

■ 人大聚焦

维修资金“应急通道”为何总卡壳？

市房管局回应：五类紧急情形可直接修

现状：房屋老化加速，应急维修需求激增

上海大量建于上世纪末、本世纪初的住宅，正集中进入设施设备老化更新期。电梯关人停运、消防报警及喷淋系统整体瘫痪、外墙面砖空鼓脱落、屋顶及外墙严重渗漏等安全问题，近年来呈多发态势。

然而按照现行规定，使用维修资金通常须经专有部分面积和业主人数均超过三分之二的业主同意，即“双三分之二”表决程序。该制度设计的初衷在于保障业主对共有资金使用的决定权，但在实际操作中，组织业主表决耗时较长，业主对未直接影响自身利益的安全隐患往往关注不足，同意率难以快速达标。有基层工作人员反映，许多紧急维修项目因无法及时获得法定票数而久拖不决，安全隐患持续累积，最终往往由小问题演变为大事故。

症结：界定模糊、资金匮乏、信任缺失，代表提出系统性建议

市人大代表刘苗经调研分析，认为现行应急维修使用机制主要存在几方面的梗阻。

一方面“紧急情况”的界定标准不够清晰。法规虽提及“紧急情况下可以及时维修”，但缺乏统一、权威的认定流程，基层部门在实际操作中因担心程序瑕疵而担责，普遍“不敢用、不会用”应急通道，致使该制度功能未能有效激活。

另一方面，维修资金存量不足与续筹困难相互叠加。业委会和物业企业面对可能耗尽剩余资金的大修项目时顾虑较多，有时宁愿采取临时凑合的方式维持，也不愿启动彻底的维修工程。

除此之外，应急维修工程金额较大、技术要求较高，但绝大多数业委会成员缺乏工程审价、招标、监理等方面的专业知识。维修过程不透明、工程质价不符等问题，容易引发业主对资金使用的质疑，进而形成“不信

□ 记者 陈颖婷

电梯停了半个月，楼里老人不敢下楼，如果使用住宅专项维修资金（下称“维修资金”），走应急程序还得凑“双三分之二”签字。在不少老旧小区，这样的抱怨并不少见。消防系统失灵、外墙皮随时可能脱落、供水管锈得渗水，这些要命的安全隐患，偏偏卡在了“凑不齐人投票”的环节上。一边是火烧眉毛的危险，一边是漫长复杂的表决程序，维修资金关键时刻“掉链子”的问题，成了不少市民的一块心病。为此，市人大代表建议大力破解住宅小区维修资金应急使用困境。日前，市房管局在答复代表建议时明确：符合法定紧急维修情形的，无需召开业主大会表决。



资料照片

任一不通过一不维修一更危险”的恶性循环。

针对上述问题，刘苗提出，应由市房管部门牵头，会同消防、市场监管、水务等部门联合制定《住宅小区应急维修事项指导目录》，将消防系统整体失效、电梯经检验判定需立即停运整改、供水主干管道严重锈蚀、外墙及附属构件存在即时脱落风险等情形纳入其中，作为启动应急程序的法定依据。同时，他建议推广“年度应急预案预先授权”机制。此外，他还提出建立应急维修“全过程专业护航”制度。

市房管局回应：多项新举措正在推进

市房管局在答复中对“应急”范围的界定，明确给出了五类法定情形。据介绍，根据《上海市住宅物业管理规定》第七十三条，发生下列危及房屋安全的情形，属于紧急维修范围：水泵、水箱（池）故障，影响正常使用的；电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防

部门出具整改通知书的；外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的；屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的。上述情形一旦确认，即可启动应急维修程序，无须经过业主大会表决。

在业主大会尚未成立的小区，物业服务企业报房管机构审核同意后，可直接组织实施紧急维修，费用从维修资金列支。在业主大会已成立的小区，物业服务企业向业委会和房管机构报告，经业委会审核同意后实施。若业委会未在七日内审核同意，且已出现影响房屋正常使用或居民人身财产安全情形的，区房管部门可组织代为维修。维修费用经具有资质的中介机构审价后，凭审价报告和区房管部门出具的支取通知，在维修资金中列支。

市房管局透露，该局正会同相关开户银行进一步优化紧急维修情形维修资金划转流程，建立快速处置通道。同时，在修订本市管理规约示范文本时建立公共收益、维修资金等资金年度使用预算制度，年度预算经业主大会表决通过后实施，从而进一步简化表决流程。

关于资金补充机制，市房管局正在研究业主申请办理房屋交易合同备案前足额交纳维修资金的合法性和可行性，并研究紧急维修情形下由街镇垫资的合法性与可行性。

观察

破解“执行难”仍在路上

从相关部门的答复来看，“维修资金”急用的“堵点”正在被逐个梳理。但有业内人士分析，关键在于基层落实和业主知晓。很多居民并不知道电梯停运就能直接动用维修资金，物业公司也未必熟悉“区房管部门代修”的申请路径。下一步，随着《上海市商品住宅维修资金管理办法》的修订，以及管理规约示范文本的更新，这些应急规则有望更加深入人心。

对于老百姓来说，家门口的安全等不起。把“应急通道”真正跑通，让维修资金在关键时刻“拔得出、用得上”。

■ 人大直通车

徐汇人大开展“十五五”依法治区工作专项监督调研

本报讯 近日，徐汇区人大常委会副主任朱伟红带领区人大法制委、监察司法委和部分区人大代表，就徐汇区“十五五”依法治区工作开展专项监督调研。上海创智学院、区新型工业化办、区司法局、华泾镇相关负责人参加。

代表们参观了创智未来中心及上海创智学院，听取了区新型工业化办关于人工智能产业未来规划的介绍，华泾镇法治政府建设情况及“十五五”依法治区规划的起草情况，并围绕法治化营商环境、矛盾纠纷化解、法治人才培养、

加强普法宣传等方面进行了座谈交流。

静安人大开展中医药传承创新发展情况专题调研

本报讯 6月18日上午，静安区人大常委会教科文卫工委开展中医药传承创新发展情况专题调研。区人大常委会副主任孙明丽，区人大常委会教科文卫工委组成人员、部分区人大代表、人大石门二路街道工委、芷江西路街道工委有关负责同志，区卫生健康委、江宁路街道社区卫生服务中心、雷允上药业西区有限公司负责同志等参加调研。

调研组一行先后实地察看了江宁路街道社区卫生服务中心武定坊站点，了

解站点中医便民服务、针灸推拿及中医康复相关诊疗情况；随后前往雷允上药城，重点察看了医药健康馆和中医馆运营情况。

座谈会上，区卫生健康委介绍了区中医药传承创新发展的有关情况，雷允上药业西区有限公司介绍了推进中医药产业现代化发展的有关情况。与会人员围绕静安区中医药服务体系建设、产业融合发展、学科人才培养等方面开展了交流讨论。

黄浦人大召开《上海市文物保护条例》修订工作调研座谈会

本报讯 6月25日上午，黄浦区人

大常委会教科文卫工委在市人大南京东路街道办事处基层立法联系点，召开《上海市文物保护条例》修订工作调研座谈会。

区人大常委会副主任吴力坚，部分区人大代表，区文化旅游局、永业集团和相关单位负责人参加会议。

会上，区人大常委会教科文卫工委负责人介绍了《上海市文物保护条例》修订工作的背景和调研重点内容。

同时，与会的相关部门、单位和人大代表围绕调研重点，结合各自工作实际，就不可移动文物保护、馆藏文物规范管理、文物活化利用、文物科技创新、人才培养等方面情况，提出了意见建议。