



## 谯城区人民政府办公室关于印发 《谯城区安置小区后期维修工作机制》的通知

谯政办秘〔2025〕7号

区直有关单位，各街道办事处、十八里镇、华佗镇，魏武国控集团、各物业服务企业：

《谯城区安置小区后期维修工作机制》已经区城建工作例会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

谯城区人民政府办公室

2025年1月10日

（此件公开发布）



## 谯城区安置小区后期维修工作机制

为及时解决涉及民生、社会关注、群众关切、严重影响业主生活出行的安置小区公共区域维修事项，制定本机制。

### 一、工作目的

及时解决安置小区公共区域、共用部位特别是影响居民生产、生活的各类维修事项，切实保障小区业主生产、生活条件。

### 二、维修范围

谯城辖区内已过质保期的安置小区住宅、商铺、公租房、公共用房等公共区域或共用部位(含市建设交付给谯城区的所有安置小区)。对于还原安置时已超过房屋质保期的，室内各类维修(地坪开裂、墙面空鼓、起砂，门窗破损等)纳入本机制维修范围。

### 三、维修内容

小区公共区域或共用部位，如电梯及五方对讲系统损坏、消防设施设备损坏、地库进水起砂、监控损坏缺失、路灯损坏、车棚破损、二次加压、外墙保温脱落、墙体开裂(外墙)、屋面渗水、井盖缺失、路面破损以及市长热线、督办单、领导留言等投诉问题。



#### 四、具体要求

1.单项维修预算低于 3000 元的（电梯配件除外），由物业服务企业维修，单项维修超过 3000 元的纳入本机制维修范围。

2.电梯维修单项部件在 300 元以内的，由物业服务企业维修，电梯维修单项部件超过 300 元的纳入本机制维修范围。

3.维修后的项目或配件，谯郡城市运营管理有限公司要做好维修台账，以防出现更换配件未记录或重复报送项目维修问题。

4.物业公司申报电梯维修时，应明确损坏原因、损坏配件型号，高清配件照片等信息内容。涉及电梯进水问题，因自然灾害或不可抗力等原因导致电梯损坏进水的，纳入维修范围；因物业管理不善或人为原因导致电梯进水、配件丢失的，由属地社区督促物业公司维修，并依法对责任人进行追赔。

5.消防设施设备和电梯设备维修完成验收合格后，属地应组织移交方、接收方签订移交协议书，明确各方后期维保责任。

6.存在安全隐患的维修事项,属地要督促物业公司消除安全隐患后再进行上报维修。小区更换物业公司时,属地要及时组织开展新、老物业公司承接查验工作,确保小区各项设施设备完好无损。

#### 五、维修流程

1.由属地社区（物业公司）现场勘察维修部位及工程量，对



限额以上维修事项发起维修申请，填写《谯城区安置小区后期维修申报单》，经属地街道分管负责人签字盖章后报区住建局审批，经区住建局审批后送至谯郡城市运营管理有限公司。

2.属地社区（物业公司）报送维修申请报告时，应视现场情况，标明维修紧急程度，并附预算金额、工程量清单、联系人、水印照片等相关信息。

3.谯郡城市运营管理有限公司收到维修申请单后，联合属地社区（物业公司）、跟踪审计单位等进行现场核验，经核验，维修内容属于限额以上的，形成维修核验单立即进行维修；属于限额以下则退回属地社区（物业公司）维修。

4.审批通过后，谯郡城市运营管理有限公司应尽快安排人员进行维修，需要招标的应尽快招标，招标完成后尽快进场维修。紧急情况下，可采取在“谯城区安置小区维修进度微信群”内发送，后期补齐审批资料。

5.维修完成后7日内，由属地社区（物业公司）组织谯郡城市运营管理有限公司、跟踪审计单位进行验收并移交给属地管理，形成验收移交报告。验收移交结束后，跟踪审计单位30日内出具跟踪审计报告。

6.市长热线、督办单、领导留言等投诉问题，已经区住建局审批报送至谯郡城市运营管理有限公司的，由魏武国控进行核实

回复；市长热线、督办单、领导留言等投诉问题，未进行审批的，由属地街道社区核实回复。

7.公租房维修报修流程，由承租人向物业提出申请，物业现场核验，填报报修单后附现场水印照片，报至谯郡城市运营管理有限公司，由谯郡城市运营管理有限公司按还原小区维修流程实施维修。

## 六、维修时限

**1.电梯维修。**根据小区物业上报所需更换的配件，现场排查完成后，常规配件 5-7 个工作日完成更换维修工作；定制配件 7-9 个工作日完成更换维修工作；特殊配件（如部分品牌电梯主机、已停产电梯的主要配件等特殊配件），20 个工作日完成更换维修工作。

**2.其他维修。**根据小区物业上报的维修内容，现场查看并制定维修方案后，屋面防水维修 7-9 个工作日完成；外墙保温维修 10-15 个工作日完成；自来水外网管道破裂维修，单点管道漏水 1-2 个工作日完成，局部更换管道 3-5 个工作日完成；公租房室内维修 7-9 个工作日完成；地下室渗漏维修局部堵漏 7-9 个工作日完成；消防外网管道破裂维修，单点管道漏水 1-2 个工作日完成，局部更换管道 3-5 个工作日完成。

维修工作如遇业主不配合，天气、施工环境等因素影响，工



期相应顺延。

### 七、资金拨付流程

安置小区后期维修费用由区级资金承担。参照金地建投与区住建局签订安置小区后期维修协议，区住建局与谯郡城市运营管理有限公司签订安置小区后期维修协议。维修完成后，区住建局根据审计单位审定金额向区政府申请维修资金。

### 八、注意事项

1.根据 2019 年 12 月 20 日谯城区住建局与金地建投公司签订的《谯城区安置小区后期日常维修协议书》，对金地建投公司已完成的维修工程进行全面审计，完成审计后，完善资金支付手续，向区财政局备案。

2.待谯城区住建局与谯郡城市运营管理有限公司签订小修机制合同后，谯城区住建局与金地建投公司签订的《谯城区安置小区后期日常维修协议书》终止。

3.为更好推动维修工作，应确定一家跟踪审计单位，服务时限限定 1-2 年。

4.为能更好推动维修机制高效运转，同时降低实施风险，谯郡城市运营管理有限公司编制小修机制清单控制价信息库，交由区审计局、区住建局审定，形成小修机制清单控制价信息库，指导后续小修实施。



5.谯郡城市运营管理有限公司针对电梯等应急维修事项，应组建应急维修队伍，储备电梯日常易损配件，减少和优化维修流程，并公布维修电话，24 小时受理维修事项。