附件

佛山市顺德区住宅专项维修资金用于

消防设施应急维修操作流程

（试行）

根据《住宅专项维修资金管理办法》第二十四条、《佛山市住宅物业管理条例》第五十一条等有关规定，物管小区的消防设施存在严重安全隐患的，可依法使用住宅专项维修资金进行应急维修。为明确操作办法，便于本区辖区范围内的物业服务企业或业委会开展此项工作，现制定以下基本操作流程供参考执行。

一、隐患确认。物业服务企业或业委会若发现小区消防设施存在失效、瘫痪等严重的故障问题且无法依靠本小区消防设施维保单位妥善解决的，建议应在问题发现后的3个工作日内以书面形式报告给当地镇（街道）消防救援所，并抄送给所在居（村）委会和镇（街道）住房城乡建设部门。物业项目所在地的镇（街道）消防救援所收到相关报告后，应联合镇（街道）住房城乡建设部门在5个工作日内到实地进行查勘，并在查勘后的2个工作日内出具书面材料确认消防设施存在严重安全隐患的事实，结果需报区消防救援和住房城乡建设部门备案。（如果是由消防救援或住建部门在其工作检查中发现存在消防安全隐患并已出具了消防隐患整改通知书的，则无需此步骤）

二、情况公示。若物管小区的消防设施被确认或被消防救援、住建等部门检查发现存在严重安全隐患的，物业服务企业或业委会应及时研究和制定隐患整治方案。如经研究计划使用本小区的住宅专项维修资金进行应急维修的，应在作出决定后的3个工作日内在物业管理区域内的显著位置和信息化系统就住宅专项维修资金拟用于应急维修的事项进行公示，公示期建议不少于10日。

三、资料收集。由物业服务企业或业委会通过各种有效途径收集和获取小区消防设施的原设计图纸（或工程项目验收图纸），设计图纸等相关技术资料应力求完整和全面。

四、工程勘察。由该物管项目的消防设施维保单位（消防技术服务机构）负责开展现场勘察和检测，对照设计文件逐一确定消防设施故障部位及故障原因。项目勘察和检测费用可纳入工程总费用，具体由物业服务企业或业委会与消防设施维保单位协商确定。[若物管项目还未聘请具备从业条件的消防技术服务机构负责消防设施日常维保工作的，建议应先通过公开、公平、公正的竞选方式择优选定。有关规定请参见中华人民共和国公共安全行业标准《住宅物业消防安全管理（XF1283-2015）》第6.3.2条，以及应急管理令第5号颁布的《高层民用建筑消防安全管理规定》第三十二条第二款有关规定。]

五、工程设计。由该物管项目的消防设施维保单位按照原设计文件确定的设计方案或按照现行消防技术标准及要求制定消防设施修复方案（以还原消防设施原设计使用功能为首要目标，确保修复后能达到原设计使用要求）。必要时，建议应咨询消防设施（特别是火灾自动报警系统主机）生产厂家的有关意见。

六、方案审查。建议由物业服务企业或业委会将消防设施修复方案报送当地镇（街道）消防救援所进行技术审查，以核实修复方案的必要性、可行性和科学性，并将审查结果报区消防救援大队备案。

七、造价评估。建议由物业服务企业或业委会聘请有资质的工程造价咨询机构对小区消防设施修复工程进行工程造价评估，形成工程造价预算报告，确定项目招标底价。

八、工程招标。由物业服务企业或业委会通过招标代理机构在有关招投标平台上开展消防设施修复工程的招标工作，以公开、公平、公正的竞选方式择优选择有资质的工程施工单位。工程造价评估和工程招标所需费用可纳入工程总费用。

九、签订合同。由物业服务企业或业委会与中标的施工单位签订消防设施修复工程合同（建议合同金额应分期支付，首期资金在合同签订后即可支付，但首期资金的支付比例建议最高不超过总合同金额的50%）。

十、资金申请。由物业服务企业或业委会向所在镇（街道）住房城乡建设部门申请使用住宅专项维修资金进行消防设施应急维修，申请材料一般包括：消防设施修复方案、工程招标文件、评标汇总表、中标通知书、中标单位的投标文件、工程施工方案、工程施工合同以及其他必要的申请材料。

若项目所在物管小区剩余可使用的住宅专项维修资金不足以支付工程合同金额的，建议可由物业服务企业先行垫付，并由物业服务企业或业委会适时向业主开展维修资金的补充筹集。

十一、首期资金拨付。镇（街道）住房城乡建设部门收到上述申请材料后于 3 个工作日内研究决定是否核准。若核准的，镇（街道）住房城乡建设部门根据工程合同约定比例发出首期住宅专项维修资金划转通知书，由相关银行按通知将维修资金划转至物业服务企业或业委会，再由物业服务企业或业委会支付给消防设施修复工程的施工单位。

十二、工程施工。资金拨付到位后，由物业服务企业或业委会通知工程施工单位进场施工，严格按消防设施修复方案及招标文件、工程合同的有关要求推进实施消防设施修复工程。项目施工过程中，如有工程变更或追加工程内容的，应由合同双方协商同意后方可实施[必要时建议应征求属地镇（街道）消防救援所的意见]，并应签订工程项目的补充协议。

十三、工程验收。消防设施修复工程完工后，应由物业服务企业或业委会会同物管项目的消防维保单位及时组织开展工程竣工验收并出具验收报告，也可邀请相关职能部门和部分业主代表共同参与验收工作，验收报告应报属地镇（街道）消防救援所和住房城乡建设部门。区消防救援或住房城乡建设部门在工程验收后1个月内可视情况对工程项目的系统运行情况开展抽查测试，并将检测情况告知属地镇（街道）消防救援所和住房城乡建设部门。

十四、项目移交。由消防设施修复工程施工单位将通过竣工验收且各项使用功能已达到原设计要求的消防设施移交给物管项目的消防维保单位，修复工程的有关技术资料需同步移交。

十五、工程结算。工程竣工验收后，由物业服务企业或业委会会同施工单位及时做好工程结算工作。如工程实际金额超出合同或预算金额的，应凭工程变更说明书、工程补充协议等证明材料申请追加应急维修费用。

十六、余款拨付。根据工程最终结算金额，由物业服务企业或业委会向镇（街道）住房城乡建设部门申请拨付余款（申请资料参照第十条有关规定），镇（街道）住房城乡建设部门收到申请材料后于 5 个工作日内发出住宅专项维修资金划转通知书，由相关银行按通知将余款划转至物业服务企业或业委会，再由物业服务企业或业委会支付给消防设施修复工程的施工单位。

十七、项目公示。工程项目全部结束后，由物业服务企业或业委会将住宅专项维修资金使用情况及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置和信息化系统进行公示，公示期不少于15日。

十八、资料归档。上述工作全部完成后，物业服务企业或业委会应将本次住宅专项维修资金用于消防设施应急维修的全部材料进行系统整理，妥善进行归档保管。