

上海市静安区住房保障和房屋管理局 及石门二路街道共同主办

对区一届人大六次会议 第 65 号代表建议的答复

办理结果：正在解决

丁宁委员：

您提出的《关于切实加强对楼龄较高的大厦高空坠物风险管理的建议》提案收悉，现将办理情况答复如下：

一、维修资金的使用

目前，振安广场已经成立业主大会且维修资金系统已经开通，可以正常使用维修资金根据《住宅专项维修资金管理办法》第一章第三条规定：“本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等”。您所提出的外墙瓷砖脱落符合专项维修资金的列支范围。根据《上海市住宅物业管理规定》第六十八条规定

“物业维修、更新、改造和养护的费用，按照下列规定承担：

（一）专有部分的所需费用，由拥有专有部分的业主承担；（二）部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分业主按照各自拥

有的房屋建筑面积比例共同承担；（三）全体共用部分的所需费用，由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。”以及第六十条规定“物业部分共用部分的维修、更新和改造应当由部分共用的业主决定，并经专有部分占部分共用部分建筑物总面积三分之二以上的业主且占部分共用部分总人数三分之二以上的业主同意，其他决定事项，应当经专有部分占部分共用部分建筑物总面积过半数的业主且占部分共用部分总人数过半数的业主同意”。您提出的维修振安广场外墙瓷砖脱落的情况，符合住宅专项维修资金的适用范围。

二、街道将会落实属地责任

石门二路街道将会把高空坠物纳入网格巡查工作。通过街道、新福康里居委两级网格工作站工作人员对所属地区楼宇高空安全隐患进行巡查，以广告牌、空调外机等高空置物为重点进行检查，及时通知责任主体采取加固措施，防止高空坠物伤人。其次，街道会落实督促职责，由负有相应监管职责的责任单位督促相关责任主体进行整改，并完善整改台账，进行持续跟踪；监督业主委员会依法履行职责，加强对小区的管理和指导；督促居委会落实辖区内的宣传发动工作。最后，街道会落实协调工作，进一步加强与区房管局沟通协作，配合做好日常的政策解释和传达针对高空坠物工作所能提供的政策支持，便于业委会、居委会、物业开展相关后续工作。

三、情况推进

经查，该业委会历史矛盾较深，在召开业主大会征询维修资金使用事项方面有困难，易引发业主集访矛盾。代表发给房管局的书面材料街道已经转交给房管局更新科，看是否能将房龄较长的高层建筑外墙隐患的解决纳入政策研究的范围予以妥善处置，后续情况将继续跟进。

衷心感谢您对我们工作的大力支持！



单位（街道加盖公章）



单位（区房管局加盖公章）

2019年3月18日

承办单位领导签名：

承办单位通讯地址：大统路1051号202室

邮政编码：200070

联系人姓名：陈思凡

联系电话：63932440