

小区5大事项已立法纳入“紧急维修”，
若外墙严重渗漏、水泵坏了无需再等等等

动用维修基金不再遇“2/3尴尬”

焦点

首席记者
姚丽萍

大雨过后，你家房子外墙还好吧？
目前，申城住宅小区已近2万个，渐次进入大修期。梅雨、台风、秋雨连续来袭……若外墙渗漏了，要紧急维修，曾经必须经过业主大会表决2/3以上通过，“2/3尴尬”也因此成为危害小区公共安全和生活品质的制度瓶颈。
迄今，小区紧急维修“2/3尴尬”已是过去时，依据去年3月起新实施的《上海市住宅物业管理规定》，小区“5大事项”纳入紧急维修，而推动社区善治，最亟需的，是广而告之家喻户晓的普法。

5 事项纳入“紧急维修”

■ 水泵、水箱(池)故障，影响正常使用

■ 电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运

■ 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

■ 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

■ 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

▲ 受台风影响，金山鸿芸小区居民楼公共楼道内日前有玻璃被刮落，物业发现后通知房屋修理应急中心工人临时用木板加固

▲ 受台风“利奇马”影响，家住陕西北路30弄的李先生日前家中进水严重

本报记者 陶磊 摄

“2/3尴尬”制度瓶颈已破

今年，创下历史纪录的超长黄梅天，裹挟急风骤雨的超强台风，让申城不少小区外墙没能通过“不渗漏”这一关，特别是一些小区的东南外墙，更成重灾区。8月台风“利奇马”过境，当夜雨水通过小区外墙空鼓裂缝渗透进卧室墙壁，业主在耳边雨水嘀嗒声度过台风夜，不是个案；更有甚者，卧室天花板雨水浸泡后大面积脱落。台风过后，小区也要抢险救灾。如果在2018年3月1日前，小区抢险救灾紧急维修，一定会遭遇“2/3尴尬”。

为何会有“2/3尴尬”？原来，外墙雨水渗漏维修，一定要动用维修资金，而在《上海市住宅物业管理规定》修订前，凡动用维修资金，一定要通过业主大会表决，并有2/3通过才能使用。实际操作中，从征求意见到表决，再到2/3以上业主通过，没有两三个月小半年，根本就别想办成事。如此效率，无法维护小区公共安全无法保障业主安居。

于是有人提出，这种体现“多数人意愿”的制度设计造成了事实上的“维修难”，立法就应该设定“强制维修”——当小区物业被损坏，对小区公共安全造成直接或者潜在威胁，需要动用维修资金紧急维修，就不必拘泥于“2/3”。于是，针对“2/3尴尬”，两部上海地方立法先后拿出破解之道，均以“强制维修”维护公共安全。其中，2010年修订的《上海市消防条例》第17条增设新内容：“发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即动用专项维修资金对共用消防设施进行维修、更新和改造的，按照国家有关住宅专项维修资金管理的规定办理。”这意味着，为维护公共安全防范火灾险情，小区共用消防设施一旦需要动用专项维修资金，即可随时启动，不必拘泥于“2/3”多数意见的表决同意。

而《上海市住宅物业管理规定》也经历2010年和2017年两次修订，均为紧急维修破解“2/3”尴尬，对症下药。

5大事项纳入紧急维修

2017年，市十五届人大常委会第7次会议通过修改《上海市住宅物业管理规定》的决定，并于2018年3月1日起实施。5大事项纳入“紧急维修”——水泵、水箱(池)故障，影响正常使用；电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运；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；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；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。

值得一提的是，在立法调研过程中，有基层单位提出建筑附属构件存在脱落风险的情形也应当纳入紧急维修。就此，修订后的住宅物业管理规定明确，建筑附属构件脱落对市民人身财产安全存在重大威胁，因此将其列入物业紧急维修范畴。这显然有助于预防“高空坠物”，避免悲剧发生。

房屋若发生紧急维修情形，需使用专项维修资金。接下来，一系列流程如何操作？立法明确了两种情形——

第一种：业主大会成立前，物业公司报房管机构审核同意后组织实施。维修、更新费用经具有相应资质的中介机构审价后，报区房屋行政管理部门在专项维修资金中直接列支。

第二种：业主大会成立后，物业公司向业委会和物业所在地房管机构报告，并向业委会提出列支专项维修资金的申请，经业委会审核同意后组织实施；维修、更新费用经具有相应资质的中介机构审价后，在专项维修资金中列支。

简单说来，紧急维修要用钱，无论业主大会是否成立，都不是关键问题；因为，所谓“紧急维修”，就是强制维修，无需业主大会表决，无论谁反对都要进行，只因事关小区公共安全和当事业主人身财产安全，毕竟，小区善治，安全大于天。

政府代为组织维修有条件

可以发现，完成一次紧急维修，物业公司是承办方，而决策方涉及业委会和房地管理部门。小区里，一旦发生紧急维修事项，依据法定流程，由物业公司制定方案，报业委会审核后维修；因此，业委会的决策能力在很大程度上决定了能否尽快排除安全隐患。与此同时，如果不能按照规定流程实施维修或更新改造，区级房屋行政管理部门可以依法组织代为维修，维修费用从维修资金中列支。在过去的实践中，“代为维修”也曾面临困境——如无业委会主任、副主任敲章，维修资金就无法从银行支取；一旦业委会瘫痪或不履行义务，就会导致紧急维修落空，影响业主生活和小区公共安全。

为此，2017年修订立法的一个环节就是：设计好专项维修资金的使用流程，提高紧急维修的审核效率，缩短申报时间，确保紧急维修紧急进行。结果，在现行《上海市住宅物业管理规定》中可以看出——业委会对维修、更新方案作出审核同意决定，时限是7天。

如果业委会对维修、更新方案未在7天内审核同意，且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全的情形，怎么办？办法是各区房屋行政管理部门可以组织代为维修。维修费用来源方面，经具有相应资质的中介机构审价后，凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知，在专项维修资金中列支。即便小区遇到了“不作为”、“乱作为”的业委会，有了政府代为组织紧急维修的制度设计，小区公共安全和业主人身财产安全也会得到最大程度保障。

实践中，还有一种情形是，小区业委会正在换届中，突遇紧急维修，怎么办？办法还是有的，物业公司承担社会责任，主动垫资，依照法定程序实施紧急维修。新一届业委会成立后，拿出维修资金归还垫资，放心，该还的钱一分也不会少，这是信用，也是小区治理法定规范。

记者手记

物业经理，不要烦

今年雨水多，较之往年汛期，相信不少小区的物业经理们要更辛苦一些，毕竟，处理紧急维修，要效率、要质量、保安全，任务不轻。

辛苦倒不算什么，物业经理们最怕心烦。为啥烦？做紧急维修，明明物业公司仅仅是承办人，怎么修，用多少钱，都有法定规范，但会遇到一些业主不理解，明明是5号楼外墙渗漏，为啥1-5号楼每家的维修资金都被扣？

其实，原因很简单。1-5号是一个自然幢，1号守着西边外墙，5号守着东边外墙，1-5号共用了东边和西边的外墙，台风来了，东边外墙渗漏了，启动紧急维修，结算时，1-5号的维修资金依法共同承担。假如，1号外

墙也遇到了紧急维修的情形，启动法定程序，跟5号外墙一个样。

维修资金事关每位业主权益，大家自然很关心，为啥花了，总要明明白白才安心。比如，很多业主以前不知道“自然幢”，经历了，也就知晓了。当人们知晓了“紧急维修”的法定程序，知晓了“自然幢”维修资金的支出规定，通常就不会再因为不了解而误解。

所以，物业经理们，不要烦。小区善治，需要普法。小区紧急维修的处置过程，就是一次推动小区善治的普法过程，法定规范，大家从不了解到了解，使用好法定权利，履行好法定义务，当多数人知法、守法、用法，小区善治就有保障。

姚丽萍

相关链接

维修资金续筹，少不了公共收益

保障小区安全，维修资金就好比“蓄水池”。流水不腐，“蓄水池”的资金流依法合规流动起来，有进有出，收支平衡，才是安全的。当专项维修资金余额不足首期筹集金额30%时，业主应按有关规定、管理规约和业主大会的决定，及时续筹专项维修资金。续筹维修资金，申城探索多种方式在法定续筹、日常续筹之外，公共收益补充，也是一种重要的长效补充机制。

事实上，各小区依规应将不低于50%的公共收益纳入专项维修资金。如何促进公共收益依法纳入专项维修资金，保障使用和续筹安全？为此，市住房管

理部门将加大物业使用领域信用信息管理力度，对未按照规定将公共收益纳入维修资金的物业服务企业和项目经理予以记分处理；对于业主未按业主大会决定续筹的，经行政部门送达整改通知书仍不整改，纳入本市公共信用信息平台。同时对市民普遍关注的维修资金、公共收益管理状况，住房行政管理部门将开展专项检查，提高小区管理的透明度；在有条件小区，还要积极推行专业单位向物业服务企业购买服务，提高住宅小区专用设施设备服务管理以及应急突发事件处置的水平和效率。

首席记者 姚丽萍