《关于加强住宅专项维修资金应急使用管理工作的意见》政策解读

一、修订背景

2021年淮安市住建局出台《关于做好住宅专项维修资金应急使用工作的通知》（淮住建规〔2021〕1号），健全维修资金使用主体，简化申请流程，施行以来提高了应急使用效率。根据上级部门要求，结合实际情况，需要对该文件进行修订，进一步推动维修资金应急使用。

二、修订目标

2021年我局出台《关于做好住宅专项维修资金应急使用工作的通知》（淮住建规〔2021〕1号），健全维修资金使用主体，简化申请流程率。为了进一步推动维修资金应急使用，提升资金使用效率，根据实际情况，需要对《关于做好住宅专项维修资金应急使用工作的通知》进行修订。

三、修订依据

《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》、《住宅专项维修资金管理办法》、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》、《淮安市住宅专项维修资金管理办法》、住建部等十部委联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等文件。

四、主要修订内容

（一）文件名称修改。将原文件《关于做好住宅专项维修资金应急使用工作的通知》，修订后为《关于加强住宅专项维修资金应急使用管理工作的意见》。

（二）明确应急情形的认定。对符合本意见应急使用范围第一、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）缩短维修项目申请和审核时间。明确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。住宅专项维修资金管理机构在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，资料齐全的进行公示，公示期间，申请人可以同步开展相关工作。

（四）规范实施单位选择。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，通过公共资源交易中心平台发布信息、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。

（五）加强维修项目验收管理。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。

（六）明确应急维修的投诉处理。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。

（七）明确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。

（八）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。