

苏州市吴中区住房和城乡建设局文件

吴住建规字〔2022〕1号

关于印发《苏州市吴中区住宅小区人防工程 维护资金管理实施细则（试行）》的通知

各开发区管委会，各镇、街道，区发改委，各房地产开发企业、各物业服务企业、各住宅小区业委会：

为加强我区住宅小区人防工程的安全使用和维护管理，推动人防工程维护资金和责任落实，保障人防工程平时使用功能和战时防护效能处于良好状态。现将《苏州市吴中区住宅小区人防工程维护资金管理实施细则（试行）》印发给你们，望认真遵照执行。

苏州市吴中区住房和城乡建设局



苏州市吴中区人民防空办公室

2022年12月8日



苏州市吴中区住宅小区人防工程维护资金管理实施细则（试行）

第一条 为规范我区住宅小区人防工程维护资金管理行为，保障人防工程平时使用效能和战时防护效能良好，根据《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《江苏省物业管理条例》《省人防办关于进一步加强住宅小区依法配建人防工程使用和维护管理的意见》以及《苏州市住宅小区人防工程维护资金管理办法（试行）》等有关规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于我区行政区域内住宅小区依法配建的平时用作汽车停车位（以下简称人防车位）使用的人防工程的维护资金监督管理。

其他依法修建的人防工程的维护管理资金可参照本实施细则，法律、法规、规章另有规定的除外。

第三条 本实施细则所称住宅小区人防工程维护资金，是指收取的人防车位租金或其他租金中依法应用于人防工程维修更新、日常维护管理的资金。

第四条 人防车位租金应单独列账，鼓励和支持人防工程维护资金存入银行专户管理。

第五条 住宅小区内依法配建的人防工程平时由使用人进行维护、管理和使用，下列主体可以作为平时使用人：

（一）业主委员会、物业管理委员会成立前，由人防工程建设单位作为平时使用人；

（二）业主委员会成立后，由业主委员会作为平时使用人；

(三) 依法组成物业管理委员会的，由物业管理委员会作为平时使用人；

(四) 法律、法规、规章规定的其他主体。

《人防工程平时使用证》(以下简称“《使用证》”)是合法使用人防工程的有效证明。为不影响人防工程的平时使用，原则上要求人防工程在竣工备案后尽快办理《使用证》；已办理《使用证》的人防工程，应当在原《使用证》有效期届满前30日内重新备案；已竣工备案但未办理《使用证》的人防工程，应在确定平时使用主体后尽快办理《使用证》，暂时不能进行办理的，在协调解决的空档期期间，按照方便群众生产生活，有利于发挥人防建设效益的精神，从严控制人防工程的平时使用期限，为前期人防工程平时使用人办理临时登记，临时使用期限不超过1年。

第六条 平时使用人在办理使用登记时，除按规定提供使用证办理的必要材料外，需同时提供维护资金账目管理机构或专户管理银行的相关材料。

人防工程维护资金不落实、维护管理不当影响防护效能的，区人防主管部门应当责令限期整改并依法处理。未完成整改不符合人防工程使用条件的，区人防主管部门不予办理平时使用登记。

第七条 人防工程平时使用人应在人防工程的显著位置公示平时使用书面凭证，载明平时使用人、使用期限、维护管理责任人等事项。

第八条 人防工程平时使用人是人防工程维护管理和安全使用的责任主体，应当按照《苏州市住宅小区人防工程维护资金管理暂行办法(试行)》第九条的要求做好人防工程的安全使用和维护管理工

作。平时使用人可以委托选聘的物业服务企业作为维护管理责任人实施人防工程维护资金单独列账、安全使用和维护管理，没有物业服务企业的可以委托具备相应能力的第三方实施。

第九条 住宅小区人防车位租金按照区物价部门确定的普通地下停车位的租金标准收取，租赁期限不得超过3年。

第十条 人防工程维护资金专户，设人防工程日常维护管理分账和人防工程维修更新分账。租金收益的百分之七十存入日常维护管理分账，租金收益的百分之三十存入维修更新分账。

同一物业管理区域设立1个专户，用于区域内所有人防工程。

第十一条 人防工程日常维护管理分账资金主要用于人防区域设备设施、人防标识标注、平战转换构件、地面、墙面、顶面等的维护保养，以及人防工程防护（防化）设备的检测和维护保养。

第十二条 人防工程维修更新分账资金主要用于人防工程主体结构、人防区域设备设施等老化后的大修更新、大修更换。

第十三条 平时使用人使用人防工程日常维护管理分账资金，需按照有关程序上报维修计划和维护管理经费预算，分账资金使用情况每年至少一次报区人防主管部门备查。单项维护完成后应于15个工作日内在管理系统录入维护信息，并同步委托维护资金账目管理机构或专户管理银行向区人防主管部门推送资金支取信息。

维护信息包括但不限于：维护合同、发票、维护资金公示、公示证明。

第十四条 平时使用人使用人防工程维修更新分账资金，须按以下程序申请办理：

（一）平时使用人向区人防主管部门提出人防工程维修改造申

请，申请资料需附施工图及审图单位的审核报告、工程预算；

（二）经区人防主管部门批准后组织实施；

（三）由平时使用人聘请具有相应资质的第三方实行工程监理，并报区人防主管部门备案；

（四）报区人防主管部门组织工程竣工验收和审价报告（审价建议）审查；

（五）支取维修资金，并委托维护资金账目管理机构或专户管理银行向区人防主管部门推送支取信息。

监理、审价等费用从人防设备维修更新资金中列支。发生危及人民生命财产安全等紧急情况，需要立即对人防工程进行维护、维修的，区人防主管部门应责令平时使用人立即对人防工程进行维护、维修，相关费用从人防工程维修更新分账资金中列支。

第十五条 人防工程单项维修金额超过 5 万元的，竣工资料应附具有法定资质的工程造价咨询机构出具的审价报告或审价建议。

第十六条 日常维护管理分账资金扣除当年合理支出后，经平时使用人与维护管理责任人合同约定，当年结余部分的百分之七十纳入日常维护管理分账滚存使用，当年结余的百分之三十可用于补贴物业服务费。

维修更新分账资金当年未使用部分和所有租金存储利息结转下年滚存使用。

第十七条 平时使用人应加强对人防工程维护资金的监督管理，每年 1 月底前应在物业管理区域内的显著位置公示人防工程维护资金使用和结余情况，接受全体业主和社会监督，公示期不得少于 7 个工作日。

相关业主对人防工程维护资金提出异议的,或平时使用人发生变更的,原平时使用人应当委托具有相应资质的社会审计机构对人防工程维护资金收支和管理情况进行审计。审计报告应当公示不少于 7 个工作日,并留存平时使用人和人防工程维护管理档案,接受业主查询。

第十八条 平时使用人发生变更的,平时使用人应当在变更之日起 7 个工作日内向区人防主管部门办理平时使用证变更手续,同时提供人防工程安全使用和维护管理相关移交材料以及人防工程维护资金审计报告、划转证明等材料,并录入管理系统。

第十九条 区人防主管部门将住宅小区人防工程安全使用和维护管理纳入人防工程监管信用考核,每年应组织不少于 1 次对辖区的住宅小区人防工程安全使用和维护管理情况进行检查。区住房和城乡建设局的物业管理主管部门应将检查情况纳入物业服务企业信用考核,依法依规实施守信激励和失信惩戒。

第二十条 本实施细则自 2023 年 1 月 12 日起施行,有效期 2 年。本实施细则实施前,住宅小区人防工程维护管理责任和资金已依法依规落实到位的,可以按原办法执行。