

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2021〕51号

签发人：陈杰

市房产局关于使用住宅应急维修资金 建议（第 0363 号）的答复

张林代表：

您提出的关于使用住宅应急维修资金的建议收悉，现答复如下：

一、关于修改完善维修资金应急使用规定的问题

（一）2018年7月，市房产局下发《关于调整房屋共用部位物业专项维修资金应急使用管理有关规定的通知》（沈房发〔2018〕60号），对《关于加强房屋共用部位物业专项维修资金应急使用管理的通知》（沈房发〔2016〕41号）第六条进行了调整：原文件中“六、发生以上情况时，业主委员会（社区居委会）或受业主委员会书面委托的物业服务企业向沈阳市建设工程质量检测中心提出鉴定申请”，修改为

— 1 —



扫描全能王 创建

“六、业主委员会（社区居委会）在维修资金网站公布的检测机构名录中自行选聘检测机构，并签订委托合同。”2018年8月，《沈阳市房产局关于调整房屋共用部位物业专项维修资金应急使用检测机构的通知》（沈房发〔2018〕66号），以文件形式公布了调整后房屋共用部位物业专项维修资金四家应急使用检测机构。

（二）2021年，市房产局在学习借鉴成都、长沙、大连等城市的维修资金应急使用相关经验基础上，正在修订完善《沈阳市物业专项维修资金应急使用管理办法（草案）》，并列入2021年行政规范性文件发文计划。该《办法（草案）》对物业专项维修资金应急使用使用流程及认定机构、审核时限作出了明确规定，预计出台后将有效加强维修资金应急使用管理。此外，为避免出现纠纷，区房产主管部门在审核鉴定报告工作中，均要求认定机构提出鉴定结论和处理意见。

（三）我市维修资金始终坚持“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则。在维修资金使用工作中，业主委员会（社区委员会）作为申办主体，综合业绩、口碑等方面的情况，可自主选聘具有相应资质的施工单位实施维修。

（四）在修订《沈阳市物业专项维修资金应急使用管理办法（草案）》工作中，为保证业主的知情权，《办法（草案）》提出：应急维修前，业主委员会应当将应急维修项目照片、认定结果、应急处置方案等资料在小区明显位置公告；在工程结算环节，业主委员会应在住宅区内显著位置进行公示，将维修资金应急使用及费用分摊等相关情况告知业主。



二、关于建立行业管理细则，强化行业监管的问题

（一）为加强监管，市房产局在修订《沈阳市物业专项维修资金应急使用管理办法》工作中，提出全市各级财政、建设、市场监督、消防、审计、供电、供水、供气等部门和相关专业单位，要根据各自职责积极配合各级房产部门做好房屋共用部位、共用设施设备应急维修的组织实施、指导、监督工作。形成了相关部门对应急维修工作齐抓共管、协调配合的监管体系。同时，市、区房产主管部门要求业主委员会在采用应急程序使用维修资金，选聘施工单位实施维修工作中，应选择具有相应资质的工程监理机构、工程造价咨询机构，对工程质量及安全进行监督、对工程结算费用进行审核。

（二）住房和城乡建设部主导建立的全国建筑市场监管公共服务平台（原全国建筑市场建筑与诚信信息发布平台），用于全国建筑工程统一监管，主要监管建筑工程公司及执业人员的诚信信息。申报主体及相关业主均可通过该平台查询相关信息，实现对行业的全方位监管。

感谢您对政府工作的重视和关心。



沈阳市房产局

2021年4月28日

（联系人：赵正中，联系电话：13236622707）





沈阳市房产局办公室

2021年4月28日印发

