第 138 号：关于加强小区安全保障与设施维护综合提升的建议（市六届人大四次会议）

关于加强小区安全保障与设施维护综合提升的建议
第 138 号（城建环资类 30 号）

裕安代表团：费玉梅代表

案由：

以小华山街道为例，小华山街道地处六安市南大门，六安政务新区和六安火车站前开发区、宁西铁路、合武铁路、312国道、淠河总干渠纵横穿梭，下辖 12 个社区，占地约 12 平方公里，常住人口约 8 万人，现有 48 个居民小区，约 4.5 万住户。2009 年之前交付使用的小区就超过 19 个，2010 年交付使用小区就有 5 个。这部分小区往往建设年代较早，设计标准较低，随着时间的推移，各种基础设施和公共设施逐渐老化、损坏，给居民的生活带来诸多不便和安全隐患。解决这类问题，需要投入巨量资金。

案据：

部分小区面临的主要问题表现在：一是屋面防水局部损坏、渗漏严重，经多次补漏后仍难以解决；二是小区外墙保温层脱落危及小区居民人身财产安全；三是运行超过 15 年电梯及故障频发等危及人身安全，定期检验时被责令停梯整改的；四是部

分小区专用排水设施因堵塞、坍塌等原因造成污水管道排水障碍，导致污水倒灌；五是部分小区楼体单侧外墙装饰线条有脱落危险；六是消防泵房和管网出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的；七是高层住宅发生供水主管道严重漏水，居民生活用水二次供水发生泵体漏水、泵电机烧毁等情况，导致供水中断的。

方案：

1、房地产行政部门应本着方便快捷、应急使用优先的原则，进一步简化专项维修资金使用审批条件程序，对正在发生危及物业安全及影响物业正常使用等紧急情况下的专项维修资金强制使用措施，无需通过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同意，但业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置就专项维修资金用于应急维修的有关情况告知业主；没有业主委员会的，由物业服务企业告知，确保危及公共安全的设施得到及时维修。

2、根据《安徽省物业服务收费管理办法》第三条规定，物业服务企业按照服务合同约定向业主或者物业使用人收取主要包括物业公共服务费、车辆停车费等。根据《安徽省物业管理条例》第六十七条规定，物业服务企业应当将规定比例的物业公共服务费独立建成，专项用于物业共用部位、共用设施设备维修养护，每年公布一次收支使用情况。根据《六安市物业管

理条例》第三十五条规定，物业服务企业应当将收取的物业公共服务费按照不低于百分之十的比例独立建账，专项用于物业共用部位、共用设施设备日常维修养护，每年公布一次收支使用情况，接受业主、业委会监督。市区物业管理部门要根据相关规定制定方案，督促物业服务企业遵守省、市物业管理要求，拿出公共服务费按照不低于百分之十的比例独立建账，专项用于物业共用部位、共用设施设备日常维修养护。

3、政府相关职能部门要对回迁安置小区、无物业专项维修基金老旧小区设立应急安全运行资金，旨在解决这些小区在面临突发情况或无维护资金的问题。相关部门可以通过实施政策，解决小区基础公共设施等问题。2024 年实施申请超长期特别国债项目来支持住宅老旧电梯更新改造项目。