

# 德阳市罗江区人民政府办公室文件

德市罗府办发〔2018〕126号

---

## 德阳市罗江区人民政府办公室 关于印发《德阳市罗江区保障性安居工程 零星维修管理暂行办法》的通知

各镇人民政府，经开区、白马关景区、高教职教园区管委会、区级各部门：

《德阳市罗江区保障性安居工程零星维修管理暂行办法》已经区政府一届20次常务会议审议通过，现印发你们，请认真遵照执行。

德阳市罗江区人民政府办公室

2018年12月20日



# 德阳市罗江区保障性安居工程零星维修 管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为切实加强和规范保障性安居工程项目维护维修管理，确保小区的房屋及设施设备正常使用，改善住户（承租户）生活居住条件，根据《物业管理条例》（国务院令第 698 号修订）、《必须招标的工程项目规定》（发改委令第 16 号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）及《德阳市罗江区公共租赁住房管理办法》等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本区政府投资建设的公共租赁住房小区房屋及公共设施的维护维修管理。

**第三条** 本办法中的保障性房屋管理单位（以下简称房屋管理单位）是指德阳市罗江区房地产管理所。

**第四条** 维修工程的质量严格按照国家法律法规和建设工程质量相关技术规范规定执行。建筑区域内共用部位、共用设施设备维修工程的质量保修内容和期限，按《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第 80 号）的规定执行。

## 第二章 维修范围

**第五条** 本办法中公共租赁住房适用的零星维修范围包括房屋主体工程、装饰装修、小区配套设施及空闲保障性住房的首次入住维修等。

（一）房屋建筑主体共用部位和共用设施设备。屋顶、梁、柱、楼板、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、屋面防水、单元入口大门、共用的给排水管道、共用照明、楼内消防设施设备及其他公用设施设备。

（二）房屋建筑内的墙面、厨房和卫生间渗水漏水、门窗、各类设施设备、水电气线路管道等设施设备。

（三）小区内配套服务设施。小区道路、给排水管道、消防安防设施、各类管线（已经移交专营单位的除外）、公用照明、化粪池、沟渠池、井、绿化、围墙、小区大门、非经营性停车场（库）、公益性文体健身设施、管理用房（物管用房）、门卫室及其他设施设备。

### 第三章 维修程序

#### 第六条 维修程序。

##### （一）零星维修

##### 1. 维修总价 5 万元以内的零星维修项目

（1）承租户向房屋管理单位申报维修内容；

（2）房屋管理单位工作人员实地核查确认维修内容，填报《保障性住房零星维修申请派工单》，并附需维修部位照片，通知施工单位进行维修，与住户、监理单位共同监督维修质量和进度；

（3）维修完成后，由承租户、监理单位、房屋管理单位工作人员三方验收后形成《保障性住房零星维修签证核定单》，共

同签字盖章认可，明确维修内容、材料单价、材料数量、工时费用、项目总价等内容；

（4）维修施工单位确定方式：由房屋管理单位在区政府指定备选库中抽取具有资质的建筑施工单位，并签订零星维修施工合同，签订的合同期限为1年。小区安防、小区文化宣传等特殊设施参照本条确定相关维修单位签订合同进行维修维护。

## 2. 维修总价5万元以上50万元以内的零星维修项目

由房屋管理单位核实维修项目、数量，报区政府审批同意后，在公共资源交易中心备选库中抽取工程造价咨询机构编制维修工程预算，报区财政评审中心审定。由房屋管理单位在区政府指定备选库中抽取具有资质的建筑施工单位，签订维修合同进行维修，并按照相关规定确定监理单位对项目进行监理。

3. 小区物业管理区域内供水、供电、供气等终端用户入口端口以后的专业经营设施设备及相关管线维修和改造工程，由区域内专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范统一设计，编制工程预算，报区财政评审中心审定，由相关专业经营单位依法组织具有资质的单位安装施工。

## （二）应急维修

应急维修是指应急处理安全隐患和影响正常生活秩序，需立即处理的维修项目。包括：房屋结构性损坏发生危险需立即排险排危，小区供电线路故障引起的停电、漏电，小区给水管道爆裂造成停水，小区燃气管道泄漏造成停气，小区配套设施损坏造成安全隐患的部位，小区安全防护及各类危及公众安全等设施的维

修。

1. 一次性维修 5 万元以内的应急维修项目，由房屋管理单位在区政府指定备选库中抽取具有资质的建筑施工单位进行维修，施工单位应在 1 日之内响应并开工。

2. 一次性维修 5 万元以上 50 万元以下的应急维修项目，由房屋管理单位报区政府同意后，在公共资源交易中心备选库中抽取工程造价咨询机构编制维修工程预算，报区财政评审中心审定。在区政府指定备选库中抽取具有资质的建筑施工单位进行维修，施工单位应在 1 日内响应，3 日内开工。

**第七条** 一次性维修 50 万元以上的维修改造工程，报请区政府审议同意后，在公共资源交易中心备选库中抽取工程造价咨询机构编制维修工程预算，报区财政评审中心审定，按政府投资固定价比选的方式确定施工单位。

#### 第四章 资金来源、管理及工程监督、审计

**第八条** 保障性安居工程零星维修等费用经区政府同意由区财政局纳入房屋管理单位年度预算，并负责保障性安居工程项目维修资金的监督检查。

**第九条** 公共租赁住房维修资金来源为该辖区公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入，不足部分由财政预算安排解决。

**第十条** 区住房和城乡建设局具体负责保障性住房维修管理

工作的监督。

### **第十一条** 审计监督工作。

（一）5万元以内的零星维修和应急维修项目每一年结算审计一次，以审定金额与施工单位进行工程价款结算。中介服务机构在区公共资源交易中心备选库中随机抽取，结算审计结果报区审计局备案。

（二）5万元以上50万元以内的零星维修和应急维修项目工程竣工后进行结算审计，以审定金额与相关单位进行工程价款结算。中介服务机构在区公共资源交易中心备选库中随机抽取，结算审计结果报区审计局备案。

（三）50万元以上的零星维修和应急维修项目工程竣工后进行结算审计，以审定金额与相关单位进行工程价款结算。中介服务机构在区公共资源交易中心备选库中随机抽取，结算审计结果报区审计局备案。

（四）保障性安居工程零星维修工程安全文明施工费按照《四川省建设工程安全文明施工费计价管理办法》（川建发〔2017〕5号）执行，规费按照《四川省施工企业工程规费计取标准》（〔2014〕17号）执行。

（四）维修工程经费按照工程进度拨付，工程验收合格后审计结算前累计付款不超过工程造价的70%，剩余款项按照审计报告及合同约定支付。

## **第五章 附则**

**第十二条** 本办法自发布之日起实施。

**第十三条** 本办法由罗江区住房和城乡建设局负责解释。

**信息公开选项：主动公开**

德阳市罗江区人民政府办公室

2018年12月20日印发