2026年11月20日 星期五
责任编辑：王勇 编辑：封荣娟 版式：杜琼
十堰晚报

住宅专项维修资金设了紧急闸

重大险情可预拨不超预算五成工程款　线上办理、只公示不表决

住宅专项维修资金是房屋的“养老金”，当电梯、消防等设施出现重大安全隐患时，如何快速动用这笔钱？11月18日，市住房和城市更新局制订印发了《十堰市住宅专项维修资金紧急使用工作指引》（以下简称《指引》），对紧急维修的申请主体、认定程序、使用流程、资金拨付和监管责任等作出明确规定，规范全市维修资金紧急维修使用工作流程。

■记者 徐国文



图据新华社

A 明确申请主体和险情认定依据

《指引》规定，已成立业主大会且业主委员会正常履职的，业主委员会作为维修资金紧急维修使用申请及实施主体；未成立业主大会或者业主委员会不能正常履职的，由居（村）民委员会代为履行申请人职责。

发生《十堰市住宅小区物业服务与管理条例》第五十一条规定情形的，可启动紧急维修程序。

险情认定佐证资料分三类，具备其中一类即可。一是电梯突发影响使用安全故障的，提供特种设备安全监督管理部门出具的《特种设备安全监察指令书》，湖北特检院十堰分院或其他具备资质的第三方机构出具的明确载明存在严重安全隐患、需立即抢修的正式技术文书；

二是消防系统出现功能障碍或部分设备损坏严重等重大安全隐患的，提供消防救援机构出具的《重大火灾隐患整改通知书》；

三是属于《十堰市住宅小区物业服务与管理条例》第五十一条（二）供电、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患以及属于第五十一条（三）（四）（五）情形的：提供县（市、区）住建部门委托、具备资质的第三方专业机构出具的重大安全隐患鉴定意见，以及县（市、区）住建部门出具的符合重大紧急维修条件的认定意见。

B 使用流程：先处置、再报批、后拨付

《指引》明确了紧急维修使用流程。全市维修资金紧急维修使用业务统一通过十堰物管平台（以下简称平台）线上申请、线上办理、线上（线下）公示；坚持公开透明原则，紧急维修实行只公示、不表决。

发生紧急情况时，申请人应当第一时间开展处置，同步收集认定佐证资料，向属地县（市、区）住建部门提交紧急维修申请。申请人未采取紧急措施的，由属地县（市、区）住建部门会同街道办事处（乡镇人民政府）立即组织启动紧急维修，维修费用从相关业主维修资金账户中列支。

申请人通过平台上传紧急维修认定资料，经维修资金管理部门现场查勘、反馈初审意见后，组建紧急维修工作专班。专班成员由申请人、受益范围内业主代表、物业服务企业共同组成，其中业主代表占比不得低于50%，专班人选名单在受益区域予以公示。专班依规选定施工企业、造价审计等第三方机构，编制紧急维修方案及工程预算，与施工企业、造价评审等第三方机构签订合同，连同现状照片在项目受益区域予以公示，并同步组织施工。

对电梯、消防等重大安全隐患项目，在认定资料、施工方案、施工合同审核通过后，由申请人提供维修单位对公账户，维修资金管理部门可预拨付不超过预算50%的工程款。

施工完成后，由申请人组织工作专班、施工企业、审计、监理等第三方机构联合开展竣工验收，并将竣工验收报告、工程决算、审计报告在受益区域予以公示。经维修资金管理部门审核通过后，2个工作日内将资金拨付至施工企业（工程款）及第三方机构（服务费用）。

C 单项工程预算不同，监管措施分级

在工程造价管理方面，《指引》明确分级监管措施：单项工程预算3万元（含）以上的，要委托审计机构开展审计服务；单项工程预算30万元（含）以上的，要委托监理机构驻场对工程质量、安全、进度实施监督，造价咨询和审计机构开展专业计价和审计服务；单项工程预算50万元（含）以上的，要通过招标投标方式选定施工单位、监理机构、造价咨询和审计机构。

D 建立异议处理和追责机制

《指引》明确，业主对紧急维修专班组成、维修项目及项目预决算、费用分摊存在异议的，可向属地县（市、区）住建部门提交书面异议申请。属地县（市、区）住建部门自收到书面异议之日起20个工作日内完成答复或者调解处理；异议审查调解期间，不停止维修项目执行，县（市、区）住建部门认为有必要中止执行的除外；业主对处理意见不服的，可以依法通过法律途径维权。

在责任追究方面，申请人提供虚假资料套取、挪用紧急维修资金的，施工企业擅自转包分包、偷工减料的，或者造价评审、监理等第三方机构弄虚作假的，由县（市、区）住建部门依法追回维修资金，并移送相关部门处理。维修资金管理部门工作人员在审核、拨付工作中履职不力、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依规依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

《指引》还明确，因施工企业虚报工程量、擅自更换配件、不按方案施工造成超支的，超支部分由施工企业自行承担；因第三方主体责任造成故障扩大、成本增加的，超支费用由责任单位承担。

各县（市、区）住建部门负责本行政区域内紧急维修资金的管理和监督工作，负责受理并认定紧急维修情形、组织启动紧急维修、受理预拨付资金申请、管理线上业务平台、开展信用监管、受理处置异议和信访投诉。街道办事处（乡镇人民政府）按照县（市、区）住建部门要求开展初步审核、现场核查险情，负责业主分歧矛盾调解。

该《指引》由市住房和城市更新局负责解释，自印发之日起施行，有效期五年。实施过程中如遇国家、省出台新的法律、法规、规章，从其规定。