淮安市住房和城乡建设局文件

淮住建规〔2026〕1号

关于印发《淮安市住宅小区人防工程维护资金监督管理办法》的通知

经济技术开发区、淮安区、洪泽区、工业园区、生态文旅区、涟水县住建局（建管局），清江浦区、淮阴区、盱眙县、金湖县国动办：

现将《淮安市住宅小区人防工程维护资金监督管理办法》印发给你们，请遵照执行。

淮安市住房和城乡建设局

2026年8月28日

淮安市住宅小区人防工程维护资金监督管理办法

第一条 为加强住宅小区人防工程维护资金的监督管理，依据《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》《江苏省人民防空工程建设使用规定》《江苏省人民防空工程维护管理规定》等法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市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）使用的人防工程维护资金监督管理。

第三条 本办法所称住宅小区人防工程维护资金，包含平时使用人防车位收取的汽车停放费、租金等费用，依法用于保障该人防工程的日常维护和保修期满后的维修更新。

汽车停放费是指物业管理区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等费用。

车位租金是人防工程平时使用人将人防车位采取租赁方式，出租给使用人所收取的费用。

第四条 人防车位的汽车停放费、租金等费用应当单独列账，其中，租金应当存入银行专户管理，同一物业管理区域设立一个专户。

第五条 市人防行政主管部门负责全市住宅小区人防工程维护资金监督管理的统筹、协调、指导工作；县、区（园区）人防行政主管部门具体负责辖区内人防工程维护资金的监督管理工作；街道办事处（镇人民政府）协助做好辖区内住宅小区人防工程维护资金的使用管理工作，配合调解处理辖区内人防工程维护资金管理中出现的矛盾纠纷。

物业管理行政主管部门协助本级人防行政主管部门，对物业服务人的人防工程日常维护工作进行监督管理。

第六条 住宅小区内依法配建的人防工程由人防工程平时使用人进行维护、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）按上述无法确定平时使用人的，可以由街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会作为平时使用人；

（五）法律、法规、规章规定的其他主体。

第七条 人防工程平时使用人应当按规定向县、区（园区）人防行政主管部门申请办理平时使用登记并领取《人防工程平时使用证》。

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。人防工程所在的物业管理区域由选聘的物业服务人进行物业管理的，平时使用人可以委托该物业服务人具体负责人防工程出租使用、费用收缴、日常维护和安全管理等事务。没有物业服务人的，平时使用人可以委托具备相应能力的第三方机构实施。

平时使用人应当按照国家和省市有关规程、规范、标准，落实住宅小区人防工程安全使用和维护管理责任，并达到下列要求：

（一）人防工程结构及其附属设施完好；

（二）人防工程内部整洁、无渗漏，出入口畅通；

（三）人防工程专用设备设施工作正常，消防、防汛设备设施安全可靠；

（四）人防工程内部无私自改造或者私拉乱接现象；

（五）人防工程标识标注完整、清晰；

（六）国家、省市相关技术规范和安全使用管理规定的其他要求。

第九条 住宅小区人防车位租赁期限不得超过三年，汽车停放费、租金等费用按照属地发展改革（价格）部门确定的住宅小区物业管理区域机动车停放收费标准收取。业主委员会成立后，住宅小区人防车位收费标准可由业主委员会依法决定。

第十条 人防工程平时使用人应当委托一家商业银行开设人防车位租金专户，专户下设人防工程日常维护管理分账和人防工程维修更新分账，收取的人防车位租金中百分之七十部分应交

存人防工程日常维护管理分账，百分之三十部分应交存人防工程维修更新分账。在本办法出台前已明确交存比例的，可以按原比例执行。

第十一条 人防工程日常维护管理分账资金使用范围主要包括：

（一）人防专用设备设施、一般设备设施、人防标识标注、平战转换构件等的零星维修和日常维护保养；

（二）人防工程地坪、侧墙和顶板装饰修补翻新；

（三）设计、检测、监理、审计等相关费用以及法定税费。

人防工程防护（防化）设备的检测和维护保养应当委托专业机构承担，费用可在人防工程日常维护管理分账资金中列支。

应当由住宅专项维修资金支出的费用，按照相关规定执行。

第十二条 人防工程维修更新分账资金使用范围主要包括：

（一）涉及人防工程主体结构的维修；

（二）人防工程通风、消防、电气和给排水系统老化后的大修更新；

（三）人防工程防护设备、防化设备达到使用年限后的大修更新；

（四）其他经人防行政主管部门认可需要更新维修的。

第十三条 人防工程平时使用人、专户管理银行应当为人防行政主管部门查询信息提供便利保障，并在双方协议中予以明确。

第十四条 人防行政主管部门应当督促人防工程平时使用人制定完善年度维修计划，编制维护管理经费预算，落实人防工程维护管理资金。

平时使用人使用人防工程日常维护管理分账资金的，单项维护完成后，应当于十五个工作日内按照人防行政主管部门要求完成维护信息的报送。维护信息包括但不限于：维护合同、发票、资金使用公示、公示证明。

第十五条 人防工程平时使用人使用人防工程维修更新分账资金由县、区（园区）人防行政主管部门监管，按下列程序进行：

（一）平时使用人向人防行政主管部门提出维修申请，经同意后组织实施；

（二）项目实施完成后组织验收，验收合格后，平时使用人将竣工验收报告、审计报告等验收材料报人防行政主管部门备案；

（三）支取资金。

第十六条 人防工程维护资金当年有剩余的应当滚存使用。已落实年度人防工程维护管理责任的，人防工程日常维护管理分账资金当年剩余部分，经人防工程平时使用人与物业服务人（或具体实施管理的第三方机构）合同约定，剩余部分不超过百分之三十可以用于补贴物业服务费。

第十七条 人防工程平时使用人应当加强对专户资金的监督管理，每年一月底前应当在物业管理区域内的显著位置公示专

户资金使用和结余情况，接受全体业主和社会监督，公示期不得少于七个工作日。

平时使用人发生变更的，原平时使用人应当及时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七个工作日。

第十八条 人防工程平时使用人发生变更的，平时使用人应当在变更之日起十个工作日内向县、区（园区）人防行政主管部门申请办理《人防工程平时使用证》变更手续；原平时使用人应当同步向县、区（园区）人防行政主管部门报备人防工程维护资金专户交存、使用和结余情况；相关单位应当在变更手续完成后十个工作日内办理相关移交手续，划转专户资金。

第十九条 人防工程专户资金不落实、未按本规定规范使用的，人防行政主管部门应当责令人防工程平时使用人限期整改。未完成整改不符合人防工程使用条件的，人防行政主管部门不予办理平时使用登记；已办理平时使用登记的，人防行政主管部门应当撤销备案并收回《人防工程平时使用证》，未能收回的，人防行政主管部门应当予以注销。

第二十条 违反本办法的行为依法纳入信用管理体系。各县、区（园区）人防行政主管部门应当会同物业管理行政主管部门将住宅小区人防工程维护管理纳入物业服务人相关考核并引入市场退出机制。

第二十一条 本办法实施前，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。

第二十二条 本办法自2026年9月1日起施行，《淮安市住宅小区人防工程维护资金监督管理办法（试行）》（淮住建发〔2024〕2号）同时废止。