承诺书。

本人承诺: 我所提供的证件材料均合法取得、在《广州市独生子女父母计划生育奖励金申请表》中所填报的信息均真实、完整, 没有隐瞒、欺骗。我愿意接受各方面的监督核查, 如果存在虚假情况, 取得的奖励金申领资格自动失效, 退回所领的全部奖励金, 并愿意承担由此产生的一切法律后果。

本 人: XXX (签名并按手印)

XXXX 年 XX 月 XX 日

公开方式: 主动公开

广州市人民政府法制办公室

广州市人民政府法制办公室关于公布 2016 年 10 月 广州市部门规范性文件目录的通告

穗府法公〔2016〕12 号

按照《广州市行政规范性文件管理规定》（穗府令第 52 号）第十六、二十九、三十四条的规定，行政规范性文件应经政府法制机构合法性审查、统一编号和统一公布。现将 2016 年 10 月经市政府法制办公室合法性审查，并统一编号、统一公布的广州市部门规范性文件目录予以公布。

目录中的部门规范性文件已在《广州市人民政府公报》和“广州市规范性文件库”刊载，并可在市政府法制办公室门户网站上“广州市规范性文件库”（<http://sfzb.gzlo.gov.cn/sfzb/index.do>）中查询。“广州市规范性文件库”中的行政规范性文件电子文本具有行政规范性文件纸质文本的同等效力。

未经市政府法制办公室合法性审查、统一编号和统一公布的广州市部门规范性文件，不得作为行政管理的依据，公民、法人和其他组织有权拒绝执行，并可向市政府法制办公室提出审查建议。欢迎社会各界根据公布目录予以监督。

附件：2016 年 10 月广州市部门规范性文件目录

广州市人民政府法制办公室

2016 年 11 月 7 日

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

附件

2016 年 10 月广州市部门规范性文件目录

序号	发布机关	标 题	文 号	统一编号	发布时间	有效期至
1	广州市知识产权局	广州市知识产权局关于印发《广州市专利工作专项资金（专项资金）项目实施细则》的通知	穗知规字〔2016〕2 号	GZ0320160107	2016/10/31	2019/12/31
2	广州市民政局	广州市民政局关于印发《广州市居民家庭经济状况核对办法实施细则》的通知	穗民规字〔2016〕4 号	GZ0320160105	2016/10/24	2021/10/23
3	广州市公安局	关于第 120 届中国进出口商品交易会期间临时交通管制制的通告	穗公交规字〔2016〕377 号	GZ0320160100	2016/10/9	2016/11/4
4	广州市发展和改革委员会	广州市发展改革委关于印发石油天然气管道保护工作实施行政处罚指引的通告	穗发改规字〔2016〕2 号	GZ0320160101	2016/10/12	2019/10/11
5	广州市商务委员会	广州市商务委 广州市教育局 广州市工业和信息化委 广州市人力资源和社会保障局 广州市国际服务外包人才培训机构认定及管理办法》的通告	穗商务规字〔2016〕1 号	GZ0320160102	2016/10/9	2021/10/8
6	广州市民政局 广州市财政局	广州市民政局 广州市财政局 广州市人力资源和社会保障局 广州市卫生和计划生育委员会 广州市残疾人联合会关于印发广州市医疗救助办法实施细则的通告	穗民规字〔2016〕3 号	GZ0320160104	2016/10/18	2021/10/17

（本文与正式文件同等效力）

GZ0320160110

广州市住房保障办公室文件

穗住保规〔2016〕1 号

广州市住房保障办公室关于印发《广州市公共租赁住房轮候和配租实施细则》的通知

各区人民政府，市政府各有关部门：

根据《广州市公共租赁住房保障办法》，为规范我市公共租赁住房轮候配租程序，现印发《广州市公共租赁住房轮候和配租实施细则》，请遵照执行。

广州市住房保障办公室

2016 年 10 月 25 日

广州市公共租赁住房轮候和配租实施细则

第一条 为规范公共租赁住房轮候和分配管理工作，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第 11 号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第 181 号）、《广州市公共租赁住房保障办法》及有关规定，结合本市实际，制

（本文与正式文件同等效力）

定本细则。

第二条 本市城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭轮候和配租本市范围内由政府筹集的公共租赁住房适用本细则。

第三条 本细则所称的轮候是指经审核、公示符合条件的公共租赁住房申请对象按本细则的规定进入轮候册。

本细则所称的配租是指申请、轮候公共租赁住房的申请对象参加配租意向登记,并根据配租原则按程序对其分配公共租赁住房。

第四条 市住房保障部门负责统筹、组织、监督全市公共租赁住房轮候和配租工作。

各区住房保障部门负责本区筹集的公共租赁住房配租工作。

第五条 本市公共租赁住房设立轮候册,轮候册由以下三个序列构成。

第一序列:包括以下申请承租政府公共租赁住房的对象:

- (一) 2013年5月1日前正在享受廉租住房租赁补贴的;
- (二) 2013年5月1日前因未年审被暂停廉租住房租赁补贴的;
- (三) 2013年5月1日前已提交廉租住房保障申请的。

上述申请对象提出书面申请承租政府公共租赁住房并受理的,由系统集中于每月最后一天自动随机产生当月第一序列申请对象的轮候号。

第二序列:《广州市住房保障办公室关于暂停受理申购经济适用住房申请有关问题的通知》实施前正在轮候经济适用住房和已提交申请(含准购证延期申请)的对象,提出书面申请承租政府公共租赁住房并受理的,由系统集中于每月最后一天自动随机产生当月第二序列申请对象的轮候号。

第三序列:新申请对象递交申请并受理后,由系统集中于每月最后一天自动随机产生当月新申请对象的轮候号。

上述取得轮候号的申请对象经审核符合条件的,按轮候号先后顺序进入相应序列。

第六条 市住房保障部门应当通过部门网站将轮候信息向社会公布。

第七条 公共租赁住房新申请对象包括:

- (一) 首次申请公共租赁住房的对象;

(二) 按规定被注销第一、第二序列轮候号后, 再次申请公共租赁住房的对象;

(三) 正在申请或领取公共租赁住房租赁补贴, 提出变更申请公共租赁住房, 按规定不能进入轮候册第一、第二序列的对象;

(四) 其他符合申请公共租赁住房的对象。

第八条 申请对象取得轮候号后, 出现以下情形之一的, 注销轮候号, 被注销的轮候号不得使用:

(一) 经审核, 不符合承租公共租赁住房条件的;

(二) 已获得配租的 (含配租后未在规定时间内签订租赁合同的);

(三) 五年内未参加配租意向登记的;

(四) 申请将轮候公共租赁住房变更为领取住房租赁补贴, 经审核符合条件的;

(五) 独立申请的单身人士在轮候期间去世或迁出本市市区城镇户籍的。

第九条 申请对象获得配租后未在规定时间内参加资格复核、或未在规定时间内签订租赁合同的视为弃租, 应在规定时间内书面确认弃租。自书面确认弃租的次月起重新轮候, 与新申请对象一同由系统集中于该月最后一天进入第三序列, 自动随机产生轮候号; 未在规定时间内书面确认弃租的, 视为放弃公共租赁住房保障。

第十条 申请对象取得轮候号后, 属于下列情形的, 原轮候号不变:

(一) 参加意向登记未能获得配租的;

(二) 申请人去世、离异、丧失完全民事行为能力或被依法限制人身自由等原因, 需由共同申请的家庭成员变更为申请人的;

(三) 申请人不变, 共同申请的家庭成员发生变化的。

第十一条 申请对象取得轮候号后, 由于家庭成员及其户籍、家庭年可支配收入、资产、住房情况发生变化影响到公共租赁住房保障资格的, 应自改变之日起 30 日内如实向户籍所在街道办事处 (镇政府) 申报, 经按程序对其轮候资格进行核定并确定保留或注销轮候号。

第十二条 领取公共租赁住房租赁补贴的申请对象变更为申请公共租赁住房, 在取得轮候号的次月停发公共租赁住房租赁补贴。

民政部门认定的低保、低收入或市总工会认定的特困职工住房困难家庭, 在获得公共租赁住房配租并签订租赁合同的次月停发公共租赁住房租赁补贴。

第十三条 公共租赁住房分配对象包括以下两类：

（一）取得公共租赁住房有效轮候号，已进入轮候册，符合公共租赁住房配租条件的轮候对象（下称对象一）；

（二）已递交公共租赁住房保障申请并已受理，暂未取得有效轮候号，未进入轮候册的申请对象（下称对象二）。

第十四条 （一）住房保障部门根据公共租赁住房房源情况按照优先配租对象、序列轮候对象的先后顺序向对象一配租，配租先后顺序如下：

1. 优先配租对象；
2. 第一序列轮候对象；
3. 第二序列轮候对象；
4. 第三序列中曾参加我市 2010 年公共租赁住房调查的对象；
5. 第三序列的其他对象。

同一配租顺序的申请对象之间按轮候号先后排序。

（二）住房保障部门向对象一配租后，剩余房源可向对象二进行预分配。对象二之间随机排序确定配租顺序。

第十五条 （一）处于轮候册中的对象（对象一），符合下列条件之一的，给予优先配租：

1. 享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老、三级以上（含三级）残疾人家庭；
2. 自有产权住宅被依法征收（拆迁），并已签订征收（拆迁）补偿协议的家庭；
3. 民政部门核定的低保家庭、低收入困难家庭、特困人员或市总工会核定的特困职工家庭；
4. 区以上各级政府评定的见义勇为人员家庭、受到市以上各级政府表彰的劳动模范；
5. 城镇计划生育特殊困难家庭；
6. 离婚妇女；
7. 原承租侨房被发还业主，已腾退原承租房屋的家庭；
8. 市、区人民政府举办的社会（儿童）福利机构成年未婚孤儿；

9. 持有《养老护理员》职业资格证,并在本市养老护理机构工作的养老护理员;

10. 轮候时间超过3年,未获配租资格的家庭(不含未参加配租意向登记的家庭);

11. 相关法律、法规、规章、规范性文件规定给予优先的其他情形,以及其他经市政府批准的条件。

(二) 各区政府筹集的公共租赁住房可优先分配给本区符合配租条件的申请对象,有剩余房源的,再分配给其他区符合配租条件的申请对象。

(三) 优先对象只享受一次优先配租机会。

第十六条 配租房型应与申请对象家庭人口相对应,原则上:1人家庭分配一房;2人家庭分配一房一厅;3人家庭分配二房一厅;4人家庭分配二房一厅或三房一厅;5人以上家庭分配三房一厅。具体房型分配原则,以公布分配方案为准。

第十七条 孤寡老人及有视力、肢体残疾的(1-3级或重度)残疾人家庭,同等条件下优先分配低层或带电梯房源。

第十八条 公共租赁住房配租按照以下程序进行:

(一) 公布配租方案。住房保障部门根据房源筹集情况,制定配租方案,各区方案应报市住房保障部门审查。经审查通过的配租方案应向社会公布,公布内容包括房源的位置、数量、户型、面积、配租原则、租金标准等内容。

(二) 意向登记。符合配租条件的申请对象在规定时间内进行配租意向登记。申请对象家庭人员、优先配租情形发生变化的,进行配租意向登记时须如实申报,未如实申报的,市住房保障部门将取消其配租资格,并书面告知申请对象。

(三) 确定配租名单及公示。住房保障部门根据意向登记情况确定参加配租的名单,参加配租的名单确定后,应向社会公布和公示,公示不少于5天。

(四) 预分配房屋。集中分配的,举行预配租仪式,公开配房;常态分配的,按具体分配方案实施。

(五) 资格复核或审核。按规定对获得预配租的对象一资格进行复核;对获得预配租的对象二资格进行审核。

(六) 办理入住。向资格复核符合条件的对象一、以及公共租赁住房保障申请审

(本文与正式文件同等效力)

核通过的对象二发放入住通知书。取得入住通知书的申请对象按照规定签订租赁合同并办理入住手续。

第十九条 正在轮候或已承租公共租赁住房的对象申请退出公共租赁住房实物保障的，自退出之日起 1 年后方可再次申请公共租赁住房实物保障。

第二十条 本细则自印发之日起施行，有效期 5 年。

GZ0320160114

广州市住房和城乡建设委员会 广 州 市 财 政 局 文件

穗建规字〔2016〕4 号

广州市住房和城乡建设委员会 广州市财政局关于印发 《广州市物业专项维修资金管理办法》的通知

市国土规划委、市审计局、各区住建部门、各有关单位：

为规范物业专项维修资金管理，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用，我们制定了《广州市物业专项维修资金管理办法》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请径向市住房城乡建设委反映。

特此通知。

广州市住房和城乡建设委员会
广 州 市 财 政 局
2016 年 10 月 20 日

广州市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业专项维修资金管理,维护物业专项维修资金所有者的合法权益,保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》和《广州市物业管理暂行办法》等法律、法规和规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。售后公有住房物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督,按照市住房保障办公室的相关政策执行。

本办法所称物业专项维修资金,是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称共用部位,是指物业管理区域内属于业主共有的部位,一般包括:房屋主体承重结构部位(含基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房,以及房屋外墙面等。

本办法所称共用设施设备,是指物业管理区域内属于业主共有的附属设施设备,一般包括:加压水泵、电梯、天线、照明设施、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物等。

第四条 物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门组织实施本办法,指导全市物业专项维修资金管理工作。

市物业专项维修资金管理中心(以下简称“管理中心”)具体负责全市物业专项维修资金的日常监督管理工作。

区住房和城乡建设主管部门具体负责本辖区物业专项维修资金的监督管理工作。

市财政、审计主管部门按照各自职责负责物业专项维修资金代管期间的财务监督和审计监督工作。

第六条 市住房和城乡建设行政主管部门牵头会同市有关部门综合考虑安全、

增值、便利等因素，合理确定本市行政区域内一定数量的物业专项维修资金专户管理银行（以下简称“专户管理银行”）。

第七条 专户管理银行应当按照物业专项维修资金委托管理协议约定，协助市、区住房和城乡建设行政主管部门、管理中心开展物业专项维修资金账户设立、交存、使用、结算和对账等工作。

第二章 交 存

第八条 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金，但物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

前款规定的建筑面积包括不动产登记簿记载的套内面积和分摊面积。

管理中心应当根据本市物业建筑安装工程每平方米造价的5%确定、公布首期物业专项维修资金每平方米建筑面积交存标准，并每三年调整一次。玻璃幕墙等特殊材料建筑的首期维修资金交存标准，由管理中心另行规定。

业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

第九条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未要求划转物业专项维修资金的，物业专项维修资金由管理中心代管。管理中心应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。

开立物业专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设帐，按照幢、房屋户门号分级设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设帐，按照房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金应登记在以房屋户门号设立的分户账名下，分户账应当登记业主姓名、身份证件号码等信息。

本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域设立的账户名下；具备设立分户账条件的物业管理区域按照本条第二款执行。

第十条 有下列情形之一的，建设单位应当按照下列规定为房屋、车位买受人代交首期物业专项维修资金，并按照本办法第十一条规定将首期物业专项维修资金存入专户管理银行：

（一）以预售方式销售的，在申请核发商品房预售许可证前，按照预售房屋所在楼宇、区域核准的报建面积代交首期物业专项维修资金。

（本文与正式文件同等效力）

(二) 以现楼方式销售的,在申请办理房屋所有权初始登记前,按照房屋的实测面积代交首期物业专项维修资金。

(三) 规划用于停放汽车的车位,在申请办理车位所有权初始登记前,按照车位的实测面积和分摊共用面积代交首期物业专项维修资金。

第十一条 按照本办法第十条规定代交首期物业专项维修资金的,应当按照下列程序办理:

(一) 建设单位持下列材料向管理中心申请办理首期物业专项维修资金代交手续:

1. 代交首期物业专项维修资金申报表;

2. 房地产测绘机构对房屋所在楼宇建筑面积的预算(测算)成果报告书(申请核发商品房预售许可证的提供);

3. 房地产测绘机构对房屋、车位所在楼宇建筑面积的实测成果报告材料(办理房屋、车位产权初始登记的提供)。

(二) 管理中心自受理申请之日起5个工作日内完成材料核对,核对无误的,向建设单位发出代交通知书;核对有误的,一次性书面告知需补正的有关材料。

(三) 建设单位持代交通知书,将首期物业专项维修资金交存至专户管理银行。专户管理银行根据代交通知书,建立物业专项维修资金分户账,并向建设单位出具已代交首期物业专项维修资金凭证。

(四) 管理中心在收到建设单位已代交首期物业专项维修资金凭证当日发出交款确认书。

第十二条 建设单位已代交物业专项维修资金的,管理中心会同专户管理银行应当按照物业管理区域、幢、房屋户门号,将物业专项维修资金登记在以房屋户门号设立的分户账名下,分户账应当对应登记建设单位名称信息。

第十三条 建设单位销售房屋时,应当凭专户管理银行出具的已代交首期物业专项维修资金凭证,向买受人收回已代交的首期物业专项维修资金。

建设单位已向买受人收回首期物业专项维修资金的,该房屋物业专项维修资金分户账的业主信息随房屋所有权的转移同时变更。

房屋购买人未按照本办法交存首期物业专项维修资金的,建设单位不得将房屋交付购买人。

第十四条 已在专户管理银行开立物业专项维修资金分户账的物业管理区域、楼宇中未交存物业专项维修资金的业主，应当持房屋产权证明、业主身份证明到专户管理银行，按照本楼宇中应交存首期物业专项维修资金的交存标准足额交存物业专项维修资金。

第十五条 属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的物业办理产权转移登记后，物业属于2个以上（含2个）拥有独立产权业主共有的，业主应当按照管理中心现行公布的首期物业专项维修资金交存标准足额交存首期物业专项维修资金，并按照下列程序办理首期物业专项维修资金交存手续：

（一）业主在办理产权转移登记手续前，确定拟交存的本办法第六条规定的专户管理银行后，持下列材料向管理中心提出交存首期物业专项维修资金申请：

1. 交存首期物业专项维修资金申报表；
2. 房地产测绘机构对房屋所在楼宇建筑面积的实测成果报告材料。

（二）管理中心自受理申请之日起5个工作日内完成材料核对，核对无误的，在专户管理银行开立物业专项维修资金专户，向业主发出交存通知书；核对有误的，一次性书面告知需补正的有关材料。

（三）业主持交存通知书，将首期物业专项维修资金交存至专户管理银行。

第十六条 物业专项维修资金划转业主大会管理的，业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会关于物业专项维修资金的筹集、使用和管理等事项的决定。

（二）代表业主与业主大会决定选聘的专户管理银行签订物业专项维修资金委托管理协议。同时，按照本办法第九条第二款、第三款的规定在专户管理银行开立物业专项维修资金专户，行使专户管理单位职责。

（三）管理物业专项维修资金帐目。

（四）组织召开业主委员会会议，经全体委员半数以上委员同意后确定不超过3名办理物业专项维修资金存取手续的业主。

（五）拟定物业专项维修资金筹集和使用规约，并组织召开业主大会会议对物业专项维修资金筹集和使用规约进行表决。

（六）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用。

（七）定期向业主大会报告业主委员会行使物业专项维修资金管理职权的情况，接受业主、业主监事会对物业专项维修资金筹集、使用和管理等事项的质询和监督。

（本文与正式文件同等效力）

(八) 向全体业主公布物业专项维修资金委托管理协议、物业专项维修资金筹集和使用规约, 并每季度公布物业专项维修资金的筹集、使用、管理的情况。

业主委员会未按照前款第(八)项的规定公布相关情况的, 物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令业主委员会限期公布, 并通告全体业主。

第十七条 物业专项维修资金筹集和使用规约应当对下列主要事项作出约定:

- (一) 业主的权利和义务;
- (二) 物业专项维修资金筹集和使用的制度;
- (三) 违反物业专项维修资金筹集和使用规约应当承担的责任。

物业专项维修资金筹集和使用规约应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总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同意。

聘请专业机构对物业专项维修资金的筹集、使用、管理情况进行审计的, 审计费用可以从物业专项维修资金中列支。

物业专项维修资金筹集和使用规约不得违反法律、法规、规章和本办法的规定, 对全体业主、物业使用人具有约束力。

第十八条 物业专项维修资金划转业主大会管理的, 下列事项应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意:

- (一) 物业专项维修资金划转业主大会管理的决定;
- (二) 选聘和解聘专户管理银行;
- (三) 筹集和使用物业专项维修资金以外的其他有关物业专项维修资金的重大事项。

前款第(二)项规定的专户管理银行应当是本办法第六条已确定的专户管理银行。

业主大会管理的物业专项维修资金专户, 在专户管理银行登记的管理单位应当是业主委员会, 登记的监督单位应当是管理中心, 登记的办理物业专项维修资金存取手续的自然人应当是业主。

第十九条 经业主大会会议依法表决同意物业专项维修资金划转业主大会管理的, 业主委员会应当持下列材料到管理中心申请办理划转手续:

- (一) 划转物业专项维修资金申报表;
- (二) 业主委员会备案回执;

(三) 业主委员会组织机构代码证;

(四) 业主大会、业主委员会、办理物业专项维修资金存取手续自然人的印章模板;

(五) 业主大会依法表决同意物业专项维修资金划转业主大会管理和选聘专户管理银行的会议记录和会议决定;

(六) 物业专项维修资金筹集和使用规约;

(七) 业主大会依法表决同意物业专项维修资金筹集和使用规约的会议记录和会议决定。

报送材料齐全、符合法定要求的,管理中心应当在收到材料之日起5个工作日内出具划转物业专项维修资金的通知;报送材料不齐全或者不符合法定要求的,一次性书面告知需补正的有关材料。

管理中心已出具划转物业专项维修资金通知的,业主委员会应当按照本办法第十六条第一款第(二)项规定与专户管理银行办理相关手续。

市管理部门自收到物业专项维修资金委托管理协议之日起3个工作日内,应当将物业专项维修资金有关帐目移交业主委员会,并通知专户管理银行将该物业管理区域内物业专项维修资金账面余额划转至业主委员会开立的物业专项维修资金专户。专户管理银行应当在1个工作日内完成资金划转工作。

第二十条 物业专项维修资金划转业主大会管理的,有下列情形之一的,业主委员会应当向管理中心申请办理物业专项维修资金账户变更:

(一) 已划定的物业管理区域范围调整的;

(二) 物业管理区域名称变更的;

(三) 办理物业专项维修资金存取手续自然人发生变更的;

(四) 选举产生新一届业主委员会的;

(五) 依法解除与原专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议后,选聘了新专户管理银行的。

办理前款变更事项的,业主委员会应当填写并提供变更帐户申报表,并对应前款应当办理变更事项的不同情形,提供相应材料:

(一) 属于前款第(一)项情形的,提供区住房和城乡建设行政主管部门出具的调整后的物业管理区域备案回执,以及调整后的物业管理区域内的幢、房屋户门号的

分户账;

(二) 属于前款第(二)项情形的,提供地名行政主管部门出具的物业管理区域地名的文件;

(三) 属于前款第(三)项情形的,提供有效任期内的业主委员会作出确定办理物业专项维修资金存取手续自然人的决定,以及按照《广州市物业管理暂行办法》第五十六条规定由街道办事处、镇人民政府出具的备案回执;

(四) 属于前款第(四)项情形的,提供街道办事处、镇人民政府出具的新一届业主委员会备案回执;

(五) 属于前款第(五)项情形的,提供依法解除与原专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议的证明文件、业主大会依法表决同意选聘新专户管理银行的会议记录和会议决定,以及按照《广州市物业管理暂行办法》第五十三条规定由街道办事处、镇人民政府出具的备案回执。

符合前款规定的,管理中心应当在收到业主委员会申请材料之日起3个工作日内出具同意变更通知;不符合前款规定的,一次性书面告知需补正的有关材料。

第二十一条 管理中心出具本办法第二十条第三款规定的同意变更通知的,专户管理银行应当按照下列规定办理物业专项维修资金专户变更手续:

(一) 变更事项属于本办法第二十条第一款第(一)至第(三)项的,应当当场办理变更手续。

(二) 变更事项属于本办法第二十条第一款第(四)项的,但原业主委员会与专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议依法有效的,应当当场办理变更在专户管理银行登记管理单位的手续。

(三) 变更事项属于本办法第二十条第一款第(四)项的,但原业主委员会与专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议依法失效的,新一届业主委员会与专户管理银行应当重新签订物业专项维修资金委托管理协议。

(四) 变更事项属于本办法第二十条第一款第(五)项的,业主委员会应当注销原专户管理银行专户,按照本办法第十六条第一款第(二)项规定在新专户管理银行开立物业专项维修资金专户。

专户管理银行按照前款规定完成物业专项维修资金专户变更手续之日起1个工作日内,应当将物业专项维修资金专户变更情况通知管理中心。

第二十二条 物业专项维修资金划转业主大会管理后有下列情形之一的，物业专项维修资金专户由管理中心代管：

- （一）业主委员会委员集体辞职但未选举产生新一届业主委员会的；
- （二）业主委员会任期届满但未选举产生新一届业主委员会的；
- （三）业主大会决定不再继续自行管理物业专项维修资金的；
- （四）管理规约或者业主大会议事规则约定由管理中心代管的其他情形。

属于本条第一款第（一）、（二）、（四）项规定情形的，中止原业主委员会行使本办法第十八条第三款规定的物业专项维修资金专户管理单位权利；属于本条第一款第（三）项情形的，终止原业主委员会行使本办法第十八条第三款规定的物业专项维修资金专户管理单位权利。

第二十三条 符合本办法第二十二条第一款规定情形的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当及时通知区住房和城乡建设行政主管部门。区住房和城乡建设行政主管部门经核实后，应当及时通知管理中心。管理中心应当及时向已划转业主大会管理的物业专项维修资金专户管理银行发出代管通知。

专户管理银行应当自收到代管通知之日起，将物业专项维修资金专户变更为由管理中心代管。管理中心应当及时聘请有资质的审计机构对划转业主大会管理期间的物业专项维修资金专户进行审计，审计结果应当及时向全体业主公布。

符合本办法第二十二条第一款第（一）、（二）项规定情形，但重新选举产生新一届业主委员会的，应当按照本办法第二十条、第二十一条规定办理物业专项维修资金专户变更手续。

第二十四条 业主大会管理的物业专项维修资金专户应当接受管理中心的监管。

第二十五条 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。

成立业主大会的，由业主大会决定续交方案或者制定物业专项维修资金筹集和使用规约。续交方案或者物业专项维修资金筹集和使用规约应当约定物业专项维修资金的交存标准和交存时限，交存标准可以参考管理中心现行公布的首期物业专项维修资金交存标准。业主应当按照交存标准及时、足额交存至专户管理银行。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市住房和城乡建设行政主管部门会同同级财政部门另行制定。

第二十六条 本办法实施前未建立物业专项维修资金的，可以按照下列规定补建物业专项维修资金：

（一）业主大会按照本办法第十七条规定表决通过物业专项维修资金筹集和使用规约，并按照本办法第十八条第一、二款规定选聘物业专项维修资金的专户管理银行。物业专项维修资金筹集和使用规约应当约定物业专项维修资金的交存标准和交存时限，交存标准可以参考管理中心现行公布的首期物业专项维修资金交存标准。

（二）业主委员会与业主大会决定选聘的专户管理银行签订物业专项维修资金委托管理协议，按照本办法第九条、第十八条的规定在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。

（三）业主按照本款第（一）项约定的物业专项维修资金交存标准，及时、足额将物业专项维修资金交存至专户管理银行。

专户管理银行在业主委员会开立物业专项维修资金专户之日起2个工作日内，应当将物业专项维修资金委托管理协议和开立专户的情况报送管理中心。

第二十七条 业主违反本办法第十四条、第二十五条第二款、第二十六条第一款第（三）项，未将物业专项维修资金及时、足额交存至专户管理银行的，业主委员会、业主监事会应当督促业主交纳，也可以循法律途径解决。

第三章 使 用

第二十八条 物业专项维修资金应当专项用于物业的共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

物业专项维修资金可用于涉及共用部位、共用设施设备安全的预防性维修和更新、改造，涉及房屋外墙面的整饬应符合城市区域管理的要求。

物业专项维修资金可用于投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。

第二十九条 物业服务合同应当约定由物业服务企业承担费用的物业日常维修和更新范围、标准等事项。

物业服务合同约定使用物业专项维修资金有关事项的，不得违反本办法规定。

第三十条 物业专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则，并接受物业专项维修资金列支范围内的业主监督。

第三十一条 经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分

之二以上的业主同意，约定共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照下列规定分摊费用：

（一）属于物业管理区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；

（五）上述（一）至（四）款情况外的共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及建设单位尚未售出的物业或者公有住房的，建设单位或者公有住房单位应当按照本条第一款规定分摊维修和更新、改造费用。

第三十二条 使用物业专项维修资金的组织实施单位按照下列规定确定：

（一）有物业服务企业的，由物业服务企业组织实施；

（二）没有物业服务企业的，由业主委员会、业主监事会组织实施；

（三）没有物业服务企业，且没有业主委员会、业主监事会的，由相关业主组织实施，街道办事处、居民委员会应当给予指导和协助。

第三十三条 组织实施单位应当根据维修和更新、改造的项目提出物业专项维修资金使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）维修和更新、改造的项目；

（二）费用预算；

（三）列支范围；

（四）分摊明细。

使用方案应当向物业专项维修资金列支范围内的业主公示 10 日以上，并征得列

支范围内专有部分占建筑物总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同意，但物业专项维修资金筹集和使用规约另有约定的从其约定，属于本办法第四十三条规定的应急使用物业专项维修资金情形的除外。

组织实施单位可以根据物业管理区域内共用部位、共用设施设备的使用情况，编制年度维修计划。年度维修计划经物业专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总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同意后，可以按照年度维修计划向管理中心申请使用物业专项维修资金，其具体操作细则由管理中心另行制定。

第三十四条 使用方案可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票等形式进行表决。采取书面征求意见形式的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名；采用电子投票形式的，应当通过业主决策电子投票系统表决。

使用方案表决结果应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示。采用书面征求意见产生的表决结果应当公示30日以上，采用集体讨论形式产生的表决结果应当公示7日以上，采用电子投票形式产生的表决结果应当按照市住房和城乡建设行政主管部门制定的电子投票操作细则的规定进行公示。公示内容应当包括下列内容：

- （一）业主房号和专有部分面积；
- （二）业主对使用方案赞同、反对、弃权的意见；
- （三）业主对使用方案赞同、反对、弃权意见的汇总结果。

业主对公示的使用方案表决结果有异议的，应当按照《广州市物业管理暂行办法》第四十三条、市住房和城乡建设行政主管部门制定的电子投票操作细则的有关规定处理。

第三十五条 使用方案中维修和更新、改造项目的费用预算总额在5万元以上（含5万元）的，应当实行审价，但物业专项维修资金筹集和使用规约另有约定的从其约定，以及经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意不审价的除外。

按照本条第一款规定应当实行审价的，组织实施单位在提出使用方案前应当向审价单位提供实施方案、预算书等相关材料，由审价单位出具预算审价报告。组织实施单位应当将预算审价报告及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告7日以上。

组织实施单位可以委托具备审价条件的专户管理银行进行审价，也可以参照市住房和城乡建设行政主管部门发布的审价企业诚信排名信息择优选聘。

第三十六条 维修和更新、改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修和更新、改造全部项目的费用总额、费用支付方式、物业专项维修资金划转帐户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

实行审价的，施工合同约定的费用总额不得超过预算审价报告确定的费用总额。

组织实施单位应当将施工合同及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告 7 日以上。

第三十七条 提倡公开招标确定维修和更新、改造项目的施工单位，并聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

招标、投标的具体操作细则可以参照市住房和城乡建设行政主管部门的现行有关规定执行。

第三十八条 维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施单位应当对工程进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。物业专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

组织实施单位应当将竣工验收报告在物业管理区域内显著位置及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告 7 日以上。

第三十九条 组织实施单位聘请的鉴定、设计、审价、监理、施工等单位应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入使用方案的费用预算内容。

第四十条 物业专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造项目费用的物业专项维修资金只能支付到施工合同约定的施工单位或者物业服务企业账户中；用于支付审价、监理等费用的物业专项维修资金只能支付到约定的审价、监理等单位账户中。

第四十一条 施工合同约定的费用总额在 5 万元以下，组织实施单位申请使用物业专项维修资金的，应当向物业所在地的区住房和城乡建设行政主管部门提供下列材料：

(本文与正式文件同等效力)

- (一) 物业专项维修资金使用申报表;
- (二) 使用方案;
- (三) 业主同意使用方案的表决结果 (紧急情况申请使用的不需提供) 及公示情况;
- (四) 施工合同;
- (五) 竣工验收合格报告;
- (六) 维修和更新、改造项目的发票。

施工合同约定的费用总额在 5 万元以上 (含 5 万元), 组织实施单位在工程竣工前申请使用物业专项维修资金的, 除提供本条前款规定的第 (一) 至 (四) 项材料外, 还应当提供下列材料:

- (一) 预算审价报告 (符合本办法第三十五条规定的需提供);
- (二) 其他必要的相关材料。

施工合同约定的费用总额在 5 万元以上 (含 5 万元), 组织实施单位在工程竣工后申请使用物业专项维修资金的, 且组织实施单位在工程竣工前已申请使用过物业专项维修资金的, 应当提供本条第一款规定的第 (五)、(六) 项材料, 以及其他必要的相关材料; 组织实施单位在工程竣工前未申请使用过物业专项维修资金的, 应当提供本条第一款规定的第 (一) 至 (六) 项材料和第二款规定的第 (一)、(二) 项材料。

第四十二条 物业专项维修资金由管理中心代管的, 使用物业专项维修资金应当按照以下程序办理:

- (一) 组织实施单位按照本办法第三十三条第一款的规定提出使用方案。
- (二) 使用方案按照本办法第三十三条第二款、第三十四条的规定征得业主同意。

(三) 组织实施单位持本办法第四十一条规定的相关材料, 向物业所在地的区住房和城乡建设行政管理部门提出使用申请。施工合同约定的费用总额在 5 万元以上 (含 5 万元) 的, 组织实施单位可以分期提出使用申请。

(四) 区住房和城乡建设行政管理部门自受理使用申请材料之日起 5 个工作日内完成审核。经审核符合使用条件的, 报告管理中心; 经审核不符合使用条件的, 一次性书面告知需补正的有关材料。

(五) 管理中心自收到区住房和城乡建设行政管理部门的报告之日起3个工作日内,按照下列规定向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知:

1. 施工合同约定的费用总额在5万元以下,或者施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元),但未分期提出使用申请的,通知专户管理银行全额划转物业专项维修资金;

2. 施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元),且分期提出使用申请的,工程竣工前,通知专户管理银行按照施工合同约定费用总额的30%划转物业专项维修资金;工程竣工后,通知专户管理银行划转维修和更新、改造费用的全部余额。

(六) 专户管理银行收到管理中心发出的划转物业专项维修资金通知之日起1个工作日内,按照划转通知要求,将物业专项维修资金划转至相应帐户。

第四十三条 物业专项维修资金划转业主大会管理的,使用物业专项维修资金应当按照以下程序办理:

(一) 组织实施单位按照本办法第三十三条第一款的规定提出使用方案。

(二) 使用方案按照本办法第三十三条第二款、第三十四条的规定征得业主同意。

(三) 组织实施单位持本办法第四十一条规定的相关材料,向物业所在地的区住房和城乡建设行政管理部门提出使用物业专项维修资金的备案申请。施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元)的,组织实施单位可以分期提出备案申请。

(四) 报送材料齐全、符合法定要求的,区住房和城乡建设行政管理部门应当当场出具加盖印章的书面备案回执,并自出具备案回执之日起2个工作日内,将备案回执抄送专户管理银行、管理中心;报送材料不齐全、不符合法定要求的,一次性书面告知需补正的有关材料。

(五) 使用物业专项维修资金已备案的,业主委员会向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知。

1. 施工合同约定的费用总额在5万元以下,或者施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元),但未分期提出备案申请的,通知专户管理银行全额划转物业专项维修资金;

2. 施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元),且分期提出备案申请

的, 工程竣工前, 通知专户管理银行按照施工合同约定费用总额的 30% 划转物业专项维修资金; 工程竣工后, 通知专户管理银行划转维修和更新、改造费用的全部余额。

(六) 专户管理银行收到业主委员会发出的划转物业专项维修资金通知和区住房和城乡建设行政管理部门出具的备案回执之日起 1 个工作日内, 应当按照划转通知要求将物业专项维修资金划转至相应帐户。

第四十四条 发生危及房屋使用 and 人身财产安全等紧急情况, 需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的, 组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

前款所称紧急情况包括:

(一) 电梯故障。发生冲顶、蹲底等严重影响乘客安全的故障, 或经电梯检验检测机构、电梯制造企业进行安全技术评估, 认为电梯存在安全隐患, 可能发生危及人身财产安全事件, 或被安全监察部门认定存在故障隐患发出监察指令要求停梯整改的。

(二) 消防设施故障。消防行政主管部门出具《责令改正通知书》或《火灾隐患限期整改通知书》的。

(三) 屋面、外墙渗漏。房屋安全鉴定机构出具证明的。

(四) 楼体外立面存在脱落危险。房屋安全鉴定机构出具证明的。

(五) 未移交供水公司的二次供水水泵运行中断。

(六) 排水设施堵塞、爆裂。

(七) 其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

符合前款紧急情况的, 应当按照下列规定列支物业专项维修资金:

(一) 物业专项维修资金由管理中心代管的, 组织实施单位按照本办法第四十二条第 (一)、(三)、(四)、(五)、(六) 项的规定办理。

(二) 物业专项维修资金划转业主大会管理的, 组织实施单位按照本办法第四十三条第 (一)、(三)、(四)、(五)、(六) 项的规定办理。

第四十五条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支:

(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共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第四十六条 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将物业专项维修资金用于购买国债。

物业专项维修资金划转业主大会管理的，国债购买方案或定期存款方案应当经专有部分占建筑物总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同意。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第四十七条 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

(一) 物业专项维修资金的存储利息；

(二) 利用物业专项维修资金购买国债的增值收益；

(三) 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；

(四) 物业共用设施设备报废后回收的残值。

转入物业专项维修资金滚存使用的资金，应当按照相关业主各自拥有房屋建筑面积的比例分配，但业主大会另有决定的除外。

第四章 监督管理

第四十八条 房屋所有权转移时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存情况，并移交物业专项维修资金卡（存折），房屋分户账的账户信息随房屋所有权转移而同时变更。

房屋所有权转移时，业主未交存首期物业专项维修资金，或者交存的首期物业专项维修资金已使用的，应当按照本楼宇中应交存首期物业专项维修资金的交存标准足额交存物业专项维修资金。房屋分户帐中的资金应当随房屋所有权同时过户。

业主、受让人在市住房和城乡建设委员会存量房网上市交易平台签订房屋买卖合同

（本文与正式文件同等效力）

同时，可以查询房屋的物业专项维修资金交存和结余信息。

第四十九条 房屋灭失的，房屋分户账中结余的物业专项维修资金应当返还业主。业主可持房屋灭失的证明材料到管理中心申请办理物业专项维修资金账户余款返还手续。

第五十条 管理中心、业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并向业主公布上一年度物业专项维修资金管理情况，包括：

- (一) 物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；
- (二) 发生列支的项目、费用和分摊情况；
- (三) 业主分户账中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- (四) 其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。管理中心、业主委员会应当在收到复核申请之日起 10 个工作日内予以回复。

第五十一条 专户管理银行应当每年至少一次向管理中心、业主委员会、物业服务企业发送物业专项维修资金对账单。

管理中心、业主委员会、物业服务企业对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立物业专项维修资金查询制度，接受业主对其分户账中物业专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第五十二条 市住房和城乡建设行政主管部门会同市财政主管部门、管理中心等有关部门应当根据专户管理银行管理物业专项维修资金的安全、增值收益、服务质量等综合因素对其定期进行考核，并根据考核结果对专户管理银行进行动态调整。

第五十三条 管理中心应当建立巡查制度，对物业专项维修资金的使用情况进行检查，发现不符合有关规定的，应当及时指出，并限时改正。

第五十四条 物业专项维修资金在管理中心代管期间的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第五十五条 物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。

市财政主管部门应当加强对物业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。

第五十六条 违反本办法第三十五条第二款、第三十六条第三款、第三十八条第二款规定，组织实施单位未及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告 7 日以上的，物业所在地的区住房和城乡建设主管部门可以责令其限期公告并通告业主。

第五十七条 对违反本办法规定的单位和个人，根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》等其他有关规定应当予以处罚的，由相关行政管理部门依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十八条 本办法自 2016 年 12 月 1 日开始施行，有效期 5 年。本办法施行前本市颁布的相关政策文件与本办法规定不一致的，按照本办法执行。相关法律政策依据发生变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

人 事 任 免

任 职

周少卿同志任职试用期满，同意其任广州市财政局总会计师，任职时间从 2015 年 10 月 27 日起计算。（穗人社任免〔2016〕167 号）

李庆奎同志任职试用期满，同意其任广州市民族宗教事务局副局长，任职时间从 2015 年 9 月 14 日起计算。（穗人社任免〔2016〕168 号）

黄波同志任职试用期满，同意其任广州市港务局副局长，任职时间从 2015 年 9 月 14 日起计算。（穗人社任免〔2016〕169 号）

免 职

广州市人民政府批准：

免去罗京军同志的广州体育职业技术学院院长职务。（穗人社任免〔2016〕171 号）

免去陈磊同志的广州市工业和信息化委员会副主任职务。（穗人社任免〔2016〕172 号）

免去朱小燧同志的广州市人民政府外事办公室副主任职务。（穗人社任免〔2016〕173 号）

免去高小燕同志的广州市公安局副局长职务，退休。（穗人社任免〔2016〕174 号）

《广州市人民政府公报》简介

《广州市人民政府公报》是由广州市政府办公厅主办并公开发行的政府出版物。《广州市人民政府公报》主要刊载广州市政府规章和行政规范性文件，是政府信息公开的重要载体。根据《中华人民共和国立法法》等有关规定，在《广州市人民政府公报》上刊登的政府规章和行政规范性文件为标准文本，与正式文件具有同等效力。

《广州市人民政府公报》创刊于1949年12月，曾用刊名《广州市政》、《广州政报》。自创办以来，《广州市人民政府公报》发挥了传达政令、宣传政策、指导工作、服务社会的作用。

《广州市人民政府公报》发行方式为免费赠阅，赠阅范围包括广州市直机关、事业单位，市属国有大中型企业，各区政府，街道办事处、镇政府，居委会、村委会、市人大代表、市政协委员、市政府参事，中央驻穗单位、外地驻穗单位、外国驻穗领馆，广东省内各大专院校，广州市内中小学校，重要交通枢纽，和级图书馆等。《广州市人民政府公报》在广州市政府门户网站“中国广州政府” (<http://www.gz.gov.cn>) 设置专栏刊登，供公众查阅。

主 管：广州市人民政府

主 办：广州市人民政府办公厅

编辑出版：广州政报编辑部

地 址：广州市府前路1号市政府1号楼112室

电 话：83123236 83123238

国内刊号：CN44-1712/D

赠阅范围：国内

邮政编码：510032

网 址：<http://www.gz.gov.cn>

印 刷：广东广州日报传媒股份有限公司印务分公司