

常熟市人民政府文件

常政发规字〔2018〕3号

市政府关于印发《常熟市商品住宅专项维修 资金应急使用管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，常熟经济技术开发区、常熟高新技术产业开发区、常熟国家大学科技园、虞山高新区（筹）、虞山尚湖旅游度假区（虞山林场）、服装城管委会，市各委办局、直属单位（公司）：

经市政府第24次常务会议讨论通过，现将《常熟市商品住宅专项维修资金应急使用管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



常熟市商品住宅专项维修资金应急 使用管理办法（试行）

为进一步完善住宅专项维修资金管理制度，拓宽维修资金使用“绿色通道”，加快电梯、消防等共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，及时消除危及房屋安全、影响业主日常生活的紧急情形，根据《住宅专项维修资金管理办法》《江苏省物业管理条例》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》《苏州市商品住宅专项维修资金管理暂行办法》等有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

一、适用范围

已交存维修资金的商品住宅，有下列危及房屋或人身安全、影响业主正常生活等紧急情形之一的，其共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，可应急使用维修资金。

（一）屋面、外墙防水层损坏造成大面积渗漏，严重影响业主生活；

（二）外立面已脱落或有脱落危险；

（三）电梯发生故障影响正常使用；

（四）属于小区管理范围的供排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，影响正常使用；

- (五) 公共护(围)栏破损严重或有倒塌危险;
- (六) 共用消防设施存在重大火灾、安全隐患;
- (七) 法律、法规、规章规定的其他危及房屋或人身安全,需要立即维修和更新、改造的情形。

二、使用确认

符合适用范围的,由下列主管部门或委托机构等出具书面意见(书面意见需明确危及房屋、人身安全或影响业主正常生活):

(一) 符合适用范围第(一)、(二)、(五)种情形的,由房屋检测检验机构出具书面意见;

(二) 符合适用范围第(三)种情形的,由电梯检验机构出具书面意见;

(三) 符合适用范围第(四)种情形的,由水行政主管部门或委托机构出具书面意见;

(四) 符合适用范围第(六)种情形的,由消防主管部门或所在地公安派出所出具书面意见;

(五) 符合适用范围第(七)种情形的,由相关主管部门或委托机构出具书面意见。

三、申请主体

(一) 物业服务企业;

(二) 无物业服务企业的为业主委员会(以下简称业委会),包括代行业委会职责的物业管理委员会、综合治理委员会、居(村)民委员会(以下简称社区);

（三）既无物业服务企业又无业委会的为相关业主。

四、办理程序

（一）提出申请。当出现适用范围内的应急使用维修资金要求时，由申请主体报业委会（无业委会的经当地社区）确认后，再由申请主体向市房产管理处维修资金管理部门（以下简称房管处）提出申请。

（二）出具意见。申请主体凭房管处出具的可使用维修资金的意见，向相关主管部门或委托机构提出申请，由其出具是否可以应急使用的书面意见。

（三）备案申请。申请主体委托符合法律法规要求的维修单位（设计单位）制定维修和更新、改造使用方案（列明资金预算）、预算分摊清册并将其公示 7 天。经业委会（无业委会的经当地社区）确认已公示后，由申请主体登录“住宅专项维修资金管理系统”提交相关材料申请备案。

（四）组织维修。使用备案通过后，申请主体应按照已备案的维修方案组织实施维修。

（五）工程验收。维修完成后，应由申请主体组织验收。

（六）工程审价。单项维修金额在 5000 元（含）以上或一次性（30 日内在同一小区由同一施工单位维修同一项目内容）使用维修金额 10000 元（含）以上的，申请主体应当聘请专业工程造价咨询机构对工程决算进行审价。

（七）费用支取。申请主体应当根据审价报告制定决算分摊

清册并公示 7 天。公示期满，申请主体登录“住宅专项维修资金管理系统”提交相关材料申请支取。房管处审核通过后分别拨付相关费用。

五、其他

（一）已交存维修资金的非住宅商品房参照本办法执行。

（二）本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。原常熟市房产管理局 2008 年 12 月 30 日发布的《关于贯彻实施〈常熟市住宅共用部位共用设施设备维修资金使用指导意见〉的补充意见》（常房〔2008〕104 号）同时废止。

抄送：市委、市人大、市政协，市委各部门，市法院、检察院，市人武部，各民主党派、人民团体、工商联，各条线垂直单位，各驻常单位（公司）。

常熟市人民政府办公室

2018 年 11 月 30 日印发
