

大连市住房和城乡建设局文件

大住建发〔2020〕163号

关于印发《大连市城市房屋专项维修资金 应急使用管理办法》的通知

各区、市、县人民政府，各先导区管委会，市政府各委办局、各直属机构，各有关单位：

《大连市城市房屋专项维修资金应急使用管理办法》已由市政府第八十二次常务会议于2020年9月29日审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

大连市住房和城乡建设局

2020年10月19日



大连市城市房屋专项维修资金 应急使用管理办法

第一条 为进一步规范大连市城市房屋专项维修资金（以下简称维修资金）应急使用管理，保障、维护业主的共同利益，消除危及房屋共用部位、共用设施设备的安全隐患，根据《住宅专项维修资金管理办法》《辽宁省物业管理条例》《大连市物业管理条例》《大连市城市房屋专项维修资金管理暂行办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区和大连高新技术产业园区国有土地使用权范围内，按规定交存维修资金的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后，发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要使用维修资金进行应急维修的，适用本办法。

第三条 市物业行政主管部门负责维修资金应急使用政策制定及工作指导和监督，市住房城乡建设事务服务中心（以下简称住建中心）负责维修资金应急使用的划转使用、结算分摊和信息查询服务等日常管理。

第四条 房屋共用部位、共用设施设备保修期满后，发生下列情形之一，应当作为应急维修项目，立即进行维修：

- （一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- （二）楼体外檐、外墙立面（含阳台）脱落或发生空鼓、开裂有脱落风险的；
- （三）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障

碍，危及人身、财产安全的；

（四）公共护（围）栏破损严重或有倒塌危险，危及人身、财产安全的；

（五）电梯突发故障影响正常使用和人身、财产安全，未在物业服务合同范围内，且经市物业行政主管部门确定的电梯检验机构（以下简称电梯检验机构）无偿确认的；

（六）消防系统出现功能障碍或部分设备、部件损坏，无法正常使用的；

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形。

第五条 符合本办法规定的应急维修项目需要使用维修资金的，由业主委员会或者社区居（村）民委员会、相关业主提出应急处置方案，或者由物业服务企业提出建议，经业主委员会或者社区居（村）民委员会、相关业主同意，报送相关部门审核同意后使用，并在物业管理区域内的显著位置就维修资金用于应急维修的有关情况告知业主。

维修资金应急使用应当以排险抢修、保障住宅共用部位、共用设施设备安全及正常使用为目的，仅限于单项或单栋维修项目。

第六条 符合本办法规定应急维修范围需要使用维修资金的，应由业主委员会或社区居（村）委会委托维修资金使用单位按照相关程序申请使用。

本办法所称的维修资金使用单位是指：

（一）已聘请物业服务企业提供物业服务的，根据（前期）物业服务合同，物业服务企业为维修资金使用单位。

(二) 未聘请物业服务企业提供物业服务的，业主委员会（包括代行业主委员会职责的社区居（村）民委员会）根据业主大会决议委托的维修单位，以及公有住房售房单位（原管房单位）为维修资金使用单位。

(三) 无法确定维修资金使用单位、原维修资金使用单位不维修或无能力维修的房屋（含零散楼栋和多产权住宅小区等），由房屋所在地街道办事处直接确定应急维修单位作为维修资金使用单位，负责实施应急维修相关事宜。

第七条 维修资金使用单位应对房屋共用部位、共用设施设备进行日常勘察，发现隐患及时处理；对业主委员会、社区居（村）民委员会、业主、房屋使用人及相关利益人发现并反映的维修问题，应立即查看。符合应急维修范围的，维修资金使用单位应立即报告业主委员会或社区居（村）民委员会，建议对已交存维修资金的维修项目申请提取维修资金实施应急维修。

业主、房屋使用人及相关利益人也可以直接向业主委员会、社区居（村）民委员会或房屋所在地街道办事处反应问题。街道办事处接到反映的问题，应立即调查核实，并指导维修资金使用单位按照规定程序处理解决。

第八条 应急维修项目申请使用维修资金，按照下列程序办理：

(一) 维修资金使用单位应于发现应急维修问题后一日内编制《工程预算书》、《维修工程方案》，填写《应急维修项目确认书》，经业主委员会或社区居（村）民委员会同意，

持以上文件向房屋所在地街道办事处提出使用维修资金进行应急维修申请。维修消防设施应提供消防验收报告，维修电梯应提供电梯监督检验报告或年度定期检验报告、物业服务合同、电梯维保合同。有业主委员会的，半数以上业主委员会成员应在《应急维修项目确认书》上签字并加盖业主委员会公章；无业主委员会或业主委员会怠于履行职责的，社区居（村）民委员会可以代行业主委员会职责在《应急维修项目确认书》上加盖公章。

（二）房屋所在地街道办事处收到申请后，应通知辖区物业行政主管部门及相关单位于一日内进行现场查勘；

（三）符合本办法第四条第（一）、（二）、（三）、（四）、（七）项规定情形的，由房屋所在地街道办事处通知辖区物业行政主管部门现场核实后共同予以认定并分别在《应急维修项目确认书》上签章确认，工作时限总计为二个工作日。鼓励街道办事处及辖区物业行政主管部门引进社会服务技术咨询机构，提供技术咨询，协助确定维修面积、范围和维修方案。

（四）符合本办法第四条第（五）项规定情形的，房屋所在地街道办事处应通知区市场监督管理局和电梯检验机构，并会同辖区物业行政主管部门于一日内共同到现场核实。电梯检验机构负责现场检验明确应急维修部位，审核《维修工程方案》，于三个工作日内（情况复杂的应于五个工作日内）向街道办事处出具书面意见，作为《应急维修项目确认书》的附件。街道办事处、辖区物业行政主管部门分别在《应

急维修项目确认书》上签章确认，工作时限总计为两个工作日。

（五）符合本办法第四条第（六）项规定情形的，房屋所在地街道办事处应通知区应急局，并会同辖区物业行政主管部门于一日内现场核实。区应急局应审核《维修工程方案》，于三个工作日内（情况复杂的应于五个工作日内）向街道办事处出具书面意见，作为《应急维修项目确认书》的附件。街道办事处和辖区物业行政主管部门根据区应急局的书面意见分别在《应急维修项目确认书》上签章确认，工作时限总计为两个工作日。

现场核实过程中，街道办事处应通知业主委员会或相关业主代表共同参与监督。

第九条 维修资金使用单位收到经房屋所在地街道办事处和辖区物业行政主管部门签章确认的《应急维修项目确认书》或相关专业部门现场确认维修部位后，应先行组织应急维修，并申请划拨使用维修资金。

第十条 在实施应急维修前，业主委员会或维修资金使用单位应在物业管理区域内显著位置及具体维修房屋单元门外，对《应急维修项目确认书》、《维修工程方案》和《工程预算书》进行公示，公示期至应急工程竣工验收结束且不少于七日。

对不按照要求进行公示的，房屋所在地街道办事处应指导其公示或组织有关单位公示。

第十一条 维修资金使用单位持《应急维修项目确认书》、

《维修工程方案》、《工程预算书》登录住建中心维修资金申报系统 (wxzj. dl. gov. cn/wssb) 进行网上申报。住建中心应于收到网上申请后一个工作日内完成网上审核。

网上申报审核通过后，维修资金使用单位持《应急维修项目确认书》、《维修工程方案》、《工程预算书》到住建中心申请划拨工程款项，住建中心应于两个工作日内向《应急维修项目确认书》确定的维修资金收款单位账户划转预算维修费用的 70%。

第十二条 已经开立维修资金结算账户（以下简称开户）的房屋，住建中心可将维修资金直接划转到约定的账户。

已经开户的房屋，维修资金使用单位发生变更的，房屋所在地街道办事处应指导维修资金使用单位按照有关要求
进行开户变更后再予划拨维修资金。

未开户的房屋，可由维修资金使用单位提供临时账户，住建中心先予划拨维修资金，由房屋所在地街道办事处指导维修资金使用单位按照有关要求
在划拨工程尾款前完成补充开户。

根据维修具体事项，可以对单栋房屋、单个单元进行临时开户或临时开户变更，便于尽快开展房屋维修。

第十三条 街道办事处应指导维修资金使用单位在接受服务委托后尽快进行维修资金开户或开户变更，以便出现维修问题时能够快速划拨使用维修资金。

街道办事处、住建中心应指导维修资金使用单位调查核实开户区域房屋建筑面积明细及维修资金交存具体情况，确

保开户信息准确。

第十四条 维修资金使用单位应加强施工现场秩序及安全管理，设置安全围栏和警示标志，严格按照施工规范进行施工。

在维修项目施工过程中，业主、房屋使用人及相邻人应当给予配合，不得阻挠正常施工。

业主委员会、业主应积极参与应急维修工程的监督管理，发现问题及时向房屋所在地街道办事处报告。

第十五条 应急维修项目竣工后，维修资金使用单位应向房屋所在地街道办事处提出申请，由街道办事处组织业主委员会、专业工程造价咨询机构、工程监理单位及相关单位进行工程验收。

进行电梯应急维修的，区市场监督管理局应参与验收。属于重大维修的电梯维修工程，应由电梯检验机构按相关规定对电梯检验，出具电梯检验报告。

进行消防设施应急维修的，区应急局应参与验收。

工程监理单位出具《工程监理报告》或《工程量签证单》；参与验收单位应在《应急工程完工验收报告》签署意见并加盖公章。无业主委员会或业主委员会怠于履行职责的，社区居（村）民委员会可以代行业主委员会职责在《应急工程完工验收报告》上加盖公章。

验收合格后，专业工程造价咨询机构出具《工程决算审价报告》。

第十六条 维修资金使用单位应于竣工验收合格后，在

物业管理区域内显著位置及具体维修房屋单元门外，对《应急工程完工验收报告》、《工程决算审价报告》、维修费用分摊情况进行公示，公示期不少于七日。

维修资金使用单位不按照要求进行公示的，房屋所在地街道办事处应指导其公示或组织有关单位公示。

第十七条 公示期满无异议的，维修资金使用单位登录住建中心维修资金申报系统（wxzj.dl.gov.cn/wssb）进行网上申报结算分摊及拨付工程尾款。住建中心应于收到网上申请后一个工作日内完成网上审核。

网上申报审核通过后，维修资金使用单位持《应急工程完工验收报告》、《工程决算审价报告》到住建中心申请拨付工程尾款。住建中心于三个工作日内按照决算审核金额划拨工程尾款。

第十八条 维修资金使用单位委托专业施工单位施工的，应在委托合同中对维修费用的支付予以约定，对预定维修费用超过决算审核金额的，以决算审核金额支付维修费用。

第十九条 为保证应急维修工程质量和维修资金的合理使用，使用维修资金实施应急维修项目，应由辖区物业行政主管部门通过招标方式确定专业工程造价咨询机构和工程监理单位对工程过程进行监督并对决算进行审核，其中专业工程造价咨询机构也可以从市住建中心招标确定的专业工程造价机构中选择。辖区物业行政主管部门应对全年应急维修项目造价咨询和工程监理进行统一委托，委托费用一年结算一次。

工程造价咨询机构和工程监理单位应提供辖区物业行政主管部门确认的结算费用证明文件，由住建中心于每年年末从房屋专项统筹维修资金中列支。

第二十条 房屋所在地街道办事处及维修资金使用单位应做好工程资料存档及后续收尾工作。

各相关部门应建立维修资金使用档案，配合业主查询或第三方审计。

街道办事处应及时处理业主的咨询和异议，协商解决因应急维修出现的纠纷和矛盾。

第二十一条 为支持维修资金使用单位开展应急维修，尽快解决居民生活问题，住建中心应从专项统筹维修资金中先予拨付应急维修费用，再按照开发建设单位维修资金利息、开发建设单位维修资金本金、公有住房售房单位维修资金利息、公有住房售房单位维修资金本金、个人维修资金利息、个人维修资金本金的使用顺序对维修费用进行结算分摊。维修费用的分摊还应符合《大连市城市房屋专项维修资金管理办法》第十六条的规定。

第二十二条 因历史遗留问题导致个人已交存维修资金无法分户建账使用的房屋，应急维修费用暂从专项统筹维修资金中垫付，待完成分账后，从业主分账户中列支。

第二十三条 维修资金应急使用应符合《大连市城市房屋专项维修资金管理办法》第十三条的规定，在业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30%时，应急维修费用不足部分由业主自筹。

第二十四条 需由公有住房产权单位、未出售商品房开发建设单位及未交存维修资金的个人分摊的应急维修费用，暂从专项统筹维修资金中垫付。应急维修项目结束后，住建中心应向应急维修项目所在地物业主管部门和街道办事处提供《应急工程款分摊明细表》。

涉及未出售直管公房的，住建中心应于划转工程尾款之日起十个工作日内，将直管公房应分摊的应急维修费用转入专项统筹维修资金账户。

涉及未出售单位自管公房的，由街道办事处负责通知自管公房管理单位，于十个工作日内将自管公房应分摊的应急维修费用及时交付市住建中心。

涉及未出售商品房的，开发建设单位已经交纳维修资金的，住建中心应于划转工程尾款之日起十个工作日内将未出售商品房应分摊的维修费用从开发建设单位交纳维修资金转入专项统筹维修资金账户；开发建设单位未交纳维修资金的，由辖区物业行政主管部门通知开发建设单位，于十个工作日内将应分摊的维修费用交付住建中心。

涉及个人未交存维修资金或已交存维修资金余额不足的，由街道办事处指导业主委员会、社区居（村）民委员会、维修资金使用单位依照相关法律法规，向个人追缴应分摊的应急维修费用，用于归还专项统筹维修资金垫付的维修费用。

第二十五条 区物业行政主管部门应加强维修资金应急使用监督管理，监督维修资金使用单位及时开展应急维修施工、竣工验收等相关工作。对决算审核额度超过首次划拨维

修资金金额或划拨维修资金后未及时维修的，应监督维修资金使用单位立即退还；对划拨维修资金后未竣工结算的，应监督维修资金使用单位尽快进行竣工结算。

住建中心于维修资金应急使用次年1月，向各区物业行政主管部门提供维修资金应急使用中存在问题项目及维修资金使用单位名单，由区物业行政主管部门通知维修资金使用单位限期整改。

街道办事处应加强业主委员会和物业服务企业日常管理，配合区物业主管部门做好相关工作。

第二十六条 公有住房产权单位未按照规定分摊维修费用的，根据《住宅专项维修资金管理办法》第三十五条第（三）项规定处理。

第二十七条 未出售商品房开发建设单位未按照规定分摊维修费用的，根据《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条第二款规定处理。

第二十八条 物业服务企业违反相关规定，由区物业行政主管部门按照《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条规定进行处理，并作为不良信息，由街道办事处或区物业行政主管部门录入物业服务企业和项目经理信用档案。

第二十九条 经区市场监督管理局确定属于电梯维保单位维保范围或者电梯维保单位未及时维保导致出现的问题，维修费用不得从维修资金中列支。电梯使用单位或者区市场监督管理局应通知电梯维保单位立即维修。维保单位不维修的，由区市场监督管理局督促整改，拒不整改的按照《中华

《中华人民共和国特种设备安全法》第八十八条进行处理。

第三十条 个人未按照要求及时交纳维修资金的，按照《辽宁省物业管理条例》第二十二条、第三十一条规定不得担任筹备组成员和业主委员会成员。同时街道办事处应按照《大连市物业管理条例》第十七条规定，指导业主大会在管理规约及业主大会议事规则中对拒不交纳维修资金的业主参加业主大会会议、行使投票权等共同管理权进行限制。

业主委员会、社区居（村）民委员会根据业主大会的委托或其他有关单位，可以根据法律法规的规定通过法律途径对维修费用进行追缴。

第三十一条 其他区市县、先导区可以参照本办法，制定本地区城市房屋专项维修资金应急使用管理办法。

第三十二条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十三条 本办法自2020年11月20日起施行。