附件

关于加强城镇国有土地上依法

建造住宅维修工作的指导意见（试行）

为认真贯彻落实市委市政府“接诉即办”“每月一题”推动解决房屋修缮类重点民生诉求的工作要求，及时解决房屋渗漏、下水管道堵塞等居民诉求集中的房屋维修问题，根据《北京市物业管理条例》《北京市建设工程质量条例》和《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第229号），现就加强城镇国有土地上依法建造住宅（以下简称城镇住宅）维修工作，提出如下指导意见：

一、明确各方维修责任

城镇住宅维修责任，质量保修期内的，建设单位应当按照与业主签订的住宅工程质量保证书中承诺的质量保修范围、保修期限等，承担保修责任。保修期外的根据住宅不同产权性质、不同管理方式来确定：

（一）实施物业服务管理的住宅。物业服务合同内的维修事项由物业服务人承担，物业服务合同之外的维修事项由业主个人承担，物业服务人需对收费维修项目进行公示。房屋质量保修期满后的共有部位（包括屋面、雨落管、公共部位外窗等）和共用设施设备的维修、更新和改造项目，符合使用专项维修资金条件的，按程序申请专项维修资金进行维修。

（二）直管公房。已售公房的个人专有部分维修由业主承担，未售公房以及直管公房共有部位和共用设施设备的维修由产权单位承担。

（三）企事业单位所有并自行管理的住宅，包括未实施物业管理的房改房。业主承担个人专有部分的维修；房屋共用部位和共用设施设备的维修，在售房款和公共维修资金未使用完的，应使用相应的资金，在售房款和公共维修资金已经使用完以及二次上市的住宅，由所涉及的业主承担；未实施房改的住宅维修由产权单位承担。

（四）（原）产权单位已灭失且无物业管理的住宅和无物业管理的回迁房。业主承担个人专有部分的维修，共用部位和共用设施设备的维修由所涉及的全体业主承担；街道办事处（乡镇人民政府）或社区应协调属地社会企业提供有偿维修服务，同时尽快组织召开业主大会，选聘物业服务人。

（五）城镇私有平房。由房屋所有权人承担维修责任。城镇“困难户、五保户”的住宅维修工作，根据相关政策由属地民政部门确认，维修费用由属地政府协调解决。

专业经营单位依据国家和本市有关规定承担专业管线维修责任。

因周边施工造成城镇住宅地基下沉、墙体开裂变形等损伤的，应由房屋产权人或利害关系人委托鉴定，根据鉴定报告的结论，由造成损伤的责任单位承担鉴定费用和维修责任。

因住宅使用人使用不当造成住宅需要维修的，或者自行更换外窗、雨落管等设施的，相应维修责任由使用人承担。

二、落实合理使用和检查维护责任

（一）城镇住宅业主、使用人应当合理使用房屋建筑，不得故意损坏住宅及设施，不得擅自变动建筑主体、承重结构，不得擅自拆改供暖、燃气等管线，不得向下水管道投放杂物，室内厨卫装修不得破坏防水层，不得违规出租房屋。

（二）城镇住宅所有权人、管理人（包括物业服务人和已售公房的原产权单位）和供暖、燃气等专业经营单位，应切实履行检查维护责任，发现危及房屋使用安全的问题时，有权对危害房屋使用安全的行为进行制止，并应当及时向属地相关行政主管部门报告。

（三）建立计划维修与事故维修相结合的维修机制。重点做好以下几个方面：

1.房屋所有权人、管理人应根据屋面防水设计使用年限和实际状况做好总体维修计划，并根据上年度的日常检查和特定检查结果安排本年度维修计划，对于需要维修的应在汛期到来之前完成维修。

房屋所有权人、管理人应在汛期到来之前对屋面防水和雨水落水管断裂等情况进行检查，发现损伤应及时维修。

2.房屋所有权人、管理人应根据排水主管道老化程度和管道堵塞情况，采取高压冲洗法等进行定期维修。出现突发情况时，应及时维修。

三、加强维修工作监督管理

（一）市城市管理委、市水务局和市国资委应当督促专业经营单位落实专业管线及设施维修督导责任。市国资委、区政府督促公房管理单位落实维修责任。

（二）各区政府应当加强城镇住宅维修工作的组织领导，建立综合协调的工作机制，组织辖区内各街道（乡镇）和各行业管理部门协调做好房屋维修工作。

（三）各区建设行政主管部门和街道（乡镇）应加强对建设单位履行住宅房屋质量保修责任的监督管理，依法查处违法违规行为。

（四）街道（乡镇）督促房屋所有权人、管理人、使用人、专业经营单位落实各方责任，会同居委会调处住宅维修过程中业主（使用人）之间的矛盾纠纷。用好“吹哨报到”机制，及时解决城镇住宅维修工作中遇到的各种问题。

（五）街道（乡镇）承担城镇住宅应急维修责任。城镇住宅发生房屋漏雨、下水主管道堵塞等需要应急维修、维修责任人暂时无力维修的，或者发生突发情况需要紧急维修的，街道（乡镇）应当组织相关抢险队伍进行应急维修。应急维修的费用按照工程造价定额确定，发生的费用由维修责任人承担。

四、工作要求

（一）构建党建引领社区治理框架下的房屋维修机制。本市城镇国有土地上依法建造住宅的维修，各区政府纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全社区党组织领导下业主主责，管理人、使用人、专业经营单位各负其责，邻里之间友好协商，社会力量参与的维修机制，努力实现既依法依规，又能快速维修。

（二）强化工作督导。市住房城乡建设委会同市政务服务局，针对诉求较多的小区，对属地区进行督导，各区要对诉求集中小区管理人和属地街道（乡镇）加强督导，协调落实房屋维修的主体责任。针对城镇住宅所有权人或管理人应急维修不及时，拒不履行维修责任，导致业主向市民服务热线“12345”反映问题较多的，纳入考核范围。

（三）加大宣传培训覆盖面。各区定期组织街道（乡镇）对房屋安全使用与维修的宣传和培训；认真梳理属地房屋维修的典型案例，强化正向引导，落实各方责任。