

附件：

## 关于应急使用住宅专项维修资金有关事项的通知（征求意见稿）

### 一、适用范围

应急使用适用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后，有下列危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况之一，需要立即进行的维修、更新和改造的，可按应急流程使用住宅专项维修资金：

（一）电梯发生故障危及人身安全或严重影响业主生活的；

（二）消防设施严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统、火灾自动报警系统等严重损坏不具备防灭火功能的；

（三）屋面、外墙防水层损坏造成大面积渗漏，严重影响业主生活的；

（四）未向专营单位移交产权的二次供水水泵运行中断的；

（五）排水设施堵塞、爆裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；

（六）楼体外立面已经脱落或存在脱落危险，危及人身财产安全的；

（七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全事故的紧急情况。

## 二、认定方式

符合应急使用范围第三、四、五、六、七项的，由区住建部门、街道办事处、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业共同认定，无业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业的，由区住建部门、街道办事处共同认定；符合第一项的，申请人须提供特种设备检验检测机构出具的电梯安全评估报告；符合第二项的，申请人须提供消防救援机构出具的重大火灾隐患整改意见。

## 三、申请主体

维修资金应急使用由业主大会、业主委员会（物业管理委员会）负责申请；无业主委员会（物业管理委员会）或业主委员会（物业管理委员会）未及时提出申请的，由维修资金分摊范围内三名及以上业主联名向居民委员会提出需求，由居民委员会提出申请并组织代修。

维修资金应急使用无需相关业主表决，由申请人直接申请使用，维修费用从相关业主维修资金分户账中列支。

## 四、使用程序

**（一）使用认定。**发生物业共有部分、共用设施设备危及房屋安全和人身财产安全情况的，由街道办事处组织相关单位联合勘察，共同出具应急维修认定意见。涉及电梯设施的，由特种设备检验检测机构出具电梯安全评估报告；涉及消防设施的，由消防救援机构出具重大火灾隐患整改意见。

**（二）方案编制。**申请人自行或委托相关单位编制维修方案，方案包括项目基本情况、项目控制价及组成、施工方

案及实施时间、维修施工单位的选择方式、工程验收及结算方式、维修资金的列支范围和分摊方式等，并在分摊范围物业管理区域显著位置和业主线上联络群进行公示，留存影像资料。

**（三）维修项目受理与审核。** 申请人应当提交资金使用申请表、使用方案、申报资料公示照片等资料。住宅专项维修资金管理机构应当在收到申请人提交资料后 1 个工作日内对申请人提交的资料进行审核；资料齐全的，应当将维修预算以及业主分摊情况在区住建局官网、物业管理区域内显著位置和业主线上联络群进行公示，应急维修公示时间不少于 3 日，公示期申请人可同步开展相关工作。

**（四）施工单位选择。** 应急维修项目采取竞价方式选择施工单位。预算金额在不满 30 万元（电梯不满 10 万元）的，应通过竞争性谈判、磋商方式选择维修施工单位；预算金额在 30 万元以上（电梯 10 万元以上）的，应通过公开招标等方式选择维修施工单位。维修施工单位应当具备独立法人资格并符合法律、法规或规章关于维修施工资质的有关规定。

申请人应当委托造价咨询机构进行预算评审和结（决）算审核。

**（五）工程设计和监理。** 维修项目预算在不满 30 万元（电梯不满 10 万元）的，由申请人自行负责施工过程质量和计量监督；维修项目预算在 30 万元以上（电梯 10 万元以上）的，申请人应委托具有相应资质的单位进行设计、监理。业主代表和监理单位应对项目质量和计量情况进行现

场签证。

**（六）竣工验收。**工程竣工后，申请人应当按照使用方案约定验收方式，组织业主委员会代表、物业公司代表、业主代表、施工单位、工程监理等相关主体参与验收，共同签署验收意见；消防设施设备应急维修后需消防救援机构出具相关意见或报告；电梯设备进行重大修理改造或更换后，需特种设备安全监督检验机构出具相应的监督检验报告；电梯进行一般修理后，需相应的检验检测机构出具相关意见或报告。

**（七）维修资金拨付。**维修项目完工后，申请人应当提交资金拨付申请表、维修合同、验收资料、工程决算、结算审核报告、发票等，向住宅专项维修资金管理机构申请拨付维修资金。

住宅专项维修资金管理机构应当在收到申请人提交资料后 5 个工作日内对申请人提交的资料进行审核。资料齐全的，应当将维修费用总额以及业主分摊等情况在物业管理区域内显著位置进行公示，应急维修公示时间不少于 15 日，并留取影像资料。

## **五、突发事件抢险救灾处置**

对涉及抢险救灾等突发事件需要应急使用维修资金的，街道办事处会同区住建、应急管理等部门共同制定应急处置方案，并报所在区政府同意可以直接组织抢险救灾，在申请拨付维修资金前完善有关手续。

本通知自发布之日起试行，有效期 2 年。