

UDC

中华人民共和国行业标准



P

CJJ/T 258 - 2017

备案号 J 2323 - 2017

住宅专项维修资金管理信息 系统技术规范

Technical code for management information system of
special housing maintenance funds

2017 - 01 - 10 发布

2017 - 07 - 01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部 发布

中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 1412 号

住房城乡建设部关于发布行业标准 《住宅专项维修资金管理信息 系统技术规范》的公告

现批准《住宅专项维修资金管理信息系统技术规范》为行业标准，编号为 CJJ/T 258-2017，自 2017 年 7 月 1 日起实施。

本规范由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部
2017 年 1 月 10 日

前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2013年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标〔2013〕6号）的要求，规范编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，编制了本规范。

本规范的主要技术内容是：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 基础数据管理子系统；5. 资金交存管理子系统；6. 资金使用管理子系统；7. 综合收益管理子系统；8. 资金核算管理子系统；9. 统计分析与报表子系统；10. 预警子系统；11. 公共服务子系统；12. 档案管理子系统；13. 系统数据共享；14. 系统安全；15. 系统建设、验收和运维。

本规范由住房和城乡建设部负责管理，由成都市城乡房产管理局负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送成都市城乡房产管理局（地址：成都市人民中路一段28号房产大厦21楼，邮政编码：610015）。

本规范主编单位：成都市城乡房产管理局

本规范参编单位：中国物业管理协会物业维修资金研究专业委员会

上海市物业管理事务中心

天津市房屋维修资金管理中心

广州市物业专项维修资金管理中心

深圳市物业专项维修资金管理中心

武汉市住房专项维修资金管理中心

长春市物业维修资金管理中心

乌鲁木齐市物业专项维修资金监督管

理办公室

成都市住房专项维修资金监督管理办
公室

成都市房地产信息中心

成都鹏业软件股份有限公司

本规范主要起草人员：陈 伟 李初元 杜 文 宋学明
刘晓波 张 鹏 马浩元 张俊梅
潘霞云 龙克虎 袁卫华 屈均政
程龙科 周云川 傅碧峰 尹 锋
沈长付 蒋和平 张炳军 肖永华
柯昌军 皮 邓 庞 宇 张小玲
本规范主要审查人员：曾 澜 蒋 宏 蒋景瞳 高羽波
张春晖 薛化雨 王晓光 杨富春
谢东晓 杜常刚

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	5
4	基础数据管理子系统	7
4.1	一般规定	7
4.2	功能要求	7
4.3	数据要求	8
5	资金交存管理子系统	9
5.1	一般规定	9
5.2	功能要求	9
6	资金使用管理子系统	11
6.1	一般规定	11
6.2	功能要求	11
7	综合收益管理子系统	13
7.1	一般规定	13
7.2	功能要求	13
8	资金核算管理子系统	14
8.1	一般规定	14
8.2	功能要求	14
9	统计分析与报表子系统	16
9.1	一般规定	16
9.2	功能要求	16
10	预警子系统	17
10.1	一般规定	17
10.2	功能要求	17

11	公共服务子系统	18
11.1	一般规定	18
11.2	功能要求	18
12	档案管理子系统	20
12.1	一般规定	20
12.2	功能要求	20
13	系统数据共享	21
14	系统安全	22
14.1	实体安全	22
14.2	运行安全	22
14.3	信息安全	22
14.4	权限管理	23
15	系统建设、验收和运维	24
15.1	系统建设	24
15.2	系统验收	24
15.3	系统运维	25
	本规范用词说明	26
	引用标准名录	27
	附：条文说明	29

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	2
3	Basic Requirements	5
4	Essential Data Management Subsystem	7
4.1	General Requirements	7
4.2	Functional Requirements	7
4.3	Data Requirements	8
5	Funds Deposit Management Subsystem	9
5.1	General Requirements	9
5.2	Functional Requirements	9
6	Funds Utilizing Management Subsystem	11
6.1	General Requirements	11
6.2	Functional Requirements	11
7	Comprehensive Returns Management Subsystem	13
7.1	General Requirements	13
7.2	Function Requirements	13
8	Funds Accounting Management Subsystem	14
8.1	General Requirements	14
8.2	Functional Requirements	14
9	Statistical Analysis and Report Subsystem	16
9.1	General Requirements	16
9.2	Functional Requirements	16
10	Warning Subsystem	17
10.1	General Requirements	17
10.2	Functional Requirements	17

11	Public Service Subsystem	18
11.1	General Requirements	18
11.2	Functional Requirements	18
12	Archives Management Subsystem	20
12.1	General Requirements	20
12.2	Functional Requirements	20
13	System Data Sharing	21
14	System Security	22
14.1	Physical Security	22
14.2	Operation Security	22
14.3	Information Security	22
14.4	Authority Management	23
15	System Construction, Acceptance and Maintenance ...	24
15.1	System Construction	24
15.2	System Acceptance	24
15.3	System Maintenance	25
	Explanation of Wording in This Code	26
	List of Quoted Standards	27
	Addition: Explanation of Provisions	29

1 总 则

1.0.1 为规范住宅专项维修资金管理信息化建设，实现信息系统的整合与数据共享，提高住宅专项维修资金的监督管理水平，制定本规范。

1.0.2 本规范适用于住宅专项维修资金管理信息系统的建设、验收和运维。

1.0.3 住宅专项维修资金管理信息系统的建设、验收和运维，除应符合本规范外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

- 2.0.1 住宅专项维修资金** special housing maintenance funds
专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。
- 2.0.2 住宅专项维修资金管理信息系统** management information system for special housing maintenance funds
基于计算机和网络技术，对住宅专项维修资金相关数据进行采集、管理、统计和分析，实现维修资金业务及监管全过程管理的集成化管理信息系统。
- 2.0.3 物业区域** area of real estate
根据建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定的物业管理区域。
- 2.0.4 楼幢** building
物业区域内的自然幢或逻辑幢。
- 2.0.5 房屋** apartment
幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元。
- 2.0.6 建筑面积** covered area
住宅建筑外墙勒脚以上外围水平面测定的各层平面面积。
- 2.0.7 业主** owner
房屋所有权人。
- 2.0.8 共用部位** common parts
根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙

面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

2.0.9 共用设施设备 common facilities and equipments

根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、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。

2.0.10 交存主体 deposit body

交存维修资金的业主（含开发建设单位）。

2.0.11 参与机构 involved organizations

参与维修资金管理业务，在系统中登记信息并获取系统使用权限的机构。包括开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、审价机构等。

2.0.12 其他机构 other organizations

维修资金管理业务涉及的其他参与系统运行的机构，包括勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、招标代理单位和会计师事务所等。

2.0.13 代管账户 hosted account

由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门在专户银行开设的维修资金账户。

2.0.14 业主大会账户 owner congress account

业主大会成立后，由业主委员会按规定开立的维修资金账户。

2.0.15 代管阶段 hosted phase

维修资金由主管部门代管的阶段。

2.0.16 自管阶段 self-management phase

业主委员会依法申请将由主管部门代管的维修资金划入业主大会账户进行自主管理，并接受主管部门指导、监督的阶段。

2.0.17 列支范围 contributory scope

在维修资金使用中需要参与分摊的房屋范围。

2.0.18 资金收益 funds returns

维修资金的存储利息、购买国债等产生的收益。

2.0.19 经营收益 operate returns

物业区域内的经营性收益，包括广告收益、公共停车位收益及共用设施设备报废回收的残值等。

2.0.20 综合收益 comprehensive returns

资金收益与经营收益的总称。

2.0.21 权属数据 ownership data

宗地、幢及户的权利特征的数据。

3 基本规定

3.0.1 住宅专项维修资金管理信息系统（以下简称“系统”）应包括基础数据管理子系统、资金交存管理子系统、资金使用管理子系统、综合收益管理子系统、统计分析与报表子系统、公共服务子系统，宜包括资金核算管理子系统、预警子系统、档案管理子系统。可根据需要扩展系统。

3.0.2 系统功能应符合下列规定：

1 基础数据管理子系统应具备对房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、参与机构信息、支撑数据的采集及维护功能。

2 资金交存管理子系统应具备维修资金交款、退款、凭证票据管理的功能。

3 资金使用管理子系统应具备对维修资金使用项目的过程管理及资金管理的功能。

4 综合收益管理子系统应具备对维修资金进行利息记录、增值管理以及对经营收益交存和分摊的功能。

5 资金核算管理子系统应具备在国家现行财务管理法规基础上的维修资金核算功能。

6 统计分析与报表子系统应具备对维修资金数据进行统计分析、报表生成、数据生成和数据发布的功能。

7 预警子系统应具备指标设置、预警规则管理、预警提示、预警处理等功能。

8 公共服务子系统应具备信息发布、信息公示、信息查询、业务申报等功能。

9 档案管理子系统应具备对数字档案、实体影像档案的管理及查询等功能。

3.0.3 系统管理的数据应包括房屋数据、共用部位及共用设施

设备数据、机构数据、账务数据、业务数据、核算数据、预警数据、统计数据、档案数据、发布数据和支撑数据，应符合现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 及国家现行相关标准的规定。

3.0.4 系统应内外网物理隔离。公共服务子系统应在外网运行，其他子系统应在内网运行。

3.0.5 系统在与银行、权属登记等关联业务系统集成时，应在内网进行集成。

3.0.6 系统宜支持条码或二维码技术，整合线上线下业务。

3.0.7 系统宜将维修资金交存及使用情况等数据结合物业服务、物业相关地理信息系统应用进行展示。

4 基础数据管理子系统

4.1 一般规定

4.1.1 基础数据管理子系统应支持多渠道采集和维护房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据等。

4.1.2 基础数据管理子系统应对基础数据的变更及变更过程做日志记录。

4.2 功能要求

4.2.1 房屋数据管理应符合下列规定：

1 房屋数据采集应具备物业区域、楼幢、单元、分户、业主数据采集的功能。

2 房屋数据补充应具备对现有物业区域、楼幢、单元下的楼幢、单元和分户、业主数据补充的功能。

3 房屋数据变更应具备对物业区域、楼幢、单元、分户、业主数据变更的功能。

4 房屋分割合并应具备对现有物业区域、楼幢、单元、分户数据分割和合并的功能。

5 房屋灭失应具备对现有物业区域、楼幢、单元、分户灭失的功能。

4.2.2 共用部位及共用设施设备管理应符合下列规定：

1 分类目录管理应具备对共用部位及共用设施设备进行多级分类的分类目录数据的建立和维护。

2 共用部位及共用设施设备数据管理应具备对共用部位及共用设施设备信息的多渠道采集、变更及注销功能。

4.2.3 参与机构信息管理应具备开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、审价单位等机构信息的采集、变更、注销功能。

4.2.4 其他支撑数据管理应具备专户银行信息的增加、变更、删除功能。

4.2.5 基础数据管理子系统应符合下列规定：

1 其他机构信息管理应具备对勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、招标代理单位、居民委员会和会计师事务所等单位信息的记录、变更、注销功能。

2 行政区域信息管理应具备对行政区域信息的增加、变更、删除功能。

4.2.6 基础数据管理子系统应为其他子系统提供数据支撑，并应与其他子系统保持功能衔接。

4.3 数据要求

4.3.1 基础数据管理子系统的数据库应包括房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据等。

4.3.2 物业区域、楼幢、单元、分户、业主信息、建筑面积等楼盘数据宜与权属数据保持一致，实现同步更新。

4.3.3 共用部位及共用设施设备数据应包含分类目录、特征数据和维修记录。特征数据应包含名称、类型、型号、生产日期、质保期、位置、受益分户范围等数据。

5 资金交存管理子系统

5.1 一般规定

5.1.1 资金交存管理子系统应满足各交存主体在规定交存时点，按核定的金额进行交款，并可对已交存的维修资金进行退款。

5.1.2 资金交存管理子系统应具备补建、续筹等补交款功能。

5.1.3 资金交存管理子系统的数据库应包括交款（退款）通知单、交款（退款）凭证、账户明细以及业务办理过程数据等。

5.2 功能要求

5.2.1 资金交存管理应符合下列规定：

1 资金核定应具备根据规定自动核定交存主体应交存金额的功能。

2 交款应具备对交存主体首次交款的管理功能，应实现单户或批量的交存方式。宜实现交存主体自主、快捷交款功能。

3 补交款应具备续交或补齐交款的功能，补交款信息应含预设分类的补交原因。

4 凭证打印应具备符合票据管理要求的交款凭证打印的功能。

5 退款应具备对已交存的维修资金进行退款的功能，退款信息应包含预设分类的退款原因。

6 查询接口应具备预留接口。

5.2.2 在使用维修资金专用票据时，宜具备票据管理的功能。票据管理应符合下列规定：

1 票据入库应具备维修资金新票据入库登记的功能。

2 票据领用应具备维修资金票据领用登记的功能。

3 票据核销应具备维修资金票据使用后核销的功能，核销

应包含正常使用、作废等多种核销形式。

4 票据台账查询应具备维修资金票据的全生命周期台账及相应查询、核对的功能。

5.2.3 阶段转换应具备将物业区域的维修资金在代管阶段和自管阶段进行相互转换的功能。

5.2.4 过户应具备业主变更后的维修资金过户及补齐交款的功能。

5.2.5 资金交存管理子系统应为资金使用管理子系统、综合收益管理子系统、资金核算管理子系统、统计分析与报表子系统、预警子系统、公共服务子系统、档案管理子系统提供资金交存数据。

6 资金使用管理子系统

6.1 一般规定

- 6.1.1 资金使用管理子系统应按使用类型、资金使用规模等要素设计使用流程及资金拨付程序。
- 6.1.2 资金使用管理子系统应能访问基础数据管理子系统，应能验证共用部位及共用设施设备数据的有效性。
- 6.1.3 资金使用管理子系统的数据库应包括项目基本情况、施工方案、施工合同、施工单位信息、列支范围、项目预算、项目验收及结算材料、项目结项报告、资金拨付通知单、资金退回通知单、银行收付凭证及其他业务数据。

6.2 功能要求

- 6.2.1 维修资金使用项目申请应具备录入项目申请材料的功能，应根据维修资金使用项目确定列支范围，验证共用部位及共用设施设备数据的有效性，根据不同使用类型、资金使用规模等确定不同的使用流程。
- 6.2.2 使用分摊应具备按建筑面积、房屋等多种分摊方式在列支范围内分摊资金的功能。
- 6.2.3 公示应具备对项目申请材料、列支范围、分摊金额进行公示，记录业主表决意见和公示结果的功能。
- 6.2.4 资金拨付应具备一次或多次资金拨付的功能。
- 6.2.5 资金退回应具备对已拨付资金退回的功能。
- 6.2.6 项目结算应具备接收项目验收材料，并根据验收材料对项目进行结算的功能。项目结算后对项目结项并生成结项报告。
- 6.2.7 撤销项目应具备对不同阶段的项目进行撤销的功能。
- 6.2.8 超期项目管理应具备对已超期但未结算项目的管理功能。

6.2.9 第三方审价应具备在使用过程中，由第三方审价机构接收审价项目信息并录入审价结果的功能。

6.2.10 表决宜具备业主多种投票方式表决的功能。

6.2.11 资金使用管理子系统应为资金核算管理子系统、统计分析与报表管理子系统、预警子系统、公共服务子系统、档案管理子系统提供数据支撑。

7 综合收益管理子系统

7.1 一般规定

7.1.1 综合收益管理子系统应依据维修资金管理政策，对维修资金进行增值管理，对不同来源的收益进行管理和分配。

7.1.2 综合收益管理子系统的数据库应包括本金、增值方式、增值期限、收益率、资金收益、增值银行、增值相关凭证、银行进出账信息、经营收益交款通知单等。

7.1.3 综合收益管理子系统应为统计分析报表子系统提供资金收益及经营收益的数据。

7.2 功能要求

7.2.1 综合收益管理子系统应符合下列规定：

1 利息记录应具备接收并记录银行对维修资金账户（代管账户、业主大会账户）结息信息的功能。

2 资金增值应具备资金管理主体按银行定期存款、购买国债等方式发起增值、提前兑付、到期管理的功能。

3 资金返还应具备对本金和资金收益返还的功能。

4 收益分摊应具备按规则对资金收益进行分摊的功能。

5 经营收益交款应具备将经营收益补充维修资金的功能。

7.2.2 综合收益管理子系统应为资金核算管理子系统提供增值相关凭证、银行进出账信息和资金收益及经营收益相关数据等。

8 资金核算管理子系统

8.1 一般规定

8.1.1 资金核算管理子系统应在符合国家财务会计管理法规的基础上采用银行资金数据和业务资金数据相互验证的方式，确保核算结果的正确性。

8.1.2 资金核算管理子系统的数据库应包括会计科目、凭证数据、账务数据及财务报表等。

8.2 功能要求

8.2.1 会计科目设置应具备根据会计核算要求设置会计科目的功能。

8.2.2 会计凭证管理应符合下列规定：

1 凭证生成应具备通过银行资金数据和业务办理数据自动生成会计凭证的功能，同时应提供人工补录会计凭证的功能。

2 凭证审核应具备对会计凭证进行审核和撤销审核的功能，审核后的凭证不得修改。

3 记账应具备对审核后的会计凭证自动登记的功能。

4 月末结转应具备对本月发生额进行结转的功能。

5 期末结账应具备对本年度发生额进行结账的功能。

8.2.3 账簿管理应具备对日志账、明细账、总账等账簿进行查看和按规范账簿格式打印，并应实现对各类账簿的电子表格导出的功能。

8.2.4 账务报表应具备按相关法规及管理要求生成财务报表的功能，并应能支持打印。

8.2.5 对账应具备会计核算数据与业务数据的核对及与银行资

金数据核对的功能，并应生成核对结果。

8.2.6 资金核算管理子系统应为统计分析与报表子系统、预警子系统、公共服务子系统等提供数据支撑。

9 统计分析与报表子系统

9.1 一般规定

- 9.1.1 统计分析与报表子系统应根据相关部门对数据统计的要求进行统计分析并生成报表，并应能自定义条件进行统计分析。
- 9.1.2 统计分析与报表子系统应具备报表模板的自定义配置和动态管理的功能。
- 9.1.3 统计分析与报表子系统的数据库应包括报表模板、报表、统计分析结果及发布数据等。

9.2 功能要求

- 9.2.1 统计分析应符合下列规定：
 - 1 应具备按相关部门要求生成周期性报表，并持久保存的功能。
 - 2 应具备自定义查询条件进行统计分析，并生成临时报表的功能。
 - 3 应具备准确、快速地统计分析的功能，统计分析结果应采用图、表的方式展示。
- 9.2.2 报表模板管理应符合下列规定：
 - 1 模板定义应具备报表模板自定义的功能。
 - 2 动态管理应具备对报表模板的修改、删除等维护的功能。
- 9.2.3 数据发布应具备向其他部门提供统计数据、报表和对外发布的功能。
- 9.2.4 统计报表应具备通用格式导出的功能。
- 9.2.5 统计分析子系统宜支持大数据分析。
- 9.2.6 统计分析与报表子系统应为预警子系统、公共服务子系统等提供数据支撑。

10 预警子系统

10.1 一般规定

10.1.1 预警子系统应按管理要求从业务过程、资金到位、资金安全、资金利用率、业务效率等方面进行预警。

10.1.2 预警子系统应能按预警层级对相应预警信息进行处理。

10.1.3 预警子系统的数据库应包括风险预警指标、风险预警规则、触发条件、预警信息、预警处理信息等。

10.2 功能要求

10.2.1 指标设置应符合下列规定：

1 应具备对业务过程中需要进行预警的各项指标阈值以及触发条件进行设置的功能。

2 应具备对预警指标进行动态增加、修改、删除等指标管理的功能。

10.2.2 预警规则管理应符合下列规定：

1 动态配置和管理应具备实时增加、修改、删除预警规则的功能。

2 即时预警应具备任意指标触发预警条件的功能，应即时预警。

3 周期性预警应具备按时间周期性产生预警信息的功能。

10.2.3 预警提示应具备统一的预警信息显示界面，并应在业务办理过程中即时提示相关的预警信息的功能。

10.2.4 预警处理应具备对预警信息处理的功能。

10.2.5 预警子系统应具备以手机短信或微信方式推送预警信息的功能。

10.2.6 预警子系统应为统计分析管理子系统提供数据支撑。

11 公共服务子系统

11.1 一般规定

11.1.1 公共服务子系统应实时发布维修资金政策法规、行业动态、业务指南、公示公告等信息。

11.1.2 公共服务子系统应具备业务申报、信息查询、意见反馈、政策咨询的功能。

11.1.3 公共服务子系统应具备数据的安全性和隐私保护功能。

11.1.4 公共服务子系统的数据库应包括政策法规、业务指南、行业动态等信息发布类数据，使用信息、核算数据、审计报告等信息公示类数据，公众意见及处理、宣传学习资料、政策咨询等其他数据。

11.2 功能要求

11.2.1 信息发布应具备维修资金相关政策法规、行业动态、业务指南、公示公告等信息发布的功能。

11.2.2 信息推送宜具备通过电子邮件、短信、即时通信工具等多种渠道发布信息的功能。

11.2.3 公示处理应具备收集公众对公示信息的意见并予以处理的功能。

11.2.4 业务申报应具备维修资金业务的信息录入、资料上传、业务单生成等功能。

11.2.5 信息查询应支持模糊查询、综合查询等方式查询下列信息：

- 1 政策法规、行业动态等公开信息；
- 2 维修资金账户信息、核算数据、审计报告等；
- 3 业务办理进度。

11.2.6 隐私保护应具备防止在查询过程和结果显示中隐私信息的不当泄露功能。

11.2.7 宣传学习宜具备集中提供政策法规解读、典型案例分析、公众问答等信息的宣传学习功能。

11.2.8 公共服务子系统应接收其他子系统产生的发布数据。

12 档案管理子系统

12.1 一般规定

12.1.1 档案管理子系统应具备对数字档案、实体影像档案的管理功能，应满足档案后期利用和符合建设电子档案管理标准的要求。

12.1.2 档案管理子系统应符合现行行业标准《建设电子文件与电子档案管理规范》CJJ/T 117 及国家现行相关标准的规定。

12.1.3 档案管理子系统的数据库应接收其他子系统业务办理过程中产生的档案数据。

12.2 功能要求

12.2.1 数字档案管理应具备数字档案的采集、图像处理、分类、编码、归档的功能。

12.2.2 实体影像档案管理应具备实体档案影像化、摘要信息、图像处理、分类、编码、库位、归档、销毁登记的功能。

12.2.3 档案查询应具备对数字及实体影像档案的综合查询、模糊查询等的功能。一般情况下应支持按业务信息及房屋信息等进行档案查询。

12.2.4 档案管理子系统的数据库应包括档案编码、档案分类、档案库位、档案目录、档案要件分类等数据。

13 系统数据共享

13.0.1 系统应支持与银行实现代管账户登记、业主大会自管账户开户、资金交存、资金使用、利息记录、增值等的数据交换与共享。

13.0.2 系统宜与银行网银接口进行数据交换与共享。

13.0.3 系统宜与权属登记系统进行数据交换与共享。

13.0.4 系统宜与档案管理、公众服务平台、物业地理信息系统应用等系统实现数据共享。

14 系统安全

14.1 实体安全

14.1.1 计算机机房建设应符合现行国家标准《计算机场地通用规范》GB/T 2887、《计算机场地安全要求》GB/T 9361、《信息安全技术 信息系统物理安全技术要求》GB/T 21052 和《电子信息系统机房设计规范》GB 50174 的规定。

14.1.2 信息系统设备中的应用服务器、数据库服务器、网络设备、存储设备和个人计算机等应采取防盗、防毁、电源保护等安全保护措施。

14.2 运行安全

14.2.1 应制定系统运行维护管理制度，配备系统管理人员。

14.2.2 系统应跟踪和记录系统状态的变化。

14.2.3 系统应记录故意入侵系统和违反安全要求的行为，并应保存、维护和管理日志，定位、监控和捕捉各种安全事件。

14.2.4 系统应提供备份和恢复系统数据的功能，宜使用多种介质备份和恢复系统数据。应建立容错容灾机制。

14.2.5 系统应提供处理意外事件的应急措施。

14.2.6 内网和外网之间的数据隔离应采用防火墙、网闸等隔离方式。

14.3 信息安全

14.3.1 系统应采用合理的安全配置参数，明确规定用户访问权限、身份和许可的安全策略，监控策略的实施情况，预防可能发生的安全隐患。

14.3.2 系统应防止非法访问或盗用数据库数据，应防止数据被

非法拷贝、篡改、删除和销毁，数据应具有完整性和一致性。

14.3.3 系统应提供建设和运维等各个阶段应遵循的网络安全策略。

14.3.4 系统与其他系统进行集成并共享数据时，宜对在网络中传输的数据进行加密处理。

14.4 权限管理

14.4.1 系统应实现权限的分散管理，按照功能进行授权管理。

14.4.2 系统应提供用户身份鉴别、冻结和解冻用户账号的功能。

14.4.3 系统对用户权限的控制应满足岗位调整和人员调动的需求。

14.4.4 系统应记录用户的所有操作日志。

15 系统建设、验收和运维

15.1 系统建设

15.1.1 系统建设应具有明确的系统功能要求，并应制定可行的业务流程规范。

15.1.2 应建立项目例会制度，在系统建设过程中及时通报系统建设进展，研究解决项目建设过程中出现的问题，组织协调工作。

15.1.3 系统建设应编制完整的开发技术文档，文档编制应符合现行国家标准《计算机软件文档编制规范》GB/T 8567 的相关规定。

15.1.4 应对系统建设进度、质量、项目款等方面进行全过程监理。

15.2 系统验收

15.2.1 系统验收应在系统运行成功后进行，宜根据测评结果进行验收。

15.2.2 系统验收应包括初始建库的数据验收和应用系统验收。

15.2.3 在旧有数据需迁移至新系统的情况下，系统验收应包括对已迁移的旧有数据的验收。

15.2.4 对初始建库的数据或迁移的旧有数据验收应符合下列规定：

- 1 数据应完整地覆盖真实对象。
- 2 数据应能够正确地描述真实对象。
- 3 数据应采用统一的数据标准。

15.2.5 系统验收应包括功能验收、性能验收以及开发文档验收等。

15.3 系 统 运 维

15.3.1 应制定系统运行与维护制度，应配备系统管理人员，应定期对系统运行状况进行检查。

15.3.2 应建立数据库备份系统，应制定数据备份策略。宜对数据库数据进行异地备份。

15.3.3 应制定系统运行应急预案，并应定期组织演练。应急预案应能保证系统出现异常后 8h 内恢复运行。

本规范用词说明

1 为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《电子信息系统机房设计规范》GB 50174
- 2 《计算机场地通用规范》GB/T 2887
- 3 《计算机软件文档编制规范》GB/T 8567
- 4 《计算机场地安全要求》GB/T 9361
- 5 《信息安全技术 信息系统物理安全技术要求》GB/T 21052
- 6 《建设电子文件与电子档案管理规范》CJJ/T 117
- 7 《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257

中华人民共和国行业标准

住宅专项维修资金管理信息
系统技术规范

CJJ/T 258 - 2017

条文说明

编制说明

《住宅专项维修资金管理信息系统技术规范》CJJ/T 258 - 2017，经住房和城乡建设部 2017 年 1 月 10 日以第 1412 公告批准、发布。

本规范编制过程中，编制组进行了广泛的调查研究，总结了我国住宅专项维修资金管理信息系统建设的实践经验，同时参考了国外先进技术法规、技术标准，通过试验取得了重要技术参数。

为便于广大施工、监理、设计、科研、学校等单位有关人员在使用本规范时能正确理解和执行条文规定，《住宅专项维修资金管理信息系统技术规范》编制组按章、节、条顺序编写了本规范的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与规范正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握规范规定的参考。

目 次

1	总则	33
3	基本规定	34
4	基础数据管理子系统	37
4.1	一般规定	37
4.2	功能要求	37
5	资金交存管理子系统	40
5.1	一般规定	40
5.2	功能要求	40
6	资金使用管理子系统	42
6.1	一般规定	42
6.2	功能要求	42
7	综合收益管理子系统	45
7.1	一般规定	45
7.2	功能要求	45
8	资金核算管理子系统	46
8.2	功能要求	46
9	统计分析与报表子系统	49
9.1	一般规定	49
9.2	功能要求	49
10	预警子系统	54
10.1	一般规定	54
10.2	功能要求	54
11	公共服务子系统	55
11.1	一般规定	55
11.2	功能要求	55

12	档案管理子系统	57
12.1	一般规定	57
12.2	功能要求	57
13	系统数据共享	58
14	系统安全	59
14.2	运行安全	59
14.3	信息安全	59
14.4	权限管理	60
15	系统建设、验收和运维	61
15.1	系统建设	61
15.2	系统验收	61
15.3	系统运维	61

1 总 则

1.0.2 说明本规范的适用范围。

虽然全国各地住宅专项维修资金管理体制、模式不完全相同，但对住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的归集、使用、增值、核算等核心业务的要求具有共性。在归纳其共性的基础上对维修资金管理信息化建设的各方面进行了规范。本规范不涉及具体业务实现细节，在满足维修资金全过程管理和应归尽归、合理使用、增值保值、科学核算的要求下，规定了维修资金管理信息系统应该实现的基本功能及功能和数据的基本要求，以及其他相关信息化系统进行信息资源整合与共享的基本要求。本规范还规定了住宅专项维修资金管理信息系统（以下简称系统）的建设、验收、运行和维护方面的基本要求。因此，本规范适用于住宅专项维修资金管理信息化建设。

3 基本规定

3.0.1、3.0.2 说明住宅专项维修资金管理信息系统的构成。

系统包含9个子系统，9个子系统包含了维修资金管理的主要业务功能。为保证业务与系统的完整性，这些业务功能在实际操作中可能因各地的实际情况在名称和组成上有所不同，但均应包括在其中。如因实际情况限制无法全面实现本规范定义的9个子系统，则至少应实现除“资金核算管理子系统”、“预警子系统”和“档案管理子系统”以外的6个子系统的主要功能。在子系统的排列顺序上，采用自下而上的方式，即：基础数据管理子系统支撑“资金交存、资金使用、综合收益、资金核算”四大类业务，基于对业务全过程的管理进行数据分析并进行风险预警和差异化处理，在此基础上向公众提供公共服务。

9个子系统可分为4个层次，基础数据管理子系统是基础服务层，资金交存管理、资金使用管理、综合收益管理、资金核算管理及档案管理子系统构成业务管理层，统计分析与报表子系统和预警子系统构成决策支持层，公共服务子系统构成对外服务和数据发布层。

基础数据管理子系统负责维护房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据，其中房屋数据是业务管理层相关子系统的业务载体，机构数据是业务管理层相关子系统的相关业务操作用户。资金交存管理、资金使用管理、综合收益管理和资金核算管理4个子系统管理业务数据、账务数据和核算数据，并引用房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据等以完成维修资金管理的相关业务。档案管理子系统管理各业务子系统产生的档案。统计分析与报表子系统负责管理各类关于维修资金状态的统计数据。统计数据是以房屋数据、共用部位及共

用设施设备数据、机构数据、业务数据、账务数据、核算数据为依据，统计分析报表子系统提供对维修资金信息的全面分析，形成统计报表、指标和指数等统计分析数据，并可进一步通过大数据和数据挖掘等技术的引入提供决策支持功能。预警子系统负责对房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、业务数据、账务数据、核算数据和统计数据进行进一步分析和加工，通过各风险预警指标和阈值加以研判，并提出风险预警信息，以满足精细化、差异化管理以及风险防控的要求。宜利用大数据和数据挖掘等技术动态提出风险预警指标。公共服务子系统负责从房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、业务数据、账务数据、核算数据和统计数据中提取各类需要发布的数据，发布数据应满足信息公开的要求。发布数据可以是对以上数据的再加工，也可以直接使用以上数据。

在维修资金管理信息系统的建设中，要注意各子系统的集成性。在系统技术架构、基础网络、数据库、业务应用、客户端等几个层次上，均应创造条件来保证系统在拓扑结构上和技术上的统一性和集成性。

3.0.3 说明维修资金管理信息系统的构成。

维修资金管理信息系统需要管理 11 大类数据：房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、账务数据、业务数据、核算数据、预警数据、统计数据、档案数据、发布数据和支撑数据。其中，房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、账务数据、业务数据、支撑数据是由业务系统在业务处理过程中采集得到的；预警数据是由系统配置以及基于配置计算得到的；核算数据、统计数据和发布数据则是根据对其他数据进行计算、加工或提取得到的。

基础数据管理子系统管理房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据，为其他子系统提供数据支持。资金交存管理子系统、资金使用管理子系统、综合收益管理子系统、资金核算管理子系统应生成并管理业务数据、账务数据、核

算数据。各业务子系统在业务办理过程中产生的档案应由档案管理子系统进行管理。统计分析报表子系统应基于房屋数据、共用设施设备数据、机构数据、业务数据、账务数据、核算数据、支撑数据进行统计分析，生成报表和发布数据。预警子系统应基于业务数据、账务数据、核算数据、统计数据生成并管理预警数据。公共服务子系统应读取发布数据并对外发布，采集申报的业务数据。档案管理子系统应以其他子系统在业务办理过程中所产生的数据为基础。

维修资金管理信息系统的数据应符合现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 的规定。

3.0.4 说明内、外网的要求。

维修资金管理信息系统的用户范围较大，包括主管部门、参与机构及公众等。主管部门在内部网络（即“内网”）实现业务管理，参与机构和公众在互联网（即“外网”）进行业务操作或查询数据。

所有数据均应置于内网，外网应基于业务服务接口进行数据访问。

为保证安全，内网和外网之间一般应设置防火墙、网闸等安全设备进行隔离。

3.0.5 说明与银行、权属登记等相关系统集成要求。

系统与银行、权属登记等相关信息系统应通过专线在内网进行集成，应基于业务服务接口进行数据访问，应对数据进行加密传输。

4 基础数据管理子系统

4.1 一般规定

4.1.1、4.1.2 说明基础数据管理子系统的功能目标和管理内容。

基础数据管理子系统的目标是实现房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据的采集、管理和维护，并实现针对物业区域数据、分户数据进行账户开设等业务准备工作。基础数据管理子系统管理的内容主要包括：房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据等。

机构数据可以由机构通过外网申报，或填写备案申请表到主管部门业务窗口备案。

基础数据的变更将对后续业务办理产生较大影响，应对基础数据的变更及变更过程记录日志，现实基础数据变更情况的可追溯性，日志应记录操作人、操作时间、变更前内容、变更后内容。

4.2 功能要求

4.2.1 说明房屋管理功能包含的内容。

房屋数据采集是基础数据管理子系统的重要功能，为后续其他业务子系统准备业务载体。

房屋数据可通过“与权属登记系统集成”、“参与机构外网申报”、“其他数据本源导入”等多种方式采集，以保证数据采集的便捷性和完整性。数据应与权属数据保持一致。

本子系统应包括房屋数据管理相关采集、补充、变更、分割合并、灭失等相关管理功能。在房屋数据采集、补充、变更、分割合并、灭失等业务过程中应同步进行相应账户的开设、变更、

注销等功能。

房屋数据应按照物业区域、楼幢、单元、分户四级进行划分，房屋数据管理应包含对层次关系的调整和维护功能。

4.2.2 说明共用部位及共用设施设备管理功能包含的内容。

共用部位及共用设施设备是维修资金保障和使用的对象，本子系统应基于科学的分类方法建立合理的共用部位及共用设施设备分类目录，同时应满足共用部位及共用设施设备特征数据、维修记录的采集和管理要求。

共用部位及共用设施设备应依附于物业区域，并明确其存在或安装位置，以保证共用部位及共用设施设备有明确的使用、受益范围。

在数据来源不准确时，共用部位及共用设施设备数据的采集应以各参与机构通过外网填报为主，尽可能全面地收集共用部位及共用设施设备信息。

4.2.3 说明参与机构信息管理功能包含的内容。

参与机构信息管理是指对参与机构的备案、变更、注销等管理功能。参与机构信息的管理功能在实际的操作过程中应由参与机构通过外网进行申报。

参与机构信息在备案成功后应为其建立系统用户信息，对参与机构在系统中的活动要实行统一的认证管理。

在认证形式上，简单的可采用“用户名/密码”的方式，严格的可采用“USB-KEY 认证”或“CA 证书认证”等方式。一般应使用较严格的认证方式。

4.2.4 说明其他支撑数据管理功能包含的内容。

本子系统应对专户银行进行统一管理，并为其编码进行标识。本子系统还应具备对维修资金管理信息系统与银行相关业务系统进行集成和数据交换的方式和相关参数进行维护和管理的功能。

4.2.5 其他机构信息管理功能和行政区域管理功能包含的内容。

1 其他机构信息管理是指对其他机构信息的备案、变更、

注销等管理功能。其他机构信息的管理功能在实际的操作过程中宜由其他机构通过外网进行申报，包括勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、招标代理单位和会计师事务所等单位。

2 行政区域数据应基于各级政府确定的行政区划进行维护和管理。

5 资金交存管理子系统

5.1 一般规定

5.1.1、5.1.2 说明资金交存管理子系统的功能目标和管理内容。

全国各地维修资金管理办法规定的交存主体不尽一致，但综合各地具体情况，维修资金的交存主体一般为“业主”和“开发建设单位”两类。

本子系统应满足各交存主体交存维修资金的功能要求。

本子系统应满足交存主体补齐、续筹、补建等交款的功能要求。

对处于代管阶段的物业区域，其维修资金应交存到代管账户。对处于自管阶段的物业区域，其维修资金应交存到业主大会账户。

5.2 功能要求

5.2.1 说明资金交存管理功能包含的内容。

交存主体应交存的维修资金金额，应根据政策规定进行系统自动核定。

在设计上，应将资金核定规则通过配置实现，同时应支持多种不同的资金核定规则，以满足对不同时期、不同类型建筑项目的维修资金应交金额核定要求。

资金交存管理功能应实现各交存主体交存维修资金的功能。各交款功能应能自动识别和记录交款的类型（如首期交款、续交、补交等）。在实际操作过程中，应尽量考虑其便捷性。宜通过合理的功能设计引导交存主体在无需主管部门干预的情况下自主办理交存业务，宜通过“网上银行”、“手机银行”、“自助终

端”、“第三方支付”等方式实现交存主体的快捷交款。

本子系统应实现交存完成后打印交款凭证的功能；在条件许可的情况下，当交款凭证缺失时，应实现补办交款凭证的功能。

本子系统应预留与新建商品房网上备案系统和权属登记系统的查询接口，供其调用，以便对交存时点进行控制。各地可根据实际情况进行相应调整。

本子系统应实现针对各种交存主体交存维修资金的相应退款功能。退款时应记录退款的类型和原因。

5.2.2 说明票据管理功能包含的内容。

票据管理的目标是对维修资金专用票据的全生命周期的动态管理，一般应包含以下票据入库、票据领用、票据核销三个阶段。本规范仅规定票据管理的基本要求和功能，不涉及票据管理的具体流程细节，在具体实现时，可根据各地的实际情况制定更完善的票据管理制度。票据管理过程中应形成票据台账，用于查询和追溯。

在条件许可时，也可选用成熟的票据管理软件产品进行集成应用，以实现票据管理的功能要求。

5.2.3 说明阶段转换功能包含的内容。

阶段转换功能应实现维修资金代管阶段和自管阶段的相互转换。阶段转换除转换余额外，还应转换当前物业区域的所有账目。并在转换之前对当前物业区域下的所有分户进行利息记录。

阶段转换还应提供办理相关资金账户交接的功能。

本功能可根据各地的实际情况归属在其他子系统中。

5.2.4 说明过户功能包含的内容。

本子系统应实现维修资金随分户权属变更而过户的功能。

本功能可根据各地的实际情况归属在其他子系统中。

6 资金使用管理子系统

6.1 一般规定

6.1.1、6.1.2 说明资金使用管理子系统的功能目标和管理内容。

维修资金使用是维修资金管理过程中最重要的业务之一，按照项目管理的思路开展维修资金使用业务。维修项目是指发生维修资金使用时，在特定的时间、预算、资源限定内，按照既定流程所进行的活动。在具体实现时一般应包括项目申报、使用分摊、公示表决、资金拨付、第三方审价、项目结算等。也可根据各地的实际情况在上述阶段的基础上增加新的阶段。

在维修资金使用的管理过程中应体现差异化管理的思路，在合理使用、风险可控的原则下，本子系统设计为对不同的使用类型和资金使用规模建立差异化的使用流程及拨付程序。在使用类型上一般应分为普通使用、紧急使用 2 类，在资金使用规模上一般分为 5 万以内、5 万至 10 万、10 万以上 3 个等级。

6.2 功能要求

6.2.1~6.2.10 说明资金使用管理子系统包含的功能和内容。

1 项目申报、使用分摊、公示构成了项目的准备阶段，准备阶段一般由资金使用申请人（一般为业主委员会、物业服务企业或相关业主）通过外网自主完成项目申报资料的填报、列支范围的确定、发布使用公示以及记录和查验业主表决意见。在这一过程中，本子系统应根据分摊规则自动分摊项目预算。

项目申报资料一般应包括：项目名称、所属物业区域、维修对象及预算费用、工期、施工方案、施工企业情况等内容。同时支持施工合同模板的打印功能，并对施工合同进行备案。

宜提供按项目类型、项目规模引入施工单位公开招标的功能。

在使用分摊功能中，能根据选定的共用部位及共用设施设备自动生成列支范围，允许资金使用申请人对生成的列支范围进行调整。本子系统能根据项目预算和列支范围对预算金额进行自动分摊。在设计上，对使用分摊规则进行系统配置，以提高系统的扩展性。

在公示功能中，实现分阶段自动公示，并尽可能强调公示的有效性和即时性，公示宜采用网络、手机短信、报刊等多种公示渠道。宜提供业主表决的功能，业主表决应满足多渠道、方便快捷的要求，宜采用网络、手机短信、专用表决设备等多种表决意见采集途径。

项目准备阶段完成以后，经资金管理方（代管阶段的资金管理方为主管部门，自管阶段的资金管理方为业主委员会）审批通过后，本子系统对项目进行立项。

2 项目立项后进入项目施工阶段，本子系统提供在项目施工阶段的资金拨付和资金退回功能。应支持项目一次或多次拨付的功能，资金使用申请人应通过外网提交资金拨付申请，资金管理方审批后，系统自动生成资金拨付通知单，资金使用申请人持资金拨付通知单及资金主管部门出具的相关支付票据到银行完成资金拨付。在支持多次拨付时本子系统能通过系统配置的方式设定各阶段的拨付比例，如：设置“预付”、“结算”、“质保金”三个拨付阶段，分别的拨付比例为“30%”、“60%”、“10%”。本子系统应提供已拨付资金的退回功能，以适应不同的业务需求。

3 项目施工完成后进入结算阶段，本子系统应提供在项目完成后的第三方审价、项目验收与结算功能。资金使用申请人从外网自主选择第三方审价机构对项目进行工程造价审核，由第三方审价机构提交审价报告。审价完成后资金使用申请人从外网提交项目验收与结算的相关材料向资金管理方申请结算，资金管理方审批后，系统按结算金额自动发起资金拨付业务。在考虑保证

项目质量的前提下，可考虑提供质量保证金相关的业务功能。验收与结算后项目即结项，并自动生成项目结项报表。

4 本子系统还应提供撤销项目、超期项目管理方面的功能，以满足不同情况的业务需要。

7 综合收益管理子系统

7.1 一般规定

7.1.1 说明综合收益管理子系统的功能目标和管理内容。

综合收益包含维修资金存入银行产生的活期利息、对维修资金进行定期存款或购买国债等形式进行增值的增值收益、对共用部位和共用设施设备进行经营的收益以及共用设施设备报废后回收的残值等。本子系统应具备对上述收益进行统一管理和分配的功能。

在具体管理过程中，基于提高资金收益率、降低管理和核算难度的前提下，维修资金的增值一般应对在专户管理银行开设的资金管理账户进行统一增值，所得收益再按照合理的分配方式分配到业主分户账户。

7.2 功能要求

7.2.1 说明综合收益管理子系统包含的内容。

活期利息记录应按银行活期利息算法对资金管理方在专户管理银行开设的资金管理账户进行利息记录。

增值应由资金管理方发起，在发起增值时，系统宜提供计算预期收益的功能。

增值到期后，本金应返还到原来的账户，增值收益应存放于相应账户对应的增值收益户。

应实现利用共用部位及共用设施设备进行经营的收益、公共设施设备报废后回收的残值等收益的交款功能。

8 资金核算管理子系统

8.2 功能要求

8.2.1 说明会计科目设置功能包含的内容。

科学、合理的会计科目设置是资金核算的前提，系统应提供灵活的科目设置功能对其进行支持。维修资金的核算科目见表 1。

表 1 基本会计科目

类型	级次	科目名称	余额方向	备注
资产	1	银行存款	借	必备科目
资产	1	应收利息	借	可选科目
资产	1	应收账款	借	可选科目
资产	1	其他应收款	借	可选科目
资产	1	在途资金	借	可选科目
负债	1	专项维修资金	贷	必备科目
负债	1	预收账款	贷	可选科目
负债	1	应付利息	贷	可选科目
负债	1	应付账款	贷	可选科目
负债	1	其他应付款	贷	可选科目
收入	1	利息收入	贷	必备科目
收入	1	其他业务收入	贷	可选科目
支出	1	利息支出	借	必备科目
支出	1	其他业务支出	借	可选科目
损益	1	收益分配	贷	必备科目
损益	2	未分配收益	贷	必备科目
损益	2	已分配收益	贷	可选科目
损益	2	上级财政收益	贷	可选科目

系统应提供对维修资金核算的会计期间进行设置的功能，会计期间反映一个周期内维修资金的情况。一般设置为1年，也可根据具体情况设置为月、季度或半年。

8.2.2 说明会计凭证管理功能包含的内容。

1 凭证生成：系统通过银行资金数据和业务数据，根据核算要求自动生成会计凭证，减少凭证差错，提高凭证录入的效率。同时应保留人工录入和修改凭证的功能，以适应不同的业务需要。

2 凭证审核：为确保凭证的准确性，在进行记账前，需由会计主管审核。系统应提供单笔审核和批量审核的功能。

3 记账：系统应提供对已审核会计凭证的记账功能，记账功能应满足自动对日记账、明细账、总账等账簿的记账工作。

4 月末结转：系统应实现对当月所有的会计核算科目的借贷方累计发生额进行结转的功能。结转时应自动生成相应凭证，并处理凭证记账。宜将结转方式进行系统配置，以提高系统的扩展性。

5 期末结账：期末将所有的会计核算科目的借贷方累计发生额进行结转，并作为期初数参加下一会计期间的核算。

8.2.3 说明账簿管理功能包含的内容。

账簿是维修资金管理方对维修资金的总体情况在账务管理方面的总结和体现。一般应包含明细账、日志账、总账等账簿。账簿管理功能应能对所有账户进行查看、打印等操作，同时应支持账簿的电子表格（excel）导出功能。

8.2.4 说明财务报表功能包含的内容。

财务报表功能应根据会计期间生成相应的报表，财务报表一般应包含下列报表：

- 1 资产负债表：反映会计期末维修资金的整体财务状况。
- 2 收支表：反映会计期间维修资金收支情况。
- 3 收益分配表：反映收益分配情况。

在具体实现时，可根据实际情况增加其他财务报表。

8.2.5 说明对账功能包含的内容。

在本系统中资金核算涉及主管部门和专户管理银行，主管部门负责维修资金业务的受理、审批等业务工作，银行按照主管部门业务办理的结果执行资金的具体收支活动。在具体实现上，一般应通过对主管部门业务工作过程中产生的业务数据与专户管理银行资金数据进行相互验证。

系统应每日对业务数据、银行资金数据与核算账簿数据进行平衡试算，平衡试算应遵循由分到总的原则逐级进行，以保证对各级数据的完整覆盖。基于试算结果生成对账单，对账单应对不平衡的数据进行详细记录以便查找错误。对账功能应具有对不平衡情况的相应处理能力。

9 统计分析 with 报表子系统

9.1 一般规定

9.1.1、9.1.2 说明统计分析 with 报表子系统的功能目标和管理内容。

统计分析 with 报表子系统的目标是通过报表模板的定义，快速实现各类数据的统计分析。对生成的统计报表应有选择地公开和发布。在具体实现时，本子系统一般应提供覆盖维修资金主要业务的相关报表，并对周期性生成的或可公开的统计报表进行持久化保存。

9.2 功能要求

9.2.1 说明统计分析功能包含的内容。

报表生成分为周期生成和临时生成，对数据统计时间较长、周期时间内需要的报表应自动按周期生成报表；对数据统计时间较短、无周期性要求的报表宜临时生成，生成的报表应持久化保存。报表模板宜支持可视化管理。

9.2.2 说明报表模板管理功能包含的内容。

报表模板应能动态添加和修改。

报表功能一般应包含下列报表：

1 维修资金汇总表，参见表 2 “月/季/年住宅专项维修资金汇总表（样表）”；

2 物业区域月存款报表，参见表 3 “物业区域月存款报表（样表）”；

3 物业区域月支取报表，参见表 4 “物业区域月支取报表（样表）”；

4 物业区域汇总报表，参见表 5 “物业区域汇总报表（样

表)”；

5 物业区域分户明细表，参见表 6 “物业区域分户明细表（样表）”；

6 资产负债表，参见表 7 “资产负债表（样表）”；

7 收支表，参见表 8 “收支表（样表）”；

8 收益分配表，参见表 9 “收益分配表（样表）”。

表 2 月/季/年住宅专项维修资金汇总表（样表）

月份/季度/年份：_____ 制表日期：_____ 单位：元

序号	物业区域编号	物业区域名称	账号	期初余额	交存金额	利息收入	使用金额	期末余额
合计								

表 3 物业区域月存款报表（样表）

月份：_____ 制表日期：_____ 单位：元

序号	物业区域编号	物业区域名称	账号	交存金额
合计				

表 4 物业区域月支取报表（样表）

月份：_____ 制表日期：_____ 单位：元

序号	物业区域编号	物业区域名称	账号	支取金额
合计				

表 5 物业区域汇总报表 (样表)

期初: _____ 期末: _____ 制表日期: _____ 单位: 元

物业区域编号	物业区域名称	物业区域账号	总建筑面积	总幢数	总户数	应交款总额	已交款户数	未交款户数	期初余额	交存总额	支取总额	利息结转	期末余额
合计													

表 6 物业区域分户明细表 (样表)

期初: _____ 期末: _____ 制表日期: _____ 单位: 元

物业区域代码: _____ 物业区域名称: _____

序号	房屋代码	房屋地址	分户账号	应交款	期初余额	交存总额	支取总额	利息结转	期末余额
合计									

表 7 资产负债表 (样表)

制表日期: _____

单位: 元

项目	年初期	期末数	项目	年初期	期末数
资产类			负债类		
银行存款			专项维修资金		
			净资产类		
			未分配收益		
资产总计			负债及损益总计		

审核:

制表:

表 8 收支表 (样表)

制表日期: _____

单位: 元

项目	本期金额	本年累计数
一、业务收入		
1. 利息收入		
2. 其他业务收入		
二、业务支出		
1. 利息支出		
2. 其他业务支出		
三、净收益		

审核:

制表:

表 9 收益分配表 (样表)

制表日期: _____

单位: 元

项 目	金 额
一、净收益	
加: 年初未分配收益	
二、可供分配收益	
减: 上缴财政收益	
已分配收益	
三、未分配收益	

审核:

制表:

在具体实现时, 可根据各地的实际情况对报表进行增减。

鉴于各地维修资金管理单位对业务报表的样式及数据需求不同, 所以系统应满足自定义报表的功能要求, 以满足各地维修资金管理单位的报表需求。

9.2.4、9.2.5 说明统计分析报表子系统其他功能包含的内容。

报表应支持电子表格（excel）、PDF 等多种格式的导出功能。

宜支持大数据分析，为主管部门提供多维度的数据分析及辅助决策。

10 预警子系统

10.1 一般规定

10.1.1、10.1.2 说明预警子系统的功能目标和管理内容。

预警子系统通过全面分析系统产生的各项数据，根据预警规则，及时发现业务过程中的异常和风险，并进行预警提示，强化主管部门事前、事中管理能力。

具体功能是建立预警指标及预警规则，通过对业务数据的分析，对触发指标阈值的数据进行预警。预警指标的 settings 和修订是一个长期过程，应根据维修资金业务的发展和主管部门的管理工作持续维护和更新。

10.2 功能要求

10.2.1、10.2.2 说明指标及预警规则功能包含的内容。

指标及预警规则应覆盖维修资金业务全过程，包括“资金交存、资金使用、综合收益、资金核算”四大类业务。

结合对住宅专项维修资金的相关政策法规及各地具体实践，一般应包含以下预警指标：

- 1 分户维修资金余额小于应交款的 30%；
- 2 同一共用设施设备反复发起维修使用预警；
- 3 账户资金异动预警。

指标及预警规则应通过系统动态管理，在系统运行中，应不断通过统计分析对指标及预警规则进行更新和补充。

10.2.3、10.2.4 说明指标预警处理功能包含的内容。

当存在触发指标阈值的数据时，系统应及时预警，预警方式宜采用多种方式提醒相关人员处理。预警处理后，系统应能记录处理结果。

11 公共服务子系统

11.1 一般规定

11.1.1~11.1.3 说明公共服务子系统的功能目标和管理内容。

公共服务子系统是主管部门对外提供政务服务的平台，应按照公开、准确的原则发布信息，一般应包含维修资金相关政策法规、办事流程等信息的发布，相关信息的公示，可公开信息的查询，业务申报，公众咨询和投诉，培训和宣传等方面的功能。

在具体实现上，应以方便快捷、提升公众操作体验为设计原则。

除在传统互联网环境下实现公共服务以外，在条件许可的前提下，宜通过手机、移动终端等设备，在移动互联网的基础上同步实现相关功能。

11.2 功能要求

11.2.1 说明信息发布功能包含的内容。

信息发布应包含政策法规、办事流程、行业动态、公示公告等信息，信息发布时应在系统后台进行发布。

11.2.3 说明信息公示功能包含的内容。

信息公示应能够将各种需要公示的信息进行发布，应针对公示内容收集并处理公众意见。

11.2.4 说明业务申报功能包含的内容。

业务申报的角色应包含开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、街道办事处等，业务申报时应填写相应业务所需的基本信息并上传相关资料。

11.2.5、11.2.6 说明信息查询功能包含的内容。

信息查询分公共信息和账户信息，公共信息可供所有人员查询，账户信息应授权查询。

11.2.7 在条件许可的情况下，系统应提供政策法规解读、典型案例分析、公众问答等信息的宣传学习功能。

12 档案管理子系统

12.1 一般规定

12.1.1 说明档案管理子系统的功能目标和管理内容。

本子系统仅规定维修资金档案管理的基本要求，在一般档案管理的要求上，强调对实现档案的数字化管理，提高档案的后期利用率。

12.2 功能要求

12.2.1、12.2.2 说明档案管理功能的具体要求。

一般情况下，维修资金档案的组织形式为：一件业务构成一件档案，同一物业区域的档案构成一盒档案。在对档案进行数字化的过程中，应提取每件档案所属的物业区域、楼幢、分户等数据，以便提供通过不同的维度组织档案视图的能力。

12.2.3 说明档案查询功能的具体要求。

一般情况下应支持按业务分类、物业区域、楼幢、分户等进行档案查询。档案查询应实现与业务办理相关功能的集成应用，在业务办理过程中可即时查询相关历史档案，为业务的受理、审批等过程提供依据。系统应支持模糊查询。

13 系统数据共享

13.0.1~13.0.4 说明系统数据共享的具体要求。

系统应与银行系统进行业务数据共享，以满足业务与资金数据实时交换的要求。银行应实时返回系统业务的资金处理结果。系统与银行的数据共享应通过专线进行，考虑到银行的通信保密要求及实现习惯，宜考虑采用 Socket 方式建立专用通信协议，通信用程应对数据进行加密处理。在系统许可的情况下，系统应考虑与专户银行的电子银行系统进行数据共享，以提供网银业务，实现维修资金网上交存。

系统应通过与权属登记系统的数据共享获取房屋数据，系统对房屋数据的管理应基于权属登记系统对房屋数据的维护和管理，保持与权属登记系统房屋数据的一致性。本系统应将房屋维修资金交存及余额信息提供给权属登记系统或其他相关信息系统，以便对维修资金交存进行时点控制。

在条件许可的情况下，宜与其他相关信息系统进行数据共享。

14 系统安全

14.2 运行安全

14.2.1~14.2.6 说明运行安全保护的主要内容。

运行安全保护主要包括具有防范内部和外部攻击的能力、对安全事件具有及时响应的能力、防止远程通信信息被截获、防止远程通信带宽的损失、防止信息发送过程中的延时异常、防止信息发送过程中的丢失和误传、防止数据流分析、防止通信干扰。

14.3 信息安全

14.3.1 操作系统是连接计算机硬件与上层软件及用户的桥梁，其安全性至关重要。为减少操作系统的安全漏洞，需要对操作系统予以合理配置、管理和监控。建议集中管理机房内部的操作系统安全，而非人工管理每台计算机。

为保证操作系统安全，应注意以下三个方面：

1 需要集中式自动管理信息系统的操作系统配置。大多数安全入侵事件是由于没有合理配置操作系统而造成的。

2 明确规定用户访问权限、身份和许可的安全策略，针对这些操作系统对用户进行配置。可以利用身份的生命周期管理程序实现自动管理。

3 应监控安全策略的实施情况，预防可能发生的安全隐患。

14.3.2 数据库服务器是信息系统的基础。必须建立数据的安全性策略、用户的安全性策略、数据库管理者的安全性策略、应用程序开发者的安全性策略，以确保数据不会被非法访问和篡改。

14.3.3 可采取访问控制、数据加密、网络防火墙、抗病毒软件等网络安全措施，防止非法用户访问、数据丢失、病毒侵害等。

14.3.4 系统与其他相关信息系统数据共享时，宜考虑其他相关信息系统访问本系统的安全策略，同时宜考虑对传输过程中的数据进行加密。

14.4 权限管理

14.4.1 权限是对计算机系统中的数据或者用数据表示的其他资源进行访问的许可。系统应支持将系统数据和功能划分为最小访问和操作权限单元，包括访问数据库中的表、视图以及操作流程和表单等。系统应提供多种权限组合功能，包括不同数据访问权限的组合和不同功能操作权限的组合等。

14.4.2、14.4.3 用户是一个可以独立访问计算机系统中的数据或用数据表示的其他资源的主体。系统应支持对用户的身份认证，设置用户访问系统数据和以数据表示的其他资源的权限许可。宜支持对用户进行分组管理，按角色分配和管理权限。

14.4.4 系统应建立操作日志机制，保留用户对系统的任何操作记录，以实现追溯用户操作行为的能力。

15 系统建设、验收和运维

15.1 系统建设

15.1.1 说明系统建设需要满足的各种要求。

系统建设必须有明确的系统功能要求和规范的业务流程，否则系统的建设可能会出现各种问题，如返工、进度拖延、成本超支，甚至系统建设失败。

系统开发前应成立建设领导小组，负责系统建设过程中的各项事务，同时应明确小组成员的责任。

项目例会制度主要是为保证系统建设过程中出现问题时得到及时解决。

15.1.2 在建设过程中应保留完整的系统开发文档，开发文档应作为系统验收的内容。在有历史数据的情况下，系统建设应考虑对旧有历史数据的迁移工作，保证旧有历史数据向新系统的完整迁移。

15.2 系统验收

15.2.4 对初始建库的数据或迁移的旧有数据验收时，系统中的数据应符合完整性原则、正确性原则和规范性原则。

15.3 系统运维

15.3.1 通过执行系统运行维护管理制度，可明确系统管理员的工作内容和职责，通过分析系统日志、数据库日志和操作日志可及时发现系统问题。

15.3.2 建立数据库备份系统，制定数据备份策略，最大限度地保证数据安全。在条件许可时宜配备数据库管理员，建立数据库维修制度，专门专责数据库服务器的各项维护工作。

15.3.3 在系统使用过程中，不可避免会遇到各种意外事件，影响系统的正常使用。为此，必须制定有效的系统运行应急预案，以便系统出现问题后能在规定的时间内恢复运行。应急预案应定期组织演练，确保预案的有效性。