

九住建字〔2025〕155号

## 关于印发《九江市市本级混合产权小区维修 管理办法（试行）》的通知

市直相关单位、中心城区各住建行政主管部门：

为有效解决市本级混合产权小区维修难题，切实保障业主合法权益，确保产权主体积极履行维修义务，进一步提升住宅小区的维修效率与质量，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《九江市中心城区住宅专项维修资金使用实施细则》及相关法律法规，结合我市实际，特制定《九江市市本级混合产权小区维修管理办法（试行）》。现将该办法印发给你们，请认真遵照执行。

附件：九江市市本级混合产权小区维修管理办法（试行）

2025年9月18日

（此件主动公开）

附件

# 九江市市本级混合产权小区维修管理办法 (试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为加强九江市市本级混合产权小区维修管理,保障住宅小区共用设施设备的维修和正常使用,维护业主合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《九江市公有住房售后管理维修办法》《九江市中心城区住宅专项维修资金使用实施细则》及相关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所指混合产权小区是同一住宅小区内集中了商品住宅、售后公有住房、公有住房等多种产权性质的住宅小区。小区共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造适用本办法,不包含房屋室内专有部分维护与维修。

**第三条** 市住房和城乡建设局负责市本级混合产权小区维修管理工作的指导和监督;各辖区住房和城乡建设部门(以下称辖区住建部门)负责本辖区内混合产权小区维修的组织协调、申报审批、项目管理、资金拨付等工作;相关职能部门按照各自职责协同做好混合产权小区维修管理工作。

## 第二章 维修保障

**第四条** 商品住宅和售后公有住房业主按规定标准足额交存专项维修资金并按房屋户门号设分户账，当分户账面维修资金余额不足 30%时，业主应当及时续交；公有住房产权单位应设立专门的房屋维修资金账户，安排专项资金用于房屋维修和更新、改造。鼓励业主通过自愿捐赠、众筹、补建等方式补充维修资金。

**第五条** 保修期届满后，混合产权小区共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造责任，由相关业主（含公有住房产权单位，下同）按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

**第六条** 小区申报维修应当遵循方便快捷、公开透明、权责统一原则。统一商品住宅和售后公有住房、公有住房维修申报材料 and 审批流程。公有住房管理单位应采取书面授权方式，委托辖区住建部门代理实施维修申报、业主表决、项目审批等工作。

**第七条** 业主委员会（含物业管理委员会，下同）或受委托的物业服务企业作为申请人根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有业主委员会或物业服务企业的，由相关业主代表作为申请人提出使用建议。

**第八条** 申请人组织相关业主代表、业主委员会或邀请社区居民委员会按照相关法律法规要求确定施工企业和第三方造价咨询企业。

**第九条** 所选施工企业必须持有相关企业资质证书和安全生产许可证。申请人应与所选施工企业签订施工合同，合同中需明

确列明工程质量标准、保修期限及特种作业人员持证上岗、施工作业人员人身意外险安全管理等相关事项的具体要求。

### 第三章 维修流程

**第十条** 申报维修和更新、改造按照以下程序办理：

**（一）维修登记。**申请人对业主提出的维修和更新、改造内容及时进行登记，并向商品住宅、售后公有住房维修资金管理部門查询分摊范围内的专项维修资金余额情况。

**（二）编制方案。**业主代表、业主委员会或邀请社区居民委员会会同第三方造价咨询机构对维修和更新、改造部位进行现场查勘，并确定实施方案及维修预算。

**（三）业主表决。**维修和更新、改造施工方案应当经维修范围专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，并在小区明显位置进行公示。维修和更新、改造范围内同一业主有多套房产的，只按一名业主计算表决数。

**（四）施工管理。**施工企业应按照维修方案组织施工，相关业主代表、业主委员会或邀请社区居民委员会等共同对施工过程进行监督管理，确保施工质量安全。

**（五）竣工验收。**维修和更新、改造项目竣工后，申请人组织第三方造价咨询机构、相关业主代表、施工企业、业主委员会或邀请社区居民委员会等共同对维修和更新、改造项目进行验收，

并签署验收报告。验收人员不得少于 7 人，业主代表比例不得低于总人数的 50%。

**（六）结算公示。**业主委员会或邀请社区居民委员会，或者其委托的第三方造价咨询机构对工程决算进行审核，出具结算审核书，并进行公示。

**（七）维修分摊。**申请人根据项目结算金额核算维修范围内的商品住宅、售后公有住房和公有住房应分摊费用，报辖区住建部门审批。辖区住建部门书面告知商品住宅、售后公有住房维修资金管理部门和公有住房产权单位应分摊费用。

**（八）资金拨付。**商品住宅、售后公有住房维修资金管理部门和公有住房产权单位，将应分摊费用拨付至辖区住建部门指定账户，由辖区住建部门完成维修和更新、改造项目竣工结算支付工作。

**第十一条** 发生下列危及房屋安全及人身安全的情形之一，需对物业小区共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造的，由业主大会或业主委员会组成或委托的申请人组织应急维修：

（一）电梯故障危及人身安全或者严重影响业主日常生活，经特种设备检验检测机构、其他有资质的电梯专业检测机构或者电梯制造单位出具安全评估意见认定或者整改通知书的；

（二）消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障，经消防救援机构出具整改通知书的；

(三)房屋发生严重沉降、倾斜、开裂,严重危及房屋安全,经有资质的专业检测机构出具证明的;

(四)房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患,经有资质的专业检测机构核实并认定的;

(五)屋顶、屋面、外墙面发生渗漏,或者地下室发生积水,严重影响房屋正常使用和安全,经有资质的专业检测机构核实并认定的;

(六)二次供水、排水、排污系统中涉及的设施设备发生故障,影响使用,经专业机构核实并认定的,但由专业经营单位负责维修、养护的除外;

(七)其他危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响住户日常生活的紧急情况,经专业机构核实并认定的。

**第十二条** 确需进行应急维修,申请人向辖区住建部门进行应急维修项目报备后,可以不经维修范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决,启动应急维修程序。商品住宅、售后公有住房维修资金管理部门和公有住房产权单位予以认定应急维修事实。

**第十三条** 属于应急维修项目的,申请人应在24小时内组织相应鉴定(检测)机构、业主代表、施工企业、第三方造价咨询机构或邀请社区居民委员会启动现场勘查工作,所确定的维修实施方案及维修预算应在小区明显位置进行公示。

**第十四条** 应急维修过程中,物业服务企业、业主代表、业

主委员会或邀请社区居民委员会共同做好现场施工监督工作。同时，留存好经专业机构出具的鉴定意见书以及施工前、施工后的影像资料和坏损物证。

#### **第四章 监督管理**

**第十五条** 由辖区住建部门建立联席会议工作机制，牵头组织产权单位、物业服务企业、业主代表、业主委员会或邀请社区居民委员会召开联席会议协调解决。

**第十六条** 参与查勘或验收成员共同认定是否存在共用设施设备报废后可回收的残值，残值资金转入住宅专项维修资金滚存使用。

**第十七条** 物业小区维修和更新、改造项目实行工程审计和使用程序审核，申请人应当对其提供的材料真实性、合法性、有效性负责，隐瞒真实情况或者提供虚假材料，虚列维修项目的，纳入企业信用管理，并承担相应的法律责任。

#### **第五章 附则**

**第十八条** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第十九条** 柴桑区以及九江行政区划范围内的各县（市）可依据本办法，结合本地实际，制定本行政区域内的混合产权小区维修管理办法。

**第二十条** 集中建设的公共租赁住房、廉租房小区不适用本办法。

**第二十一条** 本办法自印发之日起施行。

