

淮安市住房和城乡建设局文件

淮住建规〔2025〕2号

关于印发《关于加强住宅专项维修资金 应急使用管理工作的意见》的通知

各县区（园区）住建局、建管局，各相关单位：

现将《关于加强住宅专项维修资金应急使用管理工作的意见》
印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

淮安市住房和城乡建设局

2025年1月23日

关于加强住宅专项维修资金应急使用 管理工作的意见

为进一步规范住宅专项维修资金应急使用管理,提高资金使用效率,维护业主合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》《淮安市住宅专项维修资金管理办法》等规定,现就加强住宅专项维修资金应急使用管理工作提出如下意见:

一、维修资金应急使用范围

物业共有部分、共用设施设备发生下列危及房屋安全和人身财产安全紧急情况之一的,应当实施应急维修、更新和改造:

- (一) 外墙、屋面渗漏的;
- (二) 电梯发生故障的;
- (三) 公共护(围)栏破损严重的;
- (四) 楼顶、楼体单侧外立面有脱落危险的;
- (五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (六) 二次供水水泵运行中断的(专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外);
- (七) 消防设施出现功能障碍,存在重大火灾隐患的;
- (八) 需要实施应急维修、更新和改造的其他情形。

二、维修资金应急使用情形认定方式

符合应急使用范围第一、三、四、五、六、八项的,由区住建部门、街道办事处(镇人民政府)、业主委员会或物业管理委

员会、物业服务企业共同认定，未成立业主委员会或物业管理委员会的由区住建部门、街道办事处（镇人民政府）、物业服务企业共同认定；符合第二项的，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；符合第七项的，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、维修资金应急使用申请人

维修资金应急使用由业主大会、业主委员会或物业管理委员会负责申请；没有成立业主委员会或物业管理委员会的，以及业主委员会或物业管理委员会不履行职责的，由辖区街道办事处（镇人民政府）代为申请，街道办事处（镇人民政府）可以委托社区居（村）民委会申请；房改售房的，由原产权单位负责申请。

维修资金应急使用不需要业主表决，由申请人直接申请使用。

四、维修资金应急使用程序

维修资金应急使用程序分为维修资金应急使用项目申请、维修项目组织实施、维修资金拨付。

（一）维修资金应急使用项目申请

1.维修项目报修

物业共有部分、共用设施设备发生危及房屋安全和人身财产安全紧急情况之一的，由业主或物业服务企业向业主委员会或物业管理委员会、街道办事处（镇人民政府）报修。

2.维修项目前期准备

街道办事处（镇人民政府）组织相关单位进行联合勘察，共同出具应急维修认定意见。

申请人负责制定维修方案、编制预算，在收到专业机构提供的资料后，原则上一般应急维修项目在 2 日内完成，复杂应急维修项目在 4 日内完成，并在物业管理区域内显著位置公告。

3. 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。资金使用方案包括拟维修和更新、改造的项目、现场照片、维修方案、费用预算、列支范围等。

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淮安市住建局网站和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 3 日；公示期间，申请人可以同步开展相关工作。

（二）维修项目组织实施

维修资金使用申请人负责维修工程的组织实施，街道办事处（镇人民政府）做好有关工作的指导、协调、监督。

1. 实施单位选择

30 万元以下的应急维修工程，选择实施单位的方式由申请人自行确定；30 万元以上（含 30 万元）的应急维修工程，由申请人采取招标、竞争性磋商、竞争性谈判等方式，通过公共资源交易平台发布信息、组织评标，依法选定实施单位。但影响业主生活的特殊楼栋（单一电梯）电梯更新、二次供水水泵运行中断、专用排水设施功能障碍等应急维修工程，不受上述金额限制，选择实施单位的方式由申请人自行确定。

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，根据需要委托具有相应资质的设计单位、监理单位参与。

2. 维修项目验收

维修项目完工后，在区住建部门监督下，申请人应当组织参建单位进行验收，出具书面验收意见；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。

（三）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。

（四）维修资金应急使用投诉处理

申请人申请应急维修，业主提出意见投诉的，区政府、园区管委会（管理办）负责咨询、解释、投诉处理工作。住宅专项维修资金管理机构在公示期满后，符合维修资金应急使用要求的，应当准予应急使用和拨付资金。

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，属地街道办事处（镇人民政府）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、园区管委会（管理办）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。

六、适用范围

本意见适用于清江浦区、工业园区、生态文旅区。其他县区（园区）可参照制定有关意见。

七、施行时间

本意见自 2025 年 1 月 23 日起施行，有效期至 2028 年 2 月 29 日。