

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

（苏防规〔2021〕2号）

各设区市、各县（市、区）人防办：

为加强全省住宅小区依法配建人防工程使用和维护管理，根据《中华人民共和国人民防空法》《江苏省物业管理条例》《江苏省人民防空工程建设使用规定》，现就进一步加强住宅小区依法配建人防工程使用和维护管理提出如下意见。

一、充分认识人防工程维护管理的重要性

1. 准确定位人防工程维护管理工作。人防工程是有效履行人民防空战时防空、平时服务、应急支援使命职能的重要物质保障。住宅小区依法配建人防工程与人民群众的生产生活密切相关，加强住宅小区依法配建人防工程维护管理是确保人防工程完好的基础性工作，是保障人防工程战时功能的内在需要。各级人防主管部门应当贯彻总体国家安全观和新发展理念，围绕构建城市完备综合防护体系，采取切实有效措施，认真将住宅小区依法配建人防工程使用和维护管理各项要求落实到位，不断提高人防工程开发利用率和完好率，为人民防空高质量发展打下坚实基础。

二、依法落实人防工程平时使用制度

2. 落实平时使用登记制度。使用人防工程应当执行平时使用登记制度，平时使用人应当按照《人民防空工程平时开发利用管理办法》等规定，向工程所在地人防主管部门提交落实人防工程维护管理责任的必要材料，办理平时使用登记并领取《人民防空工程平时使用证》。《人民防空工程平时使用证》仅用于载明人防工程平时使用和维护管理责任主体。

3. 依法确定平时使用主体。建设单位、业主委员会、物业管理委员会或者法律、法规、规章规定的其他主体可以作为住宅小区依法配建人防工程的平时使用人。人防工程使用主体有争议的，相关部门可以指导争议双方协商解决，经协调无法达成一致的，争议双方可以通过法律途径解决。依法认定平时使用人前，人防主管部门可以按照方便群众生产生活，有利于发挥人防建设效益的精神，从严控制使用期限，为前期人防工程使用人办理临时登记。

4. 坚持平战结合合理使用。平时使用住宅小区依法配建人防工程应当符合批准的用途，平时使用人应当履行维护管理和安全使用责任，建立安全生产责任台账，不得破坏其结构和防护功能。平时使用需要改造人防工程的，应当报经人防主管部门批准后实施。经批准的人防工程改造项目，人防主管部门应当按相关

规定对工程的改造实施情况进行监督。

三、全面落实人防工程维护管理责任

5. 明晰维护管理责任。住宅小区依法配建人防工程实行“谁使用、谁维护”的管理制度。未交付使用的新建人防工程，维护管理由建设单位负责。已交付使用的，维护管理由平时使用人负责。平时使用人应当与人防工程所在地人防主管部门签订维护管理协议，承诺承担维护资金单独列账、安全使用和维护管理责任。平时使用人可以委托物业服务企业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。

6. 强化维护管理质量。住宅小区依法配建人防工程维护管理应当执行《人民防空工程维护管理技术规程》，确保人防工程防护功能完好。各级人防主管部门应当督促平时使用人或者受其委托的物业服务企业制定完善年度维修计划，编制维护经费预算，落实人防工程维护资金。人防工程维修、更新应当使用符合国家标准的人防专用设备。人防工程维护管理中涉及主体结构、专用设备设施维修、更新等大修内容，应当按照改造人防工程的要求实施。

7. 创新维护管理技术。鼓励相关单位和企业加大人防工程技术创新力度，推动新技术、新材料、新设备、新工艺在人防工程维

修、更新中的运用。加快人防设备产品提档升级，充分发挥智能技术的作用，逐步实现人防工程使用和维护管理可视化、网络化、智能化，最大限度提高人防工程使用寿命、降低维护管理成本。

8. 健全人防工程维护管理档案。加强人防工程维护管理档案资料管理，人防主管部门应当指导住宅小区依法配建人防工程平时使用人或者受其委托的物业服务企业，完善人防工程维护管理和维修更新工作台账，及时归档人防工程主体结构、设备设施等检修、更新、检测等相关资料，形成人防工程维护管理档案资料。

四、切实保障人防工程维护管理资金

9. 严格执行平时使用收费标准。住宅小区依法配建人防工程坚持有偿使用，用作停车位的应当缴纳汽车停放费和租金。人防工程停车位租金的基准价与浮动幅度由设区市、县（市）发展改革主管部门会同物业管理、人防等行政主管部门按照价格管理权限制定。人防工程停车位汽车停放费标准应当与同一区域内普通停车位汽车停放费保持一致。

10. 落实维护管理资金使用要求。住宅小区依法配建人防工程平时用作停车位收取的汽车停放费、租金，优先保障保修期满后该人防工程防护结构和专用设备设施的维修更新、日常维护管理和停车管理的必要支出，有剩余费用的按照《江苏省物业管理条例》相关规定使用。应当由住宅专项维修资金和物业服务费支

出的费用，按照相关规定执行。按照规定由人防主管部门维护管理的人防工程，维护管理经费由相关人防部门申请列入同级财政预算安排。

11. 推进维护管理资金单独列账。住宅小区依法配建人防工程停车位，汽车停放费由物业服务企业或专业管理机构根据规定收取和支出。租金由平时使用人收取，平时使用人应为每个维护周期内人防工程主体结构和专用设备设施维修、更新等大修（条件和内容参照附件 1 执行），预留维护资金。具体预留标准，由各设区市结合本地区实际，在租金收入总额的 20%—30% 范围内确定。平时使用人应当于每年 1 月底前公开上年度单独列账账户资金以及使用和结余情况，接受全体业主监督（详见附件 2）。本意见实施前，住宅小区依法配建人防工程维护管理责任和维护资金已依法依规落实到位的，可以按原办法执行。

12. 引导维护管理资金单独账户管理。支持无锡、泰州、宿迁等地深化维护资金单独列账管理试点，积极稳妥推广全省人防工程维护资金管理 APP 系统。鼓励和支持住宅小区依法配建人防工程平时使用人或者受委托物业服务企业开设单独账户，对人防工程停车位租金进行单独列账管理。人防主管部门应当根据职责加强住宅小区依法配建人防工程维护管理资金的监管，依法依规对维护资金的缴存、使用等情况进行监督，确保积累资金

符合规定的使用范围。

五、持续加强人防工程维护管理监管

13. 加强监督检查。健全完善人防工程维护管理监督检查和巡检制度，监督检查情况纳入人防部门综合考核内容。各级人防主管部门采取“双随机、一公开”的方式，对本地区人防工程进行抽查。重点抽查人防工程维护管理、安全生产责任落实，以及维护资金单独列账管理等内容。人防工程维护资金不落实、维护管理不当影响防护效能的，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，人防主管部门不予办理平时使用登记。

14. 强化信用管理。人防主管部门应当加强人防工程使用和维护管理领域信用监督管理，依法记录、归集、共享和公开公共信用信息，认定住宅小区依法配建人防工程平时使用人或者受委托物业服务企业的信用状况，并及时报送省公共信用信息系统和省市场监督管理信息平台，依法依规实施守信激励和失信惩戒。

15. 创新监管方式。加强人防工程维护管理信息化建设，人防主管部门和平时使用人或者受其委托的物业服务企业应当建立人防工程维护管理档案，及时录入维护管理资金筹集、使用情况、相关监督检查记录等内容，不断推广人防工程全生命周期管理系统在人防工程维护管理中的运用。各级人防主管部门要加强

江苏省行政规范性文件

人防工程全生命周期管理系统的深化研究，研究开发人防工程使用和维护管理相关大数据分析功能，实现人防部门行政执法的信息化、精细化、精准化。

本意见自 2021 年 8 月 1 日起实施，请各地人防主管部门认真遵照执行。执行过程中的问题，及时反馈省人防办。

- 附件：1. 人防工程大修条件及内容
2. ××年度人防工程停车位租金收支情况公示

江苏省人民防空办公室

2021 年 6 月 30 日

附件 1

人防工程大修条件及内容

人防工程大修项目		大修原因及条件	大修内容
工程结构	结构渗漏水	1. 因外部原因,造成工程结构出现严重渗漏水; 2. 因外部原因,工程结构出现许多裂缝等。	1. 渗漏水处理; 2. 结构裂缝处理。
	内部墙体	工程被洪水淹没过,内部墙体粉刷层损坏。	内部墙体重新粉刷。
	出入口棚架	出入口口部房或雨棚或防倒塌棚架受损,不起防雨或防倒塌作用。	对口部房或棚架进行维修或重建。
防护设备	防护密闭门、密闭门、封堵构件	1. 防护密闭门和密闭门已使用 20 年及以上; 2. 钢筋混凝土防护密闭门、密闭门的钢筋保护层开裂或脱落; 3. 钢制防护密闭门、密闭门锈蚀严重; 4. 防护密闭门、密闭门门扇或门框变形严重无法矫正关闭; 5. 密闭胶条损坏或老化,门无法密闭。6. 工程被洪水淹没过。	1. 由防护设备厂专业维修; 2. 更换防护密闭门或密闭门; 3. 更换密闭胶条; 4. 更换门的开闭锁传动机构。
	防爆波活门	1. 防爆波活门已使用 20 年及以上; 2. 活门锈蚀严重,不能正常关闭; 3. 胶管活门老化,失去防爆作用; 4. 工程被洪水淹没过。	1. 由防护设备厂专业维修; 2. 更换防爆波活门; 3. 更换防爆胶管。
通风设备	通风机	1. 风机已使用 15 年及以上; 2. 风机电机损坏,不能正常运转; 3. 风机叶轮和轴承损坏; 4. 风机壳体锈蚀严重漏风; 5. 工程被洪水淹没过。	1. 更换电机; 2. 更换叶轮或轴承; 3. 更换风机。
	密闭阀门	1. 密闭阀门已使用 20 年及以上; 2. 密闭阀板及传动连杆锈蚀严重,阀门不能开关; 3. 密闭阀板与传动连杆变形严重,阀门无法密闭; 4. 电、手动密闭阀电机损坏或行程开关失去作用; 5. 阀门密封圈老化变形,阀门不能密闭; 6. 工程被洪水淹没过。	1. 由厂家专业维修,更换有关零部件; 2. 更换密闭阀门。
人防工程大修项目		大修原因及条件	大修内容
通风设备	通风管道	1. 风管已使用 15 年及以上; 2. 防护密闭段金属风管锈蚀严重,机械强度达不到防护要求; 3. 风管焊接处锈蚀严重,漏风量大; 4. 工程被洪水淹没过。	1. 风管内、外壁除锈刷漆; 2. 更换风管及有关设备。

江苏省行政规范性文件

	油网过滤器	1. 油网过滤器已使用 15 年及以上; 2. 滤网锈蚀严重, 失去过滤作用; 3. 过滤器框架锈蚀严重, 失去机械强度; 4. 工程被洪水淹没。	1. 更换滤网; 2. 更换油网过滤器。
	超压自动排气阀	1. 超压自动排气阀已使用 20 年及以上; 2. 阀板或传动阀杆或超压值调节装置损坏。	1. 更换损坏部件; 2. 更换超压自动排气阀。
给排水设备	排水泵	1. 排水泵已使用 15 年及以上; 2. 排水泵电机损坏; 3. 排水泵叶轮或轴承损坏。	1. 更换电机; 2. 更换叶轮或轴承; 3. 更换水泵。
	防护阀门	1. 防护阀门已使用 20 年及以上; 2. 防护阀门阀板及阀杆锈蚀严重, 阀门无法开关或关闭不严。	更换阀门。
	防爆地漏	1. 防爆地漏已使用 20 年及以上; 2. 防爆地漏阀盖锈蚀严重, 不能正常开启或关闭。	更换防爆地漏阀盖。
电气设备	配电柜 (箱)	1. 配电柜 (箱) 已使用 20 年及以上; 2. 开关元器件损坏失去作用, 供电不可靠; 3. 配电柜箱体锈蚀或损坏, 存在安全问题; 4. 工程被洪水淹没。	1. 更换开关元器件; 2. 更换整个配电柜 (箱)
	电缆及桥架或穿管	1. 电缆及桥架或穿管已使用 20 年及以上; 2. 电缆绝缘层损坏, 桥架或穿管锈蚀严重, 存在安全问题; 3. 工程被洪水淹没。	1. 更换电缆; 2. 更换桥架或穿管。
	照明设备	1. 原有照明设备故障多, 耗能大, 且属淘汰产品; 2. 工程被洪水淹没。	更换照明设备。
人防工程大修项目		大修原因及条件	大修内容
防化设备	过滤吸收器	1. 过滤吸收器已使用 15 年及以上; 2. 过滤芯材料失效; 3. 过滤器壳体锈蚀严重; 4. 工程被洪水淹没。	更换过滤吸收器。
	三防报警信号显示仪	1. 三防报警信号显示仪已使用 15 年及以上; 2. 不能正常显示三种通风方式和发出声光报警信号; 3. 工程被洪水淹没。	三防报警信号显示仪。
备 注	根据《人民防空工程维护管理技术规程》应当实施的人防工程维护项目, 不属于日常维护管理开支范围的, 可以作为人防工程大修条件和内容。		

附件 2

× × 年度人防工程停车位租金收支情况公示

上年度结 余	本年度收入	本年度支出				合计结余	备注
		日常维护支出		大修支出			
		维护项目	支出金额	大修项目	支出金额		

× × 物业管理公司

20××年×月×日