维修资金业务指南

一、**单位维修资金专户开户**

（一）业务概述

依据文件规定，中央国家机关住宅专项维修资金划转业主大会管理前，由主管部门即中央国家机关住房资金管理中心负责管理。

各售房单位应在资金中心指定银行开立维修资金专户，用于本单位维修资金的存储和管理。单位在开立维修资金专户时，可同时开立售房款账户。单位同时开立两个账户时，只需提交一套申请材料。

（二）申请材料

1.《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》（填妥并加盖单位公章）

2.组织机构代码证（复印件，加盖单位公章）

3.营业执照或事业单位法人证书（复印件，加盖单位公章）

4.单位设立批准文件（复印件，加盖单位公章）

5.单位经办人员身份证件（复印件，加盖单位公章）

6.加盖预留印鉴的印鉴卡片（根据不同受托银行的要求办理）

7.其他材料

注：对于持有“三证合一”营业执照的企业，不再要求提供组织机构代码证。业务办理中有关表格“组织机构代码”项，改用“统一社会信用代码”。

 （三）办理流程

1.申请：单位经办人员通过互联网登录中心网站下载或到受托银行柜台领取《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》，如实填写并加盖公章；到受托银行领取空白印鉴卡片，加盖预留印鉴，会同其他材料一并提交受托银行。

2.业务受理：受托银行经办人员对材料核对无误后，将单位开户信息录入F系统，生成并打印《中央国家机关房改资金单位开户申请表》，交单位经办人签字确认。开户申请表一式2份，单位、受托银行各执1份。银行将相关要件进行影像扫描后，提交资金中心审核。银行同时留取单位印鉴。

3.审核：资金中心工作人员通过F系统对开户申请进行审核。

4.开户确认：资金中心审核通过后，受托开户银行经办人员打印《中央国家机关房改资金单位开户确认书》，加盖银行业务专用章。确认书一式3份，单位、银行、资金中心各执1份。

注：对于首次开户时只开立了售房款账户或维修资金账户的单位，可以申请补开另一个账户，申请材料及流程同上。

（四）办理地点

经办网点：中国工商银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号308室

电 话：65993077 65993055

经办网点：中国光大银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号105室

电 话：65991925

**二、F系统数字证书申领**

（一）业务概述

中央国家机关房改资金各项业务，通过中央国家机关房改资金信息系统（F系统）进行管理。单位在开立房改资金专户后，即可申领F系统数字证书。

（二）申请材料

1.《数字证书单位用户信息登记表》（填妥并加盖单位公章）

2.组织机构代码证（复印件，加盖单位公章）

3.营业执照或事业单位法人证书（复印件，加盖单位公章）

注：对于持有“三证合一”营业执照的企业，不再要求提供组织机构代码证。业务办理中有关表格“组织机构代码”项，改用“统一社会信用代码”

（三）办理流程

1.单位经办人通过互联网登录中心网站下载或到受托银行柜台领取《数字证书单位用户信息登记表》，如实填写并加盖公章。连同其他材料，一并交至资金中心。

2.资金中心对材料审核无误后，于7个工作日内制作完成数字证书，并通知单位经办人申领。

（四）办理地点

部 门：中央国家机关住房资金管理中心信息处

地 址：北京市朝外大街甲10号408室

电 话：65993071

**三、单位开户信息变更**

（一）业务概述

单位完成开户登记后，若单位经办人等一般信息发生变化，可通过单位版自行修改。若单位名称、上级主管部门、法人、组织机构代码等重要信息发生变化，可通过开户银行进行信息修改。

（二）申请材料

1.《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》（填妥并加盖单位公章）

2.组织机构代码证（复印件，加盖单位公章）

3.营业执照或事业单位法人证书（复印件，加盖单位公章）

4.单位经办人员身份证件（复印件，加盖单位公章）

5.其他材料

注：对于持有“三证合一”营业执照的企业，不再要求提供组织机构代码证。业务办理中有关表格“组织机构代码”项，改用“统一社会信用代码”

（三）办理流程

1.申请：单位经办人员通过互联网登录中心网站下载或到受托银行柜台领取《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》，如实填写并加盖公章，会同其他材料一并提交受托银行。

2.业务受理：受托银行经办人员当场对材料进行审核，核对无误后，将单位开户申请信息录入F系统，影像化相关要件后，生成并打印中央国家机关房改资金单位信息变更申请书》，交单位经办人签字确认。变更申请表一式2份，单位、受托银行各执1份。

3.审核：资金中心相关工作人员通过F系统开申请审核,审核无误后，确认变更。

4.变更确认：资金中心审核通过后，受托银行经办人员打印《中央国家机关房改资金单位信息变更确认书》，加盖银行业务专用章。确认书一式3份，单位、银行、资金中心各执1份。

（四）办理地点

经办网点：中国工商银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号308室

电 话：65993077 65993055

经办网点：中国光大银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号105室

电 话：65991925

**四、单位维修资金销户手续**

（一）业务概述

单位因破产、合并或者隶属关系改变等原因需撤销，并将维修资金全部转入其他单位或机构维修资金专户后，可申请办理销户手续。

（二）申请材料

1.《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》（填妥并加盖单位公章）

2.组织机构代码证（复印件，加盖单位公章）

3.营业执照或事业单位法人证书（复印件，加盖单位公章）

4.单位经办人员身份证件（复印件，加盖单位公章）

5.其他材料

（三）办理流程

1.申请：单位经办人员通过互联网登录中心网站下载或到受托银行柜台领取《中央国家机关房改资金业务申请表（开销户/单位信息变更）》，如实填写并加盖公章，会同其他材料一并提交受托银行。

2.业务受理：受托银行经办人员收到单位提供的全部申请材料后，对材料的合规性、准确性、完备性进行核对，核对完成后，按单位提供材料在系统中录入单位销户申请信息，影像化相关要件后，打印《中央国家机关房改资金单位销户申请表》。销户申请表一式2份。单位、受托银行各执1份。受托银行应于收到相关材料的当日完成销户申请和影像化处理，留存单位提供的全部纸质材料。

3.审核：资金中心工作人员通过F系统对开户申请进行审核。

4.开户确认：资金中心审核通过后，受托开户银行经办人员打印《中央国家机关房改资金单位销户确认书》，加盖银行业务专用章。确认书一式3份，单位、银行、资金中心各执1份。

（四）办理地点

经办网点：中国工商银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号308室

电 话：65993077 65993055

经办网点：中国光大银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号105室

电 话：65991925

五、**房屋信息登记**

（一）业务概述

单位在初次交存维修资金之前，须按照文件规定，逐一登记录入建立维修资金对应的自然幢、单元、房屋以及业主信息。业主信息登记完成后，自动生成业主账户，用于核算每户维修资金。

（二）操作流程

单位经办人登陆F系统中依次录入房屋的自然幢信息，单元信息、房屋信息、业主信息。相关信息可逐条录入，也可根据信息项制作表格后，批量导入。

**六、维修资金交款**

单位在完成业主信息登记，生成业主账户后，即可申请交纳维修资金。维修资金交存有售房款划转和直接交纳两种方式，房改房维修资金交存采取由售房款划转的方式，经适房维修资金交存多采取直接交纳的方式。

（一）房改房维修资金交存

1.业务概述

房改房维修资金交存采取由售房款划转的方式。业主在办理房屋入住手续前，应将首期住宅专项维修资金交售房单位。售房单位将其连同售房款一并存入单位售房款账户，并应于收到资金起30日内，连同从售房款中提取的维修资金，一并转入单位的维修资金专户中。

2.申请材料

（1）《中央国家机关维修资金交款通知书》（加盖公章，相关人员签字）；

（2）《中央国家机关专项维修资金批量交款清册》（加盖公章，相关人员签字）；

（3）《中央国家机关房改资金业务付款确认书》（加盖单位预留印鉴，相关人员签字）。

3.办理流程

（1）单位在完成业主信息登记，生成业主账户后，根据交款的内容和方式在F系统发起交款申请。生成并打印《中央国家机关维修资金交款通知书》、《中央国家机关专项维修资金批量交款清册》及《中央国家机关房改资金业务付款确认书》；

（2）单位经办人将加盖公章的材料（参见申请材料）交至经办银行网点；

（3）经办银行经办人员打印业务回单，加盖银行业务专用章。业务回单一式3份，单位、银行、资金中心各执1份。

4.办理地点

经办网点：中国工商银行北京分行北京市区内所有网点

经办网点：中国光大银行北京分行北京市区内所有网点

（二）经适房维修资金交存

1. 业务概述

经适房维修资金交存，采取直接入账方式。业主在办理房屋入住手续前，可直接到银行网点将首期住宅专项维修资金交纳至业主维修资金账户，也可交售房单位，由售房单位统一交纳至业主维修资金账户。

2.申请材料

（1）《中央国家机关维修资金交款通知书》（加盖公章，相关人员签字）；

（2）《中央国家机关专项维修资金批量交款清册》（加盖公章，相关人员签字）。

3.办理流程

（1）单位在完成业主信息登记，生成业主账户后，根据交款的内容和方式在F系统发起交款申请。生成并打印《中央国家机关维修资金交款通知书》和《中央国家机关专项维修资金批量交款清册》；

（2）单位经办人或职工本人持加盖单位公章的《中央国家机关维修资金交款通知书》和《中央国家机关专项维修资金批量交款清册》，到银行网点将维修资金直接交存至维修资金业主账户；

（3）交款支持信汇、支票或现金的方式。如采用信汇方式，交款人员应把申请书左上角的申请编号填写到信汇凭证的附言栏中；如采用支票交款，银行经办人员登记申请编号和支票号对应关系；如采用现金方式交款，银行经办人员收款后依据申请编号即时在系统中完成到账确认操作。

4.办理地点

经办网点：中国工商银行北京分行北京市区内所有网点

经办网点：中国光大银行北京分行北京市区内所有网点

**七、维修资金使用支取**

住宅共用部位、共用设施设备保修期满后，发生维修、和更新、改造的，可申请使用支取住宅专项维修资金。维修资金使用支取由房改办和资金中心共同审核，房改办负责对项目信息的审核备案，资金中心负责账目信息核对及资金拨付。

维修资金使用按照情形不同，分日常使用和应急使用两种。

（一）日常使用

1.使用条件

（1）项目属于维修资金使用范围；

（2）售房单位和相关业主足额交存维修资金，并核算到户；

（3）向业主公示征求意见。

2.申请材料

（1）《中央国家机关住宅专项维修资金使用备案表》；

（2）《中央国家机关住宅专项维修资金使用支取申请书》（加盖公章）；

（3）《中央国家机关住宅专项维修资金使用支取清册》（加盖公章）；

（4）项目预算书或分摊明细；

（5）项目合同；

（6）政府采购凭证或自行采购凭证。

3.办理流程

（1）公告：售房单位（可委托物业服务单位）在住宅区显著位置向业主公告拟实施项目的内容、范围、时间、概（预）算金额、使用维修资金金额等；

（2）预算编报：概（预）算在10万元（含）以下的项目、售房单位参与分摊的项目（即由中央国家机关其他单位牵头组织实施的项目或由商品住宅、北京市售后公房、中直系统职工住房的维修资金管理人牵头组织实施的项目），单位可以自行编制项目预算；

概（预）算在10万元（含）以上的项目，售房单位应委托工程造价咨询定点单位编制或审核项目预算。工程造价咨询定点单位接受委托后，应在5个工作日内，将项目审核书或预算书交付售房单位，同时抄送房改办备案。

（3）征求业主意见：征求业主意见，填制征求业主意见签名表；

（4）备案：售房单位收到项目预算书或审核书后，将填妥的维修资金使用备案表及征求业主意见表（即预分摊清册）报房改办备案。房改办对项目的使用范围、征求业主程序，备案材料等进行当场审核并备案；

（5）申请：备案通过后，售房单位通过F系统生成并打印《维修资金使用支取申请书》、《维修资金使用支取清册》，加盖公章后，连同项目预算书或审核书、项目合同、政府采购凭证或自行采购凭证一并提交资金中心；

（6）审核：资金中心对单位维修资金项目及维修资金建立情况进行核对，核对无误的，在5个工作日内出具《中央国家机关房改资金业务办结通知书》（应急使用，3个工作日内出具）；

（7）资金拨付：单位登录F系统打印《中央国家机关房改资金业务付款确认书》，到资金中心领取《中央国家机关房改资金业务办结通知书》后，持加盖单位预留印鉴的《确认书》到受托银行办理划款手续，资金拨付至单位基本户内；

（8）预算调整：项目实施过程中，需增加预算的，售房单位应委托造价咨询定点单位出具预算调整报告或审核书，报房改办备案，并向资金中心申请资金拨付，同时，向业主进行公告；

（9）决算：售房单位在项目合同竣工验收后15日内，应在住宅区显著位置张贴项目竣工情况公告；

（10）结余资金退回：项目决算后，拨付的维修资金尚有结余的，售房单位应在决算后1个月内退回维修资金专户。

注：若单位申请将维修资金直接划拨至工程施工方、设备提供方及工程造价咨询定点单位等第三方账户的，应在维修项目竣工决算后提出申请，并在申请材料中详细说明有关情况，并同时提交工程决算书、项目竣工验收单及有关部门的审核和审计意见。

4.办理地点

部门： 中央国家机关住房制度改革办公室

地点： 西城区西安门大街22号国管局院内

电话： 63093741

部门：资金中心房改资金管理处

地点：朝阳区朝外大街甲10号中认大厦304

电话： 65993040

（二）应急使用

1.使用条件

（1）当住宅区发生如下危机房屋安全的紧急情形：

①电梯故障危及人身安全的；

②屋面防水损坏造成渗漏的；

③楼体外立面局部脱落及可能存在脱落危险的；

④供水、供电 、供暖等设施设备损坏，造成居民用水、用电、供暖等中断的（依据有关规定应由相关专业单位负责维修和更新、改造的除外）；

⑤共有排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

⑥消防系统、避雷设备出现功能障碍，有关主管部门要求维修和更新、改造的。

（2）售房单位和相关业主足额交存维修资金，并核算到户；

（3）向业主公示。

2.申请材料

（1）《中央国家机关住宅专项维修资金使用备案表》；

（2）《中央国家机关住宅专项维修资金使用支取申请书》（加盖公章）；

（3）《中央国家机关住宅专项维修资金使用支取清册》

（加盖公章）；

（4）项目预算书或分摊明细；

（5）项目合同；

（6）政府采购凭证或自行采购凭证。

3.办理流程

（1）公告：售房单位（可委托物业服务单位）在住宅区显著位置向业主公告拟实施项目的内容、范围、时间、概（预）算金额、使用维修资金金额等；

（2）预算编报：概（预）算在10万元（含）以下的项目、售房单位参与分摊的项目（即由中央国家机关其他单位牵头组织实施的项目或由商品住宅、北京市售后公房、中直系统职工住房的维修资金管理人牵头组织实施的项目），单位可以自行编制项目预算；

概（预）算在10万元（含）以上的项目，售房单位应委托工程造价咨询定点单位编制或审核项目预算。工程造价咨询定点单位接受委托后，应在3个工作日内，将项目审核书或预算书交付售房单位，同时抄送房改办备案；

（3）备案：售房单位收到项目预算书或审核书后，将填妥的维修资金使用备案表报房改办备案。房改办对项目的使用范围、征求业主程序，备案材料等进行当场审核并备案；

（4）申请：备案通过后，售房单位通过F系统生成并打印《维修资金使用支取申请书》、《维修资金使用支取清册》，加盖公章后，连同项目预算书或审核书、项目合同、政府采购凭证或自行采购凭证一并提交资金中心；

（5）审核：资金中心对单位维修资金项目及维修资金建立情况进行核对，核对无误的，在3个工作日内出具《中央国家机关房改资金业务办结通知书》；

（6）资金拨付：单位登录F系统打印《中央国家机关房改资金业务付款确认书》，到资金中心领取《中央国家机关房改资金业务办结通知书》后，持加盖单位预留印鉴的《确认书》到受托银行办理划款手续，资金拨付至单位基本户内；

（7）预算调整：项目实施过程中，需增加预算的，售房单位应委托造价咨询定点单位出具预算调整报告或审核书，报房改办备案，并向资金中心申请资金拨付，同时，向业主进行公告；

（8）决算：售房单位在项目合同竣工验收后15日内，应在住宅区显著位置张贴项目竣工情况公告；

（9）结余资金退回：项目决算后，拨付的维修资金尚有结余的，售房单位应在决算后1个月内退回维修资金专户；

注：若单位申请将维修资金直接划拨至工程施工方、设备提供方及工程造价咨询定点单位等第三方账户的，应在维修项目竣工决算后提出申请，并在申请材料中详细说明有关情况，并同时提交工程决算书、项目竣工验收单及有关部门的审核和审计意见。

工程造价咨询定点单位，从中央国家机关政府采购中心公开招标的名单中选择。

4.办理地点

部门： 中央国家机关住房制度改革办公室

地点： 西城区西安门大街22号国管局院内

电话： 63093741

部门：资金中心房改资金管理处

地点：朝阳区朝外大街甲10号中认大厦304

电话： 65993040

**八、维修资金外部转移**

（一）业务概述

因房屋灭失，错交、多交，或单位隶属关系变化等原因，可申请将维修资金转出维修资金账户。

（二）申请材料

1.《中央国家机关维修资金转出提取申请书》（加盖公章，相关人员签字）；

2.《中央国家机关维修资金转出提取清册》（加盖公章，相关人员签字）；

3.《XX单位关于申请转移维修资金的说明》（加盖公章）；

4.相关证明材料。

（三）办理流程

1.单位经办人登陆F系统发起业务申请，生成并打印《中央国家机关维修资金转出提取申请书》及《中央国家机关维修资金转出提取清册》。加盖单位公章后，连同《ＸＸ单位关于办理维修资金ＸＸ业务的说明》及其他材料一并提交资金中心；

2.资金中心审核通过后，中心经办人通知单位审核结果；

3.单位登录F系统打印《中央国家机关房改资金业务付款确认书》，到资金中心领取《中央国家机关房改资金业务办结通知书》后，持加盖单位预留印鉴的《付款确认书》到受托银行办理划款手续；

4.受托银行验印通过后，完成划款。

（四）办理地点

部门：资金中心房改资金管理处

地点：朝阳区朝外大街甲10号中认大厦304室

电话：65993068

**九、开具经济适用住房维修资金交存证明**

（一）业务概述

单位建立经济适用住房维修资金后，为办理登记手续需要，可申请开具《中央国家机关住宅专项维修资金交存证明》。

（二）申请材料

房改办售房批复（原件及复印件）

（三）办理流程

1.确认维修资金到账后，单位持房改办售房批复原件及复印件，到开户银行申请开具《中央国家机关住宅专项维修资金交存证明》；

2. 开户银行核实相关材料及到账信息，确认无误后，当场开具《中央国家机关住宅专项维修资金交存证明》。

（四）办理地点

经办网点：中国工商银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号308室

电 话：65993077 65993055

经办网点：中国光大银行中央国家机关住房资金归集中心

地 址：北京市朝外大街甲10号105室

电 话：65991925