



物业服务委法律资讯

2023 年 7 月刊 总第 17 期

第十一届深圳律师协会物业服务法律专业委员会 汇编

主编：邓小佳律师 孙明婵律师

目录

一、 法律法规及行业政策	1
1、住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》	1
2、自然资源部发布《自然资源行政处罚办法》（征求意见稿），公开征求意见	7
3、深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（修订）（征求意见稿）	20
4、深圳市住房和建设局关于《深圳市建设工程项目人员实名制管理办法》续期的通知	24
二、 典型案例	26
街道办认定业主大会废票，法院判决撤销废票认定函	26
三、 物业知识问答	29
1、哪些情形不能使用物业专项维修资金？	29
2、如何设立和使用物业专项维修资金备用金？	29
3、应急使用物业专项维修资金需要注意什么？	30

一、法律法规及行业政策

1、住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实 2023 年《政府工作报告》要求，近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划 2024 年改造计划。通知主要内容如下：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、有序推进城镇老旧小区改造计划实施

（一）扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等 3 个重点。坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿，按照可感知、可量化、可评价的工作标准，聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对

策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进既有建筑节能改造，根据气候区特点，可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求增设停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施，改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施，统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设，丰富社区服务供给。

有效实施“管理革命”。结合改造同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业，完善住宅专项维修资金使用续筹等机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（二）着力消除安全隐患。坚守安全底线，把安全发展理念贯穿城镇老旧小区改造各环节和全过程。要采取分包到片、责任到人等方式，组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估，以消防设施和建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点，全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。对发现的安全隐患，要分门别类确定安全管控和隐患整治方案，并作为优先改造内容加快实施整改，确保老

化和有安全隐患的设施、部件应改尽改，指导有关技术机构做好检验技术支撑，加快消除群众身边安全隐患。

加强安全宣传教育，开展小区党组织引领下的多种形式基层协商，提高居民安全意识，形成改造共识，因势利导将更换燃气用户橡胶软管、加装用户端燃气安全装置、维修更换居民户内燃气及供排水等老化管道纳入城镇老旧小区改造方案，引导居民做好配合施工、共同维护改造效果等工作。立足当地实际，完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制，城镇老旧小区改造中央补助资金和地方财政资金可予积极支持。

压实参建各方工程质量安全主体责任，强化施工现场管理。采取针对性措施，精准消除各类施工安全隐患，有效防范遏制高处坠落、物体打击、起重机械伤害、施工机具伤害、有限空间作业窒息等安全生产事故发生。优化场地布置，合理安排施工时序，严格管控施工车辆，最大限度减小对居民生活的影响。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，坚决打击偷工减料、施工质量不达标等损害群众利益行为。

（三）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。积极应对人口老龄化，顺应居民美好生活需要，结合改造因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设；推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。在有条件的地方，按照人均用地不低于 0.1 平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。

落实学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关部署，将“积极推动有条件的既有住宅加装电梯”作为住房和城乡建设部 2023 年度为群众办实事重点项目，重点指导各地解决老旧小区“加装电梯难”仍较为突出，与积极应对人口老龄化要求和人民群

众需求还有差距的问题。统筹需要与可能，积极推进既有住宅加装电梯工作。要全面摸清住宅楼栋基本信息，从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面，开展加装电梯可行性评估，确定适合加装、较难加装、不适合加装的楼栋底数。对适合加装电梯的楼栋，要耐心细致开展群众工作，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上、而且能够长久稳定运行，避免电梯因无使用管理、无维护保养产生安全管理、运行维护等问题。积极创造条件、努力采取平层入户方式加装电梯、实现无障碍通行。各地应当积极探索通过基层协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中“一票否决”难题。对群众有意愿、具备加装条件，但居民暂未形成加装共识的，可结合改造先期完成管线迁改、底坑施工等工作，降低将来条件成熟时加装电梯时的成本。要坚持成熟一个单元、加装一台电梯的思路，统筹推进群众工作、建筑结构安全性评估与验收、电梯产品和施工方案比选、后续运行方案确定等工作，确保加装后电梯运行安全、楼栋结构安全。

鼓励有条件的地方搭建政企合作平台，引导有资质、有信誉、口碑好的电梯企业研发推出成本适当、安全可靠，适应既有住宅加装需要的电梯产品和技术，并主动提供电梯加装报批、施工及运维服务；鼓励组织集中带量采购电梯设备，为居民争取价格优惠、优质售后服务和质量保障。

（四）开展“十四五”规划实施情况中期评估。加强组织领导，创新方式方法，聚焦需改造、已开工改造、完成改造的小区 and 户数等主要目标指标，扎实做好城镇老旧小区改造“十四五”规划实施中期评估各项工作。全面总结目标任务进展和改造成效，做好定性评价与定量分析，客观反映规划实施情况，统筹研究 2025 年以后存量住房改造提升工作；要将人民群众的切身体会作为重要评价标准，广泛听取社会各方面的意见建议，实事求是评价改造成效。坚持目标导向与

问题导向相结合，既要从本地区“十四五”城镇老旧小区改造规划目标任务倒推，明确2024年、2025年工作任务，又要对照工作任务和进度要求，查找分析面临的突出难题，提出破解难题的路径和方法、确保目标实现的对策建议。

三、合理安排2024年城镇老旧小区改造计划

（一）明确改造对象范围。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

（二）加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，尽快自下而上研究确定2024年改造计划，于2023年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至2023年开工实施。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区的设施增设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将2024年城镇老旧小区改造计划，提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，探索建立房屋养老金和保险制度，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

（三）上报改造计划。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门，组织市、县自下而上研究提出本地区2024年

城镇老旧小区改造计划任务。各地应对城镇老旧小区改造计划任务是否符合党中央、国务院决策部署，是否在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内，是否符合群众意愿等负责，坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。

四、加强组织保障

（一）压实工作责任。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门指导市、县通过划分水电气热信等管线设施改造中政府与管线单位出资责任、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、加快地方政府专项债券发行使用、动员居民出资等渠道，强化城镇老旧小区改造资金保障。市、县要形成 2023 年改造计划项目清单，明确项目所属街道或社区书记作为改造联系群众第一责任人，联系人名单、联系方式、改造内容等信息向小区居民公示，运用线上线下手段，广泛征集、及时回应群众诉求，进一步提高群众工作覆盖面和效率。各省级住房和城乡建设部门认真落实全国城镇老旧小区改造统计调查制度相关要求，组织市、县及时准确报送改造进展情况，避免漏统、漏报。加快 2021、2022 年续建项目建设，力争早日竣工。

（二）加强经验总结。各省级住房和城乡建设部门应结合工作实际，从 2023 年新开工项目中，综合考虑地方积极性高、工作机制完善、“楼道革命”“环境革命”“管理革命”可取得积极成效等因素，再自下而上遴选一批城镇老旧小区改造联系点，采取专家帮扶、定期交流进展、总结推广经验等方式加强指导，共同研究破解群众急难愁盼问题，打造一批城镇老旧小区改造示范项目。住房和城乡建设部将择优确定部分为部级联系点，并加强联系指导。

（三）做好宣传工作。各省级住房和城乡建设部门要加大对市、县好经验好做法、取得成效、典型案例等的总结宣传力度，通过发布宣传视频、组织专题报道、评选优秀设计方案等群众喜闻乐见方式，持续强化对优秀项目、典型案例的宣传，多角度、全方位宣传推广工

作进展及成效，力争本地区形成全年不间断的宣传热潮。准确解读城镇老旧小区改造政策，增强居民主体意识，凝聚改造共识，动员居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作，营造良好社会氛围。

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部官网，网站链接：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202307/20230718_773131.html）

2、自然资源部发布《自然资源行政处罚办法》（征求意见稿），公开征求意见

自然资源部关于《自然资源行政处罚办法》（征求意见稿）公开征求意见的公告

为落实《法治政府建设实施纲要（2021-2025年）》和新修订的行政处罚法要求，进一步推进自然资源领域严格规范公正文明执法，自然资源部起草了《自然资源行政处罚办法》（征求意见稿）。为推进科学立法、民主立法、依法立法，依据《自然资源部立法工作程序规定》要求，现将征求意见稿及其说明公布，征求社会各界意见。公众可以登录自然资源部门户网站（<http://www.mnr.gov.cn>）查阅。有关意见建议可以在2023年8月8日前通过电子邮件方式发送至：fgzqyj@mail.mnr.gov.cn。

自然资源部

2023年7月10日

第一章 总则

第一条 【立法目的】为了规范自然资源行政处罚的实施，保障和监督自然资源主管部门依法履行职责，保护公民、法人或者其他组

织的合法权益，根据《中华人民共和国行政处罚法》以及《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国矿产资源法》《中华人民共和国测绘法》《中华人民共和国城乡规划法》等自然资源法律法规，制定本办法。

第二条 【适用范围】县级以上自然资源主管部门依照法定职权和程序，对公民、法人或者其他组织违反土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划等自然资源法律法规的行为实施行政处罚，适用本办法。

综合行政执法部门、乡镇人民政府、街道办事处等依法对公民、法人或者其他组织违反土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划等自然资源法律法规的行为实施行政处罚，可以适用本办法。

第三条 【适用原则】自然资源主管部门实施行政处罚，遵循公正、公开的原则，做到事实清楚、证据确凿、定性准确、依据正确、程序合法、处罚适当。

第四条 【处罚种类】自然资源行政处罚包括：

- （一）警告、通报批评；
- （二）罚款、没收违法所得、没收非法财物；
- （三）暂扣许可证件、降低资质等级、吊销许可证件；
- （四）责令停产停业；
- （五）限期拆除非法占用土地上的新建建筑物和其他设施；
- （六）法律、行政法规规定的其他行政处罚。

第五条 【裁量基准】省级自然资源主管部门应当结合本地区社会经济发展的实际情况，依法制定行政处罚裁量基准，规范行使行政处罚裁量权，并向社会公布。

第二章 管辖和适用

第六条 【地域管辖】自然资源违法案件原则上由违法行为发生地的县级自然资源主管部门管辖，但测绘地理信息违法案件由单位注册地、办公场所所在地、个人户籍所在地的县级自然资源主管部门管辖。法律、行政法规以及部门规章另有规定的，从其规定。

第七条 【部级管辖】自然资源部管辖全国范围内重大、复杂和法律、行政法规规定应当由其管辖的自然资源违法案件。

全国范围内重大、复杂的自然资源违法案件是指：

- （一）党中央、国务院要求自然资源部管辖的自然资源违法案件；
- （二）跨省级行政区域的自然资源违法案件；
- （三）自然资源部认为应当由其管辖的其他自然资源违法案件。

第八条 【省级、市级管辖】省级、市级自然资源主管部门管辖本行政区域内重大、复杂，涉及下一级人民政府和法律法规规定应当由其管辖的自然资源违法案件。

第九条 【级别管辖】有下列情形之一的，上级自然资源主管部门有权管辖下级自然资源主管部门管辖的案件：

- （一）下级自然资源主管部门应当立案而不予立案的；
- （二）案情复杂，情节恶劣，有重大影响，需要由上级自然资源主管部门管辖的。

上级自然资源主管部门可以将本级管辖的案件交由下级自然资源主管部门管辖，但是法律法规规定应当由其管辖的除外。

第十条 【共同管辖和指定管辖】两个以上自然资源主管部门都有管辖权的，由最先立案的自然资源主管部门管辖。

自然资源主管部门之间因管辖权发生争议的，报请共同的上一级自然资源主管部门指定管辖，上一级自然资源主管部门应当在收到指定管辖申请之日起七日内作出管辖决定；也可以直接由共同的上一级自然资源主管部门指定管辖。

第十一条 【移送管辖】自然资源主管部门发现违法案件不属于本部门管辖的，应当移送有管辖权的自然资源主管部门或者其他部门。受移送的自然资源主管部门对管辖权有异议的，应当报请上一级自然资源主管部门指定管辖，不得再自行移送。

第十二条 【行政协助】自然资源主管部门实施行政处罚时，依照《行政处罚法》第二十六条规定，可以向其他行政机关提出协助请

求。

第十三条 【行刑衔接】违法行为涉嫌犯罪的，自然资源主管部门应当及时将案件移送司法机关。对依法不需要追究刑事责任或者免于刑事处罚，但应当给予行政处罚的，自然资源主管部门应当根据本办法给予行政处罚。

自然资源主管部门应当与司法机关加强协调配合，建立健全案件移送制度，加强证据材料移交、接收衔接，完善案件处理信息通报机制。

第十四条 【违法所得的认定】自然资源行政处罚当事人有违法所得，除依法应当退赔的外，应当予以没收。

违法所得是指实施自然资源违法行为所取得的款项，但可以扣除合法成本和投入。

第三章 立案、调查和审理

第十五条 【责令停止】自然资源主管部门发现公民、法人或者其他组织行为涉嫌违法的，应当及时核查；对正在实施的违法行为，应当依法及时下达《责令停止违法行为通知书》予以制止。

《责令停止违法行为通知书》应当记载下列内容：

- （一）违法行为人的姓名或者名称；
- （二）违法事实和依据；
- （三）其他应当记载的事项。

第十六条 【立案条件】符合下列条件的，自然资源主管部门应当在十日内予以立案：

- （一）有明确的行为人；
- （二）有违反自然资源法律法规的事实；
- （三）依照自然资源法律法规应当追究法律责任；
- （四）属于本部门管辖；
- （五）违法行为没有超过追诉时效。

违法行为轻微并及时纠正，没有造成危害后果的，可以不予立案。

第十七条 【调查取证】立案后，自然资源主管部门应当指定具有行政执法资格的承办人员，及时组织调查取证。

调查取证时，案件调查人员不得少于两人，并应当主动向当事人或者有关人员出示执法证件。当事人或者有关人员有权要求调查人员出示执法证件。调查人员不出示执法证件的，当事人或者有关人员有权拒绝接受调查或者检查。

当事人或者有关人员应当如实回答询问，并协助调查或者检查，不得拒绝或者阻挠。

第十八条 【回避】调查人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，应当回避。

当事人认为调查人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，有权申请回避。

当事人提出回避申请的，自然资源主管部门应当依法审查，由自然资源主管部门负责人决定。决定作出之前，不停止调查。

第十九条 【调查措施】自然资源主管部门进行调查取证，有权采取下列措施：

（一）要求被调查的单位或者个人提供有关文件和资料，并就与案件有关的问题作出说明；

（二）询问当事人以及相关人員，进入违法现场进行检查、勘测、拍照、录音、摄像，查阅和复印相关材料；

（三）依法可以采取的其他措施。

第二十条 【调查遇阻措施】当事人拒绝调查取证或者采取暴力、威胁的方式阻碍自然资源主管部门调查取证的，自然资源主管部门可以提请公安机关、检察机关、监察机关或者相关部门协助，并向本级人民政府或者上一级自然资源主管部门报告。

第二十一条 【证据种类】自然资源行政处罚的证据包括：

（一）书证；

（二）物证；

- (三) 视听资料;
- (四) 电子数据;
- (五) 证人证言;
- (六) 当事人的陈述;
- (七) 询问笔录;
- (八) 现场勘验笔录;
- (九) 认定意见、鉴定意见。

证据必须经查证属实,方可作为认定案件事实的根据。

以非法手段取得的证据,不得作为认定案件事实的根据。

第二十二条 【证据要求】调查人员应当收集、调取与案件有关的书证、物证、视听资料、电子数据的原件、原物、原始载体;收集、调取原件、原物、原始载体确有困难的,可以收集、调取复印件、复制件、节录本、照片、录像等。声音资料应当附有该声音内容的文字记录。

第二十三条 【证人证言】证人证言应当符合下列要求:

- (一) 注明证人的姓名、年龄、性别、职业、住址、联系方式等基本情况;
- (二) 有与案件相关的事实;
- (三) 有证人的签名,不能签名的,应当按手印或者盖章;
- (四) 注明出具日期;
- (五) 附有居民身份证复印件等证明证人身份的文件。

第二十四条 【当事人的陈述】当事人请求自行提供陈述材料的,应当准许。必要时,调查人员也可以要求当事人自行书写。当事人应当在其提供的陈述材料上签名、按手印或者盖章。

第二十五条 【询问笔录】询问应当个别进行,并制作询问笔录。询问笔录应当记载询问的时间、地点和询问情况等。

第二十六条 【现场勘验】现场勘验一般由案件调查人员实施,也可以委托有资质的单位实施。现场勘验应当通知当事人到场,制作

现场勘验笔录，必要时可以采取拍照、录像或者其他方式记录现场情况。

当事人拒不到场、无法找到当事人或者当事人拒绝签名或盖章的，调查人员应当在笔录中注明，并可以请在场的基层群众自治组织见证。

第二十七条 【认定意见、鉴定意见】为查明事实，需要对案件中的有关问题进行认定或者鉴定的，自然资源主管部门可以根据实际情况出具认定意见，也可以委托具有相应资质的机构出具鉴定意见。

第二十八条 【调查中止】因不可抗力、意外事件或者其他情形，致使案件暂时无法调查的，经自然资源主管部门负责人批准，中止调查。中止调查情形消失，自然资源主管部门应当及时恢复调查。

第二十九条 【调查终止】有下列情形之一的，经自然资源主管部门负责人批准，终止调查：

- （一）调查过程中，发现违法事实不成立的；
- （二）违法行为已过行政处罚追诉时效的；
- （三）不属于本部门管辖，需要向其他部门移送的；
- （四）其他应当终止调查的情形。

第三十条 【调查报告】案件调查终结，案件承办人员应当提交调查报告。调查报告应当包括当事人的基本情况、违法事实以及法律依据、相关证据、违法性质、违法情节、违法后果，并提出依法是否应当给予行政处罚以及给予何种行政处罚的处理意见。

涉及需要追究党纪、政务或者刑事责任的，应当提出移送有权机关的建议。

第三十一条 【案件审理】自然资源主管部门在审理案件调查报告时，应当就下列事项进行审理：

- （一）是否符合立案条件；
- （二）违法主体是否认定准确；
- （三）事实是否清楚、证据是否确凿；
- （四）定性是否准确；

- （五）适用法律是否正确；
- （六）程序是否合法；
- （七）拟定的处理意见是否适当；
- （八）其他需要审理的内容和事项。

经审理发现调查报告存在问题的，可以要求调查人员重新调查或者补充调查。

第三十二条 【法制审核】在自然资源主管部门作出重大行政处罚决定前，应当进行法制审核；未经法制审核或者审核未通过的，自然资源主管部门不得作出决定。自然资源行政处罚法制审核适用《自然资源执法监督规定》。

第四章 决定

第三十三条 【决定】审理结束后，自然资源主管部门根据不同情况，分别作出下列决定：

（一）违法事实清楚、证据确凿、依据正确、调查审理符合法定程序的，作出行政处罚决定；

（二）违法情节轻微、依法可以不予行政处罚的，或者违法事实不成立的，不予行政处罚；

（三）违法行为涉及需要追究党纪、政务或者刑事责任的，移送有权机关。

第三十四条 【告知当事人权利】违法行为依法需要给予行政处罚的，自然资源主管部门应当制作行政处罚告知书，告知当事人拟作出的行政处罚内容及事实、理由、依据，并告知当事人依法享有的陈述、申辩权利，按照法律规定的方式，送达当事人。当事人要求陈述和申辩的，应当在收到行政处罚告知书后五日内提出。口头形式提出的，案件承办人员应当制作笔录。

第三十五条 【听证】拟作出下列行政处罚决定的，自然资源主管部门应当制作行政处罚听证告知书，按照法律规定的方式，送达当事人：

- （一）较大数额罚款；
- （二）没收违法用地上的新建建筑物和其他设施；
- （三）没收较大数额违法所得、没收较大价值非法财物；
- （四）限期拆除非法占用土地上的新建建筑物和其他设施；
- （五）暂扣许可证件、降低资质等级、吊销许可证件；
- （六）责令停产停业；
- （七）其他较重的行政处罚；
- （八）法律、法规、规章规定的其他情形。

当事人要求听证的，应当在收到行政处罚听证告知书后五日内提出。自然资源行政处罚听证的其他规定，适用《自然资源听证规定》。

第三十六条 【处罚决定书】当事人未在规定时间内陈述、申辩或者要求听证的，以及陈述、申辩或者听证中提出的事实、理由或者证据不成立的，自然资源主管部门应当依法制作行政处罚决定书，并按照法律规定的方式，送达当事人。

行政处罚决定书中应当记载行政处罚告知、当事人陈述、申辩或者听证的情况。

行政处罚决定书一经送达，即发生法律效力。当事人对行政处罚决定不服申请行政复议或者提起行政诉讼的，行政处罚不停止执行，法律另有规定的除外。

行政处罚决定书应当加盖作出处罚决定的自然资源主管部门的印章。

第三十七条 【责令改正或者责令限期改正作出时间】法律法规规定的责令改正或者责令限期改正，可以与行政处罚决定一并作出，也可以在作出行政处罚决定之前单独作出。

第三十八条 【处罚决定书制作】当事人有两个以上自然资源违法行为的，自然资源主管部门可以制作一份行政处罚决定书，合并执行。行政处罚决定书应当明确对每个违法行为的处罚内容和合并执行的内容。

违法行为有两个以上当事人的，可以分别作出行政处罚决定，制作一式多份行政处罚决定书，分别送达当事人。行政处罚决定书应当明确给予每个当事人的处罚内容。

第三十九条 【作出处罚决定期限和扣除期限】自然资源主管部门应当自立案之日起九十日内作出行政处罚决定；案情复杂不能在规定的期限内作出行政处罚决定的，经本级自然资源主管部门负责人批准，可以适当延长，但延长期限不得超过三十日，案情特别复杂的除外。

案件办理过程中，认定、鉴定、听证、公告、邮递在途等时间不计入前款规定的期限；涉嫌犯罪移送的，等待公安机关、检察机关作出决定的时间，不计入前款规定的期限。

第四十条 【处罚决定公开】自然资源主管部门应当依法公开具有一定社会影响的行政处罚决定。

公开的行政处罚决定被依法变更、撤销、确认违法或者确认无效的，自然资源主管部门应当在三日内撤回行政处罚决定信息并公开说明理由。

第五章 执行

第四十一条 【督促履行】行政处罚决定生效后，当事人逾期不履行的，自然资源主管部门除采取法律法规规定的措施外，还可以采取以下措施：

- （一）向本级人民政府和上一级自然资源主管部门报告；
- （二）向当事人所在单位或者其上级主管部门抄送；
- （三）依照法律法规停止办理或者告知相关部门停止办理当事人与本案有关的许可、审批、登记等手续。

第四十二条 【财产保全】自然资源主管部门申请人民法院强制执行前，有充分理由认为被执行人可能逃避执行的，可以申请人民法院采取财产保全措施。

第四十三条 【延期或者分期缴纳罚款】当事人确有经济困难，申请延期或者分期缴纳罚款的，经自然资源主管部门批准，可以延期

或者分期缴纳罚款。

第四十四条 【移交罚没物】自然资源主管部门作出没收矿产品、建筑物或者其他设施的行政处罚决定后，应当在行政处罚决定生效后九十日内移交本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。法律法规另有规定的，从其规定。

第四十五条 【催告履行】自然资源主管部门申请人民法院强制执行前，应当催告当事人履行义务。

当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行的，自然资源主管部门可以自期限届满之日起三个月内，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第四十六条 【申请人民法院强制执行】自然资源主管部门向人民法院申请强制执行，应当提供下列材料：

- （一）强制执行申请书；
- （二）行政处罚决定书及作出决定的事实、理由和依据；
- （三）当事人的意见以及催告情况；
- （四）申请强制执行标的情况；
- （五）法律法规规定的其他材料。

强制执行申请书应当加盖自然资源主管部门的印章。

第四十七条 【结案】符合下列条件之一的，经自然资源主管部门负责人批准，案件结案：

- （一）案件已经移送管辖的；
- （二）终止调查的；
- （三）决定不予行政处罚的；
- （四）执行完毕的；
- （五）终结执行的；
- （六）已经依法申请人民法院或者人民政府强制执行；
- （七）其他应当结案的情形。

涉及需要移送有关部门追究党纪、政务或者刑事责任的，应当在

结案前移送。

第四十八条 【执法全过程记录】自然资源主管部门应当依法以文字、音像等形式，对行政处罚的启动、调查取证、审核、决定、送达、执行等进行全过程记录，归档保存。

第六章 监督管理

第四十九条 【监督检查】自然资源主管部门应当通过定期或者不定期检查等方式，加强对下级自然资源主管部门实施行政处罚工作的监督，并将发现和制止违法行为、依法实施行政处罚等情况作为监督检查的重点内容。

第五十条 【挂牌督办】自然资源主管部门应当建立挂牌督办制度。可以对符合下列情形之一的违法违规案件挂牌督办，公开督促下级自然资源主管部门限期办理，向社会公开处理结果，接受社会监督：

（一）违反国土空间规划和用途管制，违法突破耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，造成严重后果的；

（二）违法违规占用耕地，特别是永久基本农田面积较大、造成种植条件严重毁坏的；

（三）违法违规批准征占土地、建设、勘查开采矿产资源，造成严重后果的；

（四）严重违反国家土地供应政策、土地市场政策，以及严重违规开发利用土地的；

（五）违法违规勘查开采矿产资源，情节严重或造成生态环境严重损害的；

（六）严重违反测绘地理信息管理法律法规的；

（七）隐瞒不报、压案不查、久查不决、屡查屡犯，造成恶劣社会影响的；

（八）需要挂牌督办的其他情形。

第五十一条 **【公开通报】**自然资源主管部门应当建立公开通报制度。向社会公开通报重大典型违法违规案件处理情况，接受社会监督。必要时，也可以公开通报正在查处的案件。

第五十二条 **【案件统计】**自然资源主管部门应当对违法案件进行统计。下级自然资源主管部门应当定期将本行政区域内的违法形势分析、案件发生情况、查处情况等逐级上报。

第五十三条 **【错案追究】**自然资源主管部门应当对自然资源违法案件进行错案追究。行政处罚决定错误并造成严重后果的，作出处罚决定的机关应当承担相应的责任。

第五十四条 **【风险防控】**自然资源主管部门应当配合有关部门加强对行政处罚实施过程中的社会稳定风险防控。

第七章 法律责任

第五十五条 **【追责和不予追责情形】**县级以上自然资源主管部门直接负责的主管人员和其他直接责任人员，违反本办法规定，有下列情形之一的，致使公民、法人或者其他组织的合法权益、公共利益和社会秩序遭受损害的，应当依法给予处分：

- （一）对违法行为未依法制止的；
- （二）应当依法立案查处，无正当理由未依法立案查处的；
- （三）在制止以及查处违法案件中受阻，依照有关规定应当向本级人民政府或者上级自然资源主管部门报告而未报告的；
- （四）应当依法给予行政处罚而未依法处罚的；
- （五）应当依法申请强制执行、移送有关机关追究责任，而未依法申请强制执行、移送有关机关的；
- （六）其他徇私枉法、滥用职权、玩忽职守的情形。

第八章 附则

第五十六条 **【委托执法】**依法经书面委托的自然资源主管部门执法队伍在受委托范围内，以委托部门的名义对公民、法人或者其他组织违反土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划等自然资源法律

法规的行为实施行政处罚，适用本办法。

第五十七条 【文书格式】自然资源行政处罚法律文书格式，由自然资源部统一制定。

第五十八条 【施行日期】本办法自 2023 年 月 日起施行。

（来源：中华人民共和国自然资源部官网，网站链接：
https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202307/20230718_773131.html）

3、深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（修订）（征求意见稿）

第一条 为了推进我市城市更新工作，进一步规范旧屋村范围的认定标准和程序，依照《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第 288 号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38 号）等规定，制定本办法。

第二条 本办法所称旧屋村范围，是指福田、罗湖、南山、盐田四区在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（以下简称《规定》或者《办法》实施前），正在建设或者已经形成（以下简称已经建设）、且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。

第三条 符合下列情形之一的建（构）筑物、公共服务设施，可以纳入旧屋村范围：

（一）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋（含因年久失修等原因坍塌或者废弃但墙基尚存的情形）；

（二）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，在 2009 年 6 月 2 日之前进行重建、加建、改建、扩建，不涉及扩大建筑基底范围，且重建、加建、改建、扩建后总建筑面积不超过 480 平方米的；

（三）《规定》或者《办法》实施前已经建设的为旧屋村生活服务的教育（幼儿园、托儿所、村小学等）、医疗卫生（卫生所、公厕等）、交通（村道、街巷、胡同等）、民俗活动（礼堂、祠堂等）、行政管理与社区服务（村委会、农贸市场等）等公共服务设施，现状仍用于公共服务功能的；

（四）《规定》或者《办法》实施前已经建设的风水塘、球场、活动广场、晒谷场等公共空间及其他零散用地，原则上总量不得超过旧屋村范围总用地面积的 10%且总面积不得大于 3000 平方米；

（五）《规定》或者《办法》实施前已经建设的，依照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房。

第四条 具有下列情形之一的建（构）筑物、公共服务设施不得纳入旧屋村范围：

（一）厂房及其它生产经营性用房；

（二）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致扩大建筑基底范围的，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致建筑面积超过 480 平方米的，以及在 2009 年 6 月 2 日之后进行重建、加建、改建、扩建的；

（三）《规定》或者《办法》实施前已经建设的公共服务设施，现状不再用于公共服务功能的，以及在 2009 年 6 月 2 日之后进行重建、加建、改建、扩建的；

（四）《规定》或者《办法》实施后空地上新建设的私房、各类公共服务设施；

（五）除本办法第三条第五项规定的情形外，已出让、已纳入国有土地储备的国有土地及其地上建（构）筑物，以及罗湖、福田、南山、盐田四区已完成土地及地上建（构）筑物征转及补偿手续的国有用地，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）已征转的国有土地。

第五条 旧屋村范围的边界可按照以下原则结合实际建设、地形等情况综合予以确定：

- （一）旧（祖）屋、公共服务设施等建（构）筑物可以围墙、庭院、地基线、地籍测量的界址线、与周边建筑间距中线等确定边界；
- （二）公共空间可以道路、河流、边坡、沟渠、围墙、建筑等边线确定边界。

第六条 旧屋村范围的认定按照以下程序进行：

（一）在城市更新单元计划申报前，原农村集体经济组织继受单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查的申请，区城市更新机构出具初步核查意见；待列入城市更新单元计划后，原农村集体经济组织继受单位或者其委托的计划申报主体（以下简称申请单位）向所在区城市更新机构提出旧屋村范围认定的申请。申请单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查与认定的申请时，应提交以下材料：

1. 原农村集体经济组织继受单位（股份合作公司）的书面申请书。申请书应说明旧屋村的占地面积、建成时间、使用情况、居住人口、相关私房的产权登记情况、有无《规定》或者《办法》实施后建设的私房等有关情况。

2. 按规定制作的旧屋村范围报审图。报审图应在现状实测地形图上制作，标注旧屋村的区位、范围、面积、坐标并附相关电子文件。

《规定》或者《办法》实施前已经建设，实施后进行重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋，拟纳入旧屋村范围的，应提供建筑物现状测绘报告。建筑物现状测绘报告由具有测绘资质的单位提供。

具体的旧屋村范围应以《规定》或者《办法》实施前市规划和自然资源主管部门委托的具有测绘资质的单位提供的实测地形图或者航空影像图等测绘成果为依据提出。《规定》或者《办法》实施前没有上述测绘成果的，可参照《规定》或者《办法》实施后最早的测绘成果提出范围。其中，按照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房

若干规定》等规定已办理房产证的私房须纳入旧屋村范围的，房产证上已注明竣工日期的，以房产证为准，房产证上未注明竣工日期的，以测绘成果为准。

3. 街道办对旧屋村范围报审图的书面意见。

4. 区城市更新机构要求提交的其他材料。

（二）区城市更新机构对旧屋村范围内的规划情况（包括紫线规划情况）、征转地情况、核发建设用地批复情况、土地使用权出让与产权登记情况及相关测绘成果是否符合要求进行核查，对旧屋村范围进行初步认定，认定成果征求区文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木相关主管部门的书面意见并进行处理后组织公示。公示应当醒目，地点及方式包括但不限于旧屋村现场、旧屋村所在街道办、区更新机构部门网站，公示时间不少于 7 日。

（三）区城市更新机构对公示期间收集到的意见进行处理，对旧屋村范围进行认定并核发旧屋村范围图。

第六条 旧屋村范围图应当在现状实测地形图上制作并标明以下内容：名称（XX 旧屋村范围图）、编号、旧屋村范围面积、范围坐标、核发日期、核发机关等。

旧屋村范围内有不可移动文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木、规划城市支路以上（含城市支路）市政道路、小区级以上公共服务配套设施和基本生态控制线的，应当予以标注。

旧屋村范围图还应对其用途与效力进行说明：“本范围图仅作为对拆除重建类城市更新单元内旧屋村范围的认定，如旧屋村范围未实施更新，本范围图不作为土地及建筑物权属的认定依据，不影响城市规划的实施。”

第七条 旧屋村范围认定材料的提供者应当保证相关材料的真实性，对因提供虚假材料导致的后果应当依法承担法律责任。

相关主管部门及其工作人员在旧屋村范围认定工作中有违法违规行为的，依法给予行政处分或者问责；涉嫌犯罪的，移送司法机关

依法处理。

第九条 本办法自 XX 年 XX 月 XX 日起施行，有效期 5 年。

（来源：深圳市住房和建设局，网站链接：
http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/wyrq/tzgg/content/post_10643606.html）

4、深圳市住房和建设局关于《深圳市建设工程项目人员实名制管理办法》续期的通知

各有关单位：

为加强建设工程项目管理，提升建筑工程质量安全水平，保障从业人员合法权益，我局于 2018 年 7 月 12 日制定《深圳市建设工程项目人员实名制管理办法》，并于 2018 年 8 月 10 日公开发布施行，有效期 5 年。根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（深圳市人民政府令第 305 号）第三十三条第三款第二项的规定，现决定对《深圳市建设工程项目人员实名制管理办法》进行续期 5 年，有效期延续至 2028 年 7 月 12 日。

特此通知。

附件：深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建设工程项目人员实名制管理办法》的通知

深圳市住房和建设局

2023 年 7 月 12 日

（来源：深圳市住房和建设局官网，网站链接：
http://zjj.sz.gov.cn/csml/zcfg/xxgk/zcfg_1/zcfg/content/post_10709734.html）

二、典型案例

街道办认定业主大会废票，法院判决撤销废票认定函

一、案件基本情况：

原告：深圳市福田区某小区第一届业主委员会

被告：深圳市福田区某街道办事处

深圳市福田区某小区召开业主大会，对以下两个议题进行了投票表决：1. 是否同意续聘现服务物业、授权业委会与之签订物业服务合同；2. 是否同意委托业委会以公开招标方式选聘物业服务企业、授权业委会与之签订物业服务合同、业委会编制的《香蜜苑物业管理招标文件》、在深圳市物业管理协会网站发布招标公告、委托招标代理机构进行物业服务招投标活动。

业主大会表决结果为：1. 决定不与原物业服务企业续聘（以下简称议题 1）；2. 同意授权业主委员会以公开招标方式选聘物业服务企业（以下简称议题 2）。上述业主大会决定发生法律效力，故原告开展上述议题 2 相关工作。但是被告以及相关社区工作站却不为原告办理物业企业选聘招标备案手续，使得小区迟迟不能推进物业企业招投标工作。故原告前往询问情况，得知：对议题 1、议题 2 均选择“同意”的表决票有 40 多张，按废票处理并计入有效票，如此计算则议题 2 中选择“同意”的表决票不过半、不能办理物业服务企业招投标备案手续。

后被告作出《关于对某小区业主大会废票认定问题的函》（涉案函件），告知原告：物业联席会议研究认为，小区业主大会会议的两个议题表决上均为同意，产生的效果是相互排斥的，无法确认业主的真实意愿。两项议题均投同意的票（以下简称“双同意”票），应按废票处理。“双同意”票从之前分别计入两个议题按有效票计算，到被告发函按废票处理，使得

议题 2 表决结果从”通过“变为”未通过“，这极大地影响了小区业主的合法权益。

二、审判焦点：

1. 被诉废票认定决定是否属于行政诉讼受案范围：属于。

理由：被诉废票认定决定实质为撤销业主大会决定的决定，对小区全体业主的合法权益产生实际影响、属于行政诉讼受案范围。

2. 本案原告、被告是否适格：适格。

理由：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》第十八条第一款：“业主委员会对于行政机关作出的涉及业主共有利益的行政行为，可以自己的名义提起诉讼。”被诉废票认定决定实质撤销了业主大会议题 2 决定，属于涉及小区全体业主共有利益的行政行为；同时，业主大会议题 2 决定内容为授权原告从事选聘物业服务企业等事宜，故原告本身亦是被告废票认定决定的利害关系人，对被告废票认定决定具有诉权。被告为被告废票认定决定的作出主体，故被告是适格被告。

3. 被诉废票认定决定是否合法：不合法！

理由：

（1）被告作为小区所在地的街道办事处，应当在区主管部门指导下，指导、监督小区业主大会的日常活动。被告如经调查认为小区业主大会决定违反法律、法规规定，应当依法予以责令限期改正或者报区主管部门予以撤销，故被告径直作出实质为撤销小区业主大会决定的被告废票认定决定具有超越职权的法定情形。在案证据、依据不能证明被告具有认定业主大会会议表决票效力的法定职责，其以认定废票方式否定涉案业主大会会议表决票的效力亦缺乏职权依据。

（2）据《业主大会表决票》所载，认定为无效票、废票的情形均未包含“双同意”票的情形，在案其他证据和依据也不能证明“双同意”票属于认定为废票的情形，在案证据亦不足以证明“双同意”票“产生的效果是相互排斥的，无法确定业主的真实意愿”这一认定废票理由的成立，故被告认定“双同意”票为废票缺乏相应事实与法律依据。

（3）《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》第十三条规定：“街道办事处应当根据物业管理工作实际，组织辖区城管、规划土地监察、公安、安监、维稳、信访、环境保护、社区工作站等部门、机构召开物业管理联席会议，协调处理辖区内下列物业管理问题：（一）业主委员会任期已届满但仍未完成换届选举工作的；（二）新老物业服务企业交接中发生矛盾纠纷的；（三）发生其他严重影响物业管理区域稳定和安全情形的。街道办事处组织召开物业管理联席会议可以邀请市、区主管部门进行工作指导，也可以邀请物业服务企业、业主委员会委员、业主列席会议。”在案证据初步证明，被告就涉案业主大会会议表决票效力认定问题，召开了“物业工作联席会议”，并以该会议意见为依据作出被诉废票认定决定。但是，在案证据不能证明涉案业主大会会议表决票效力认定问题涉及《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》第十三条规定的三项情形之一，且被告仅组织该第十三条规定的参会部门、机构中的社区工作站以及作为列席单位的区主管部门参加会议，可见上述“物业工作联席会议”不符合“物业管理联席会议”的法定要件、不具有“物业管理联席会议”的法律效力，故该会议意见不能作为被诉废票认定决定的合法依据。

{案例索引：广东卓建律师事务所杨银笛律师 （2019）粤 0308 行初 1039 号、（2019）粤 03 行终 1577 号}

三、物业知识问答

1、哪些情形不能使用物业专项维修资金？

《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8号，以下简称《管理规定》）于2020年10月22日经市政府同意，自2020年11月1日起施行，《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府〔2010〕121号）同时废止。

新规规定，下列情形发生的费用应当由相应的责任单位或当事人承担：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位在保修期内承担的共有物业维修、更新和改造费用。

（二）依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修和管养费用。

（三）因人为损坏共有物业，应当由当事人承担的修复费用。

（四）根据物业服务合同及相关约定，应当从物业管理费中列支的共有物业的维修和养护费用。

前款规定的情形，如因与第三人发生费用支付争议而导致诉讼、仲裁等无法及时得到相关维修、养护、更新和改造等费用的，可以从物业专项维修资金中先行垫支。相关费用收回的，业主委员会或物业服务企业应当及时补充物业专项维修资金。

2、如何设立和使用物业专项维修资金备用金？

《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8号，以下简称《管理规定》）于2020年10月22日经市政府同意，自2020年11月1日起施行，《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府〔2010〕121号）同时废止。

新规规定，日常使用物业专项维修资金的，业主大会可以决定设

立用于共有物业日常小额维修的备用金及其额度，并决定业主委员会可以对不超过业主大会决定限额的备用金使用和再次申请进行审核。备用金的额度不得超过物业管理区域日常维修金年度应收总额的百分之三十。

备用金使用完毕，经核销后可再次申请，年度累计总额不得超过当年收取的日常维修金总额。

业主大会决定设立备用金的，由业主委员会或者物业服务企业持业主大会设立备用金的决定，向区管理机构提出备案申请，办理备用金首次划拨手续。划拨的备用金应当存入业主大会指定的账户。业主大会未指定的，存入业主共有资金账户下设立的日常维修金子账户。市管理机构根据区管理机构的划拨通知书划拨款项。

使用备用金的，物业服务企业应当将备用金使用方案提交业主委员会审核，并在物业管理区域内公示。备用金额度使用完毕并经业主委员会确认后，物业服务企业持备用金使用方案、分摊明细、合法票据等资料，向区管理机构办理核销手续。需再次申请备用金的，经业主委员会同意，物业服务企业可在办理核销时向区管理机构一并提出办理再次申请划拨手续。市管理机构根据区管理机构的划拨通知书划拨款项。

3、应急使用物业专项维修资金需要注意什么？

《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8号，以下简称《管理规定》）于2020年10月22日经市政府同意，自2020年11月1日起施行，《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府〔2010〕121号）同时废止。

新规规定，应急使用物业专项维修资金的，物业服务企业应拟订应急维修方案，应急维修方案应当包括拟维修项目、预算费用、分摊范围和标准等内容。

应急维修费用在十万元以下的，工程竣工后，业主委员会应当立即按照应急维修方案组织验收。验收合格后，由物业服务企业持业主委员会的书面意见向区管理机构申请核销，并将应急维修方案及使用分摊信息录入物业专项维修资金管理系统。应急维修费用在二万元以上十万元以下的，还应当提交经具有造价咨询资质的专业机构审核的结算报告。

应急维修费用在十万元以上的，按照以下程序办理：

(一)物业服务企业将应急维修方案有关信息录入物业专项维修资金管理系统并核对预分摊信息后，持业主委员会书面意见、街道办事处审核意见或者相关部门整改通知书、经具有造价咨询资质的专业机构审核的预算报告等资料向区管理机构申请划拨首期款项(首期款项不得超过工程预算费用的百分之五十)。

(二)市管理机构根据区管理机构的划拨通知书划拨相应款项。

(三)工程竣工后，业主委员会按照应急维修方案组织验收和结算。结算报告应当经具有造价咨询资质的专业机构审核。

(四)物业服务企业将竣工验收、结算及应急使用分摊信息录入物业专项维修资金管理系统、核对分摊信息并上传有关电子申请材料后，持竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等到区管理机构申请尾款划拨。

市管理机构根据区管理机构的尾款划拨通知书划拨尾款。应急维修费用在十万元以上、物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在应急维修工程竣工验收合格后，持本条第三款所列的资料向区管理机构办理核销手续，核销时可申请一次性拨付。