

# 建设之法

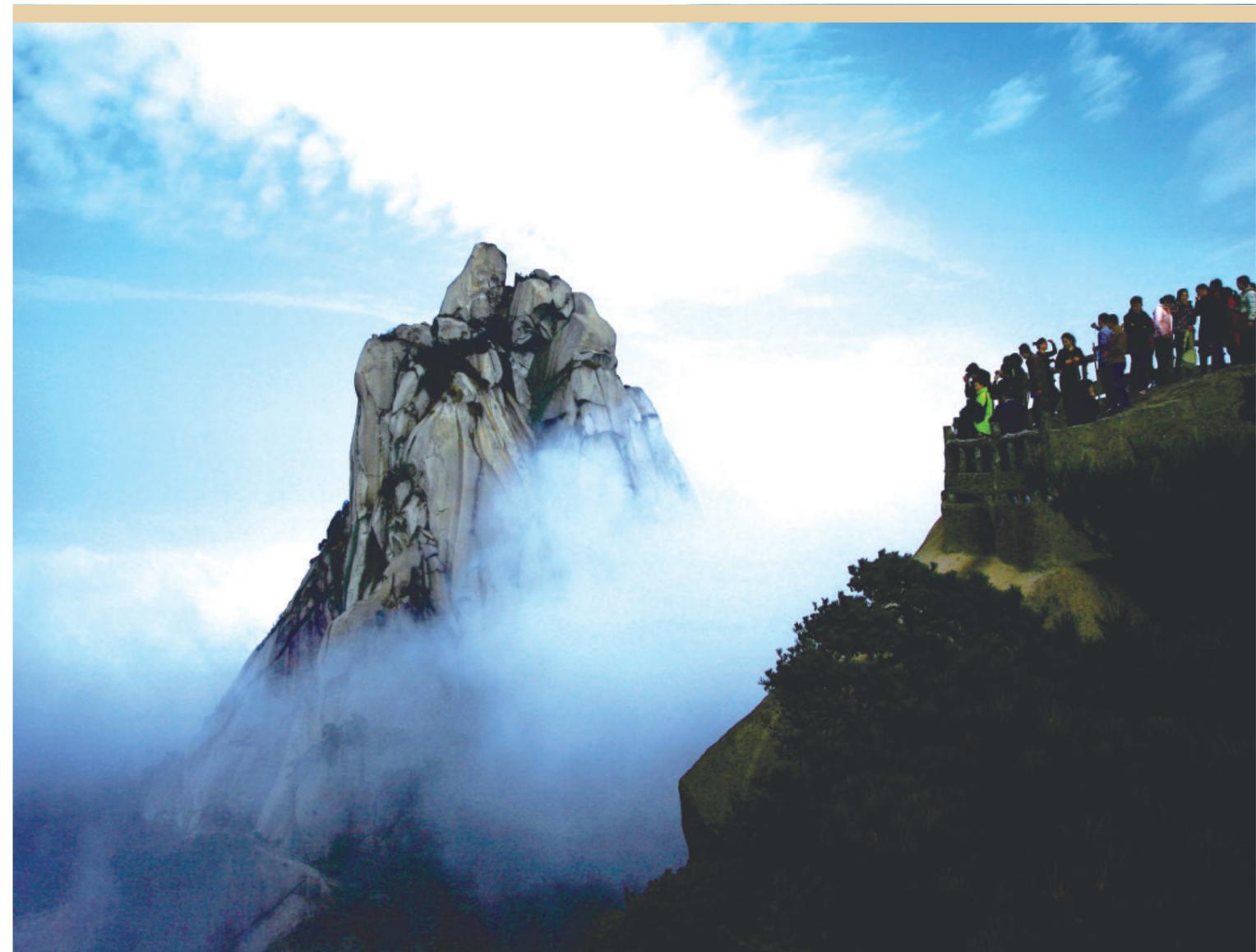
## JIAN SHE YU FA

报：住房和城乡建设部法规司、住房和城乡建设部城市管理监督局。  
送：各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源委（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局及法制工作机构。本省人大常委会城建环资工委、省人大常委会法工委、省司法厅、省民间组织管理局；省住房和城乡建设厅、各位厅领导、厅机关各处室；各市、县住房和城乡建设行业主管部门。  
发：协会会员。

安徽省建设法制协会办公地址：安徽省合肥市包河区紫云路 996 号  
省城乡规划建设大厦 406 室。

安徽省建设法制协会网址：[www.ahjsfzxh.com](http://www.ahjsfzxh.com)

邮政编码：230091 联系电话：0551-62871242 62878836（兼传真）



## 大爱天柱 情系天下

天柱山位于安庆市潜山市西部，为大别山脉余脉，因主峰如“一柱擎天”而得名，又名皖山，安徽省简称“皖”即源于此。1982年被国务院批准为首批国家级重点风景名胜区，后相继被批准为国家森林公园、国家地质公园、国家自然与文化遗产地、国家AAAAA级旅游景区、世界地质公园，为安徽省三大名山之一。风景名胜区规划面积102.72平方公里，分三祖寺、九井河、虎头崖、马祖庵、主峰、后山、龙潭河和大龙窝八大景区，外围保护带面积为201.3平方公里。

天柱山历史悠久，人文景观纷呈荟萃，有着“安徽之源、京剧之祖、禅宗之地、黄梅之乡”的美誉，又被称为“七仙女的故乡”。这里自然景观雄奇灵秀，拥有我国唯一、全球揭露面积最大、暴露最深的超高压变质带，独特的花岗岩峰丛地貌奇观，既具北山之雄，又具南岭之秀，奇峰、怪石、幽洞、飞瀑星罗密布。这里生态环境优良，生物丰富多样，森林覆盖率达97%以上，负氧离子含量极高，被誉为“绿色博物馆”“天然大氧吧”，加之地质构造形成了独特的磁场、气场，是休闲、度假、养生的绝佳胜地。天柱养生功法吸引了俄罗斯前总理基里延科、现任副总理特鲁特涅夫等经常到此度假养生。其中，基里延科先后3次到天柱山度假，并盛赞天柱山是神奇的地方，特鲁特涅夫16次到天柱山，对天柱山感情深厚。天柱山与俄罗斯开展文化旅游交流活动日益频繁，天柱山下“俄罗斯村”正走出国门、迈向世界。

“十三五”以来，天柱山风景区秉承“三牛”精神，持续加强规划保护和合理利用，不断完善基础服务设施建设，景区环境更加优质，旅游业态更加丰富，推动旅游经济高质量发展。龙潭河、三祖寺景区控制性详规及森林公园、地质公园规划顺利获批，龙潭河景区综合开发、东关游线恢复、天柱山庄改造等项目稳步推进。高山滑雪、天仙峡、魔幻森林、户外拓展、石斛基地等旅游项目业已建成，引进低空飞行、9E高空玻璃桥和玻璃水滑道等新业态，举办长板速降、溯溪越野等国际体育赛事，打造海心谷、陋室邂逅、天鹅堡等环天柱山精品民宿群。新天柱、新景观、新形象得到了海内外广大游客的广泛赞誉，皖山皖水、皖风皖韵让人如入仙境，流连忘返。

# 建设之法

## JIAN SHE YU FA

### 目录

省住房城乡建设厅召开依法行政暨法治宣传教育工作领导小组会议  
省住房城乡建设厅部署 2023 年行政执法人员法律知识考试工作

#### 协会动态

1. 省建设法制协会首期会员沙龙成功举办
2. 2023 年度全省住建系统法律知识培训顺利举办
3. 2023 年度全省城市管理领导干部专题培训在合肥顺利举行

#### 会员动态

1. 淮南市住建局盘活闲置场地增加重点区域停车供给
2. 南陵县城管局积极推进乡镇赋权事项工作

#### 城管风采

1. “徒步执法”APP 上线，城市管理更精准
2. 铜陵城管局着力完善依法行政制度体系建设

#### 法制建设

《安徽省物业管理条例》修改公布

#### 他山之石

《宁波市物业专项维修资金管理办法》颁布实施

#### 案例选编

内部信访定性不能改变申请人履责申请的性质

#### 简讯

1. 黄山市住建局（城管局）开展国家安全教育日宣传活动
2. 裕安区城管局组织业委会成员任职培训



2023 年第 04 期  
(总第 162 期)

行业法治信息 普法学习交流

业务主管：安徽省住房和城乡建设厅

主办单位：安徽省建设法制协会

发送对象：本协会会员、全省各市（县、区）住房和城乡建设主管部门及负责人、有关执法机构及负责人；各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源局（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局；相关大学、律所、法制研究机构等单位。

办公地址：安徽省合肥市包河区紫云路 996 号城乡规划建设大厦 406 室

邮政编码：230091

联系电话：0551-62878726

传 真：0551-62878836

投稿邮箱：570403298@qq.com

协会常务理事单位：

合肥市建筑工程协会  
淮南市房地产业协会  
北京盈科（合肥）律师事务所  
合肥晟丰起重设备安装有限公司  
安徽昌达路桥工程集团有限公司  
蓝海建设集团有限公司  
安徽省云天生活服务有限公司  
合肥盛文优路教育科技有限公司  
安徽天濡物业管理有限公司  
安徽金服工程科技服务有限公司  
湖南省第六工程有限公司  
安徽至达律师事务所  
安徽至达财税法研究中心  
安徽新媒正虹环境科技有限公司  
安徽瀛鼎律师事务所  
上海建纬（合肥）律师事务所  
安徽永申建设工程有限公司  
安徽合一建设工程有限公司

封面摄影：天柱山主峰

## 省住房城乡建设厅召开厅依法行政暨法治宣传教育工作领导小组会议

4月24日上午，省住房城乡建设厅召开厅依法行政暨法治宣传教育工作领导小组会议，厅党组书记、厅长常业军主持会议并讲话。

会议集中学习了《习近平法治思想学习纲要》第七部分及《关于印发中共安徽省委全面依法治省委员会2023年工作要点的通知》等相关文件。审议了厅依法行政暨法治宣传教育工作领导小组成员调整方案、2023年法治工作要点、普法依法治理工作要点、依法行政重点工作安排等有关事项。

会议指出，要把深入学习贯彻党的二十大精神 and 习近平法治思想作为法治建设的首要政治任务，坚持以上率下学、全面覆盖学、立足实际学，在吃透精神实质、把握核心要义上下功夫，切实把法治精神和法治要求贯彻到行政决策、行政管理、行政监督等各方面全过程。

会议强调，要坚持法定职责必须为、法无授权不可为，着力实现政府职能深刻转变，把该管的事务管好、管到位。要加强行业制度体系建设，落实重大行政决策程序规定，推进严格规范公正文明执法，打造一流法治化营商环境，全面推进依法治建。

会议要求，厅依法行政领导小组要发挥好牵头抓总作用，及时研究解决重大问题，建立健全相关工作运行制度机制。要主动接受社会监督，细致办理信息公开、政策解读等工作，回应社会关切，维护人民群众的切身利益。

厅一级巡视员高冰松，厅依法行政暨法治宣传教育工作领导小组成员单位主要负责同志出席会议。

(采编自省住建厅网站)

## 省住房城乡建设厅部署2023年行政执法人员法律知识考试工作

为扎实做好全省住房城乡建设系统行政执法资格认证考试工作，按照省司法厅有关要求，省住房城乡建设厅印发了《关于组织2023年行政执法人员建设专门法律知识考试工作的通知》(建法函〔2023〕160号)，部署全系统行政执法资格认证考试工作。

根据《通知》规定，本次考试报名时间为4月19日至28日，统一网上报名。

考试内容以《安徽省住房城乡建设系统专门法律知识考试大纲》为主。考试时间为5月12日，采取集中机考方式。

《通知》要求各单位结合实际，加强备考人员法律知识的学习，切实通过执法人员资格认证考试，检验执法人员专业水平，增强学习动力，提高执法能力和综合素质。

(协会秘书处)

协会动态

## 省建设法制协会首期会员沙龙成功举办

为更好服务会员企业，加强会员间的交流、合作，着力提升协会会员单位负责人依法治企理念，4月15日，由省建设法制协会主办，安徽新媒正虹环境科技有限

公司协办的“聚势共赢”首期会员企业家主题沙龙在肥举办。受邀嘉宾和会员单位共30余人参加了活动，沙龙由李家冬秘书长主持。



活动伊始，李家冬秘书长向大家介绍了策划此次活动的想法、目的及意义。对各会员单位的积极参与表示欢迎，对协办方安徽新媒正虹环境科技有限公司表示感谢。李秘书长表示，协会举办会员沙龙是

一种尝试也是一种创新。同时，李秘书长就协会的年度工作计划、发展思路向大家进行了简要报告，并进行了意见征求。活动以两位专家的专题讲座正式开启。



协会会员李霆律师从企业劳动关系、仲裁办理、工伤认定等方面为各会员讲解了企业用

工风险注意事项。并围绕风险预防提出了相关处理措施和方式，为风险化解提供了方向路径。



协会会员邢红霞律师向大家介绍了企业合规管理的基本理念、发展趋势以及对商

业活动带来的影响等，同时还结合个案办理分享了企业合规管理的重要性、必要性。



安徽新媒正虹环境科技有限公司董事长魏兴诗同大家分享了企业发展的经历及取得的成果。魏董事长认为企业在发展中尤其要注重对法律的学习、掌握。要做到尊法、守法，要学会用法，坚持依法治企，依法维护企业合法权利。魏董事长认为，此次沙龙活动不仅增进了会员之间的交流，

还提高了大家的法治意识。沙龙设置的专题讲座内容切合了企业经营管理之需，非常有必要，非常有价值。建议协会以后能多组织、多举办类似的活动。同时，魏董事长欢迎大家多到公司参观交流，在省建设法制协会的大家庭共同寻找合作机会与发展商机。



合肥市建筑工程协会办公室主任韩理桦表示，省建设法制协会举办活动有创新、有高度，值得市协会借鉴。韩主任表示，合肥市建筑工程协会作为省建设法制协会副会长单位，将一如既往地支持协会工作。

希望两家协会多联合组织活动，共同为企业合规管理提供更多的建设方案与思路，同时请省协会在行业法治服务方面多给市协会支持。



淮南市房地产业协会秘书长齐志勇表示，感谢省建设法制协会提供的交流机会。协会作为全省住建系统法治服务的“5A”级组织，无论在行业内还是系统外，都始终坚持初心不改，全身心地围绕行业法治建设开展各项服务，为市协会做出了示范。

齐秘书长表示，淮南市房协作为协会常务理事单位，将全力支持省协会工作开展，积极组织会员参加省协会活动。同时希望省协会能多到淮南加强对接、指导，希望两家协会携手一起，为淮南市房地产开发企业送上更多的法治服务。



韩厚勇会员在发言中表示，感谢协会为会员之间提供了一个沟通、交流的机会。此次沙龙活动不仅交流了法律问题，而且还提升了业务能力。充分体现了协会的凝聚力、感召力和服务力。

韩厚勇表示，省建设法制协会作为省“5A”级协会，在服务行业法治建设中，发挥了应有的作用，是一个值得大家信任、

跟随的组织。近年来，协会不断创新工作方式，打造服务精品，取得了明显成效。希望协会今后继续多形式开展活动，为会员单位在依法治企、规范经营、提升市场竞争力等方面提供更多的法治支持与服务。同时要着力打造有特色、有影响、有口碑的法治品牌服务项目，以进一步增强协会的影响力和发展力。



(会员相互交流、分享剪影)

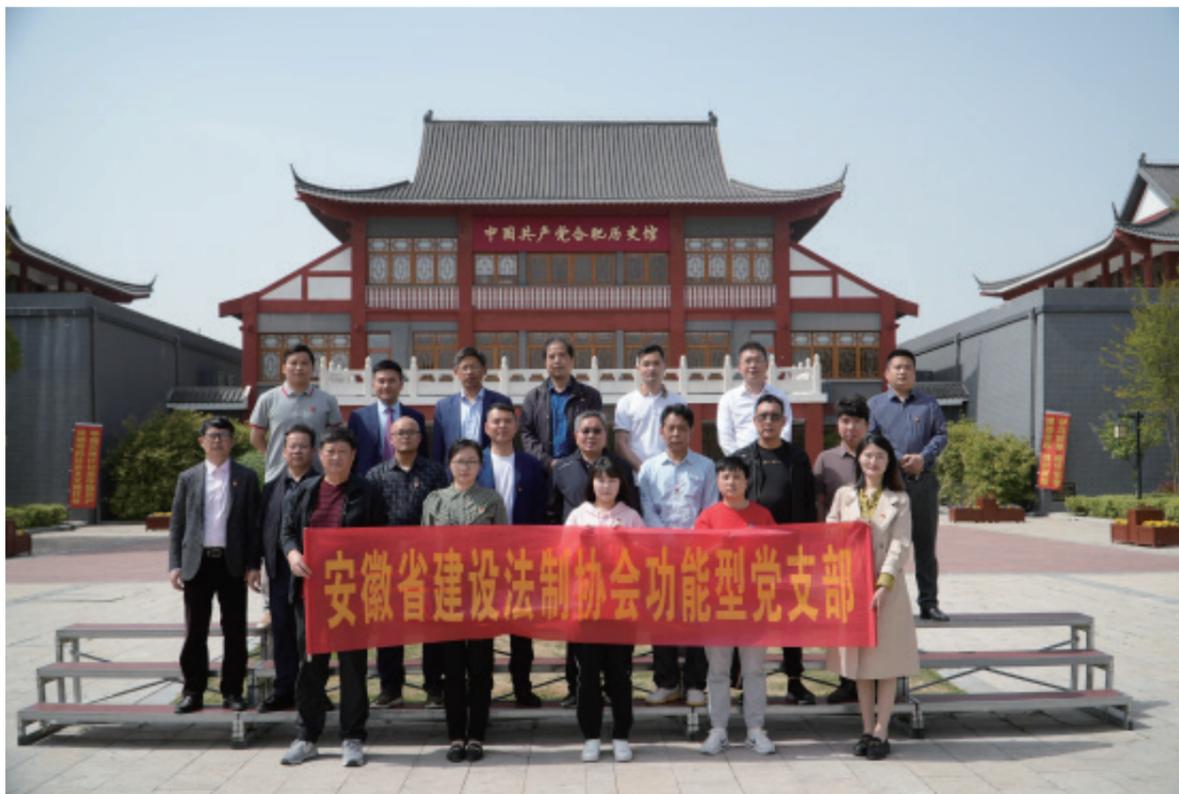


(部分会员企业负责人交流发言剪影)



李晓纲会长在小结中表示，感谢两位律师对企业用工及企业合规问题的精彩讲解，感谢各会员企业的积极参与、交流和分享。李会长指出，省建设法制协会将坚持“服务、发展、共享”的办会理念，竭

诚尽力为会员提供服务。同时，协会将不断为大家统筹、整合各类资源，提供有效发展平台，尤其是结合协会自身的专业服务优势，以法治的力量助推会员企业行稳致远、发展得更好。



沙龙活动开始前，协会功能型党支部还带领与会人员参观了中国共产党合肥历史馆，让广大会员深入细致地了解了中国共产党发展历史和抗日英雄故事。以党建指引是协会工作开展的重要指导思想，将支部党建与协会活动深度融合也是协会功

能型支部建设的重要举措。今后省建设法制协会将紧抓党建活动开展，密切注重与协会发展、工作深度融合一体，相互促进，以此进一步提升协会各项综合服务能力。

(协会秘书处)

## 2023 年度全省住建系统法律知识培训顺利举办

为更好地服务全省住房城乡建设系统法治政府建设，贯彻落实《全省住建系统“八五”普法规划》确立的各项普法任务，进一步提升执法人员法治素养和执法能力。由安徽省建设法制协会举办的 2023 年度全省住建系统法律法规知识培训班于 4 月 21 日在合肥顺利举办。

本次培训主要围绕住建系统执法工作实际以及执法人员需基本掌握的专业法律法规知识为主，分别设置了习近平法治思想、住房城乡建设行政处罚程序规定、执

法人员行为规范、执法实务及案例等课程。师资以安徽省委党校、省直单位有关专家和部分执法单位业务骨干为主。

下一步，协会将紧密围绕住建系统法治政府建设和执法人员法治素养提升等需求，不断创新服务方式、提升服务能力，积极组织贴合住建系统执法实际需要的各类法治培训活动，为住建系统法治事业高质量发展，发挥应有作用。

(协会秘书处)

## 2023 年度全省城市管理领导干部专题培训在合肥顺利举行



为贯彻落实全省住房城乡建设工作会议  
精神，提升全省城市管理领导干部法治  
思维能力，4月23日至25日，由省建设  
法制协会主办的2023年度全省城市管理领

导干部专题培训在合肥顺利举行。来自全  
省部分城市管理部门主要负责人和业务分  
管领导近50人参加了培训。



开班式上，李晓纲会长作了简短动员。  
李晓纲表示，各位领导干部要积极适应新  
时代住房城乡建设事业发展的新任务、新  
要求，切实增强学习的主动性、自觉性，  
做到既要政治过硬又要本领高强。切实提  
高贯彻党的二十大精神及全省住房城乡建

设工作会议精神和水平，大力推进  
住房和城乡建设高质量发展，着力展示城  
市管理领域领导干部在新时代中的新担当、  
新作为。同时，李会长希望大家在培训中  
立根固本学、全面系统学，借此获得学习  
实效。



本次培训主要围绕当前城市管理工作中  
面临的新情况、新要求及长三角区域先  
发城市管理经验，分别设置了城市管理工  
作的法治思维及方式、城市管理突发舆情

应对及处置、上海市城市管理主要做法等  
内容。邀请了安徽省委党校、中科大、上  
海市城管执法局等有关专家、领导为学员  
授课。



培训期间还组织学员赴科大国盾量子

技术股份有限公司、安徽创新馆进行了参观。



省建设法制协会副会长、亳州市城市管理局党组书记、局长张守雨在培训总结时指出，此次培训内容实、涉及广、效果好，大家学得都很认真，听得也很仔细。各市不仅借此交流了业务、探讨了工作，同时还开阔了思路、提升了眼界，达到了预期效果。

张守雨副会长强调，协会组织这样的专题培训主旨就是通过搭建平台，更好服务全省城市管理工作需要。他建议各级城市管理领导干部，要注重法治思维、决策

指挥、舆情应对等方面能力提升。要坚持学以致用，让尊法学法守法用法成为领导干部自觉行为和必备素质。

张守雨副会长指出，省建设法制协会今后将继续创新培训组织方式，尽最大努力服务好全省城市管理法治建设需要。

省建设法制协会在主管部门的指导下，始终围绕行业高质量发展，连续举办多次领导干部专题培训。同时不断创新形式与内容，力争为全省城市管理领导干部这支“关键少数”队伍，在法治思维提升、深

化改革创新、风险应对处置等方面，提供更多的法治服务。

参学人员纷纷表示，本次培训安排紧凑、内容丰富，既有专题讲座，还有实地

调研，干货满满、受益匪浅。建议协会能多组织这样的活动，让大家在一起多交流、多探讨、多提升。



组织开展专题培训是协会贯彻落实住建系统“八五”普法规划和“法治政府建设实施方案”的重要举措，更是贴合了基层工作现实需要。后期将继续适时开展，

争取为全省住房城乡建设事业高质量发展贡献更多力量。

(协会秘书处)

## 淮南市住建局盘活闲置场地增加重点区域停车供给

淮南市住建局通过对散落在老城区内的关停、半关停工厂闲置场地进行适度拆除、腾空，整合出部分工业建设用地用于公共停车场建设，为化解淮南市老城区重点区域“停车难、选址难”问题摸索出一条行之有效的解决路径。

分析供需矛盾，强化选址储备。梳理老城区市属国有企业关停、半关停工厂名录清单，走访、调研 33 个停车矛盾突出的城市公园、医院、学校、菜市场等重点区域，测算停车泊位缺口，寻找周边可用于公共停车场建设的闲置工厂场地，科学制定公共停车场的建设选址和规划方案。

加强政企联动，推动试点先行。按照“重点区域试点先行、一般区域有序跟进”的原则，由市直部门、市属国企和各区政府

加快推动老旧工厂内新建公共停车场试点。全市利用老旧工厂闲置空间，新建停车泊位 774 个，极大缓解了重点区域停车难题。

加强顶层设计，强化资金保障。开门纳策、问计于民，通过网站、公众号等多种形式广泛征求群众、单位停车场选址意见 3000 余条。在精准掌握全市老旧工厂闲置地块基数和现状的基础上，合理分析、预测停车需求，充分论证老城区工厂闲置空间公共停车场建设的必要性和可行性，并将布点纳入停车场专项规划。多元化争取建设资金，目前已争取到 10700 万元，充分发挥市场作用，加快盘活工业闲置资产、科学配建停车资源、优化城市停车环境。

(通讯员 淮南市住建局 翟晶晶)

## 南陵县城管局积极推进乡镇赋权事项工作

为贯彻落实南陵县政府放权赋能的决策部署，稳妥推进赋权事项有效承接，切实提升乡镇执法人员的赋权事项工作能力，

南陵县城管局多次深入各乡镇开展业务指导和执法培训。

县城管局由分管领导带队，局法规、

行政审批股负责人及执法大队业务骨干等 5 人赴烟墩镇，对违法建设案件开展业务指导。通过对执法文书制作、行政处罚流程和行政执法中遇到的常见问题进行现场分析讲解，有效提升了乡镇执法人员业务水平。

下一步，县城管局将及时解决赋权后承接运行过程中存在的难点、堵点问题，同时指导乡镇规范化开展基层行政执法工作，确保赋权事项平稳有序交接。

(通讯员 南陵县城管局 潘蓓)

### 城管风采

## “徒步执法”APP 上线，城市管理更精准

为进一步推动工作重心向基层一线下沉，深入推进执法工作向细、精、严发展，全面提升城市管理精细化水平，助力全国文明城市创建，亳州市城市管理局联合北京数字政通创新研制的“徒步执法”手机 APP 已上线使用，科技助力执法人员徒步执法，让城市管理更精准。

该 APP 是依托“亳州市城市运营管理服务”平台，开发的一套手机 APP，主要方便徒步执法队员通过手机 APP 及时报送执

法过程中发现的各类问题，提升问题处置效率，助推创建全国文明城市行动，切实提升城市管理工作数字化、精细化、智慧化水平。

亳州市城市运营管理服务指挥中心对徒步执法过程中发现上报城市管理问题，及时受理，按照责任派送到相关单位，要求各单位高标准、高起点，认真整改，确保所有“徒步执法”手机 APP 上报的问题“事事有着落、件件有回音”。

(通讯员 亳州市城管局 张红)

## 铜陵城管局着力完善依法行政制度体系建设

为深入学习党的二十大精神，全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想

治思想，提高住建系统立法质量，加强行政规范性文件合法性审核等工作，结合实

际，铜陵市城管执法局采取以下措施：

一是修改完善《铜陵市城市管理行政执法局重大行政处罚工作规程》，并结合正在施行的《住房和城乡建设行政处罚程序规定》中一些新的规定对《规程》进行修改补充，明确规划办案程序，对重大行政处罚案件实行调查、审核、决定三分离制度。

二是制定《关于印发〈关于建立住房城乡建设领域行政处罚权集中行使工作衔接机制的实施意见〉的通知》，明确了职能部门之间的职责边界、执法衔接、案件移送及执法联动等工作机制，用制度规范了住房城乡建设领域处罚权集中行使的工作衔接，提高了执法办案效率。

三是健全行政执法案卷评查制度，定期或不定期对局属执法单位和各县、区城管执法局的行政执法案卷进行检查，对检

查结果和存在问题现场反馈，提出整改要求，并要求每个基层执法中队设立法制员，专门负责管理执法案卷、执法文书以及案卷评查等相关工作。

四是根据城市管理工作需要，制定了专项立法计划。先后出台了《铜陵市户外广告设施设置管理办法》《铜陵市建筑垃圾管理办法》《铜陵市餐厨垃圾管理办法》《铜陵市生活垃圾分类管理条例》等地方性法规，真正实现城市管理执法工作有法可依、执法有力。

五是成立铜陵市城管执法局法治工作领导小组，进一步规范各项合法性审查工作。对规范性文件是否符合法律法规、规章和上级规范性文件的规定，是否符合公平竞争原则等方面进行审查。

（通讯员 铜陵城管局 汪玉科）

以及消防救援机构，应当按照各自的职责，相互配合，做好相关监督管理工作。”

（二）删去第二十六条、第三十一条、第三十二条；增加一条作为第三十条：“业主委员会委员的任职条件、职务终止和职务罢免，依照法律和国家有关规定执行。”

（三）将第七十四条改为第七十二条，修改为：“县级人民政府城市管理、公安、应急管理、价格、市场监管、生态环境、卫生、规划、园林等部门以及消防救援机构，应当加强物业管理区域内公共秩序、治安、消防、物业服务收费、环境卫生、房屋使用、小区绿化等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系方式，依法处理物业

管理区域内的违法行为；有关部门应当自收到投诉之日起十五日内进行调查、处理，并将调查或者处理结果答复投诉人。”

（四）将第八十三条改为第八十一条，第三款修改为：“规划、应急管理、公安机关交通管理等部门以及消防救援机构应当加强对物业管理区域停车位施划的指导。”

《决定》自公布之日起施行。

（扫描二维码，查看《安徽省物业管理条例》全文：



安徽省建设法学会官网

）  
（协会秘书处）

他山之石

法制建设

## 《安徽省物业管理条例》修改公布

根据《安徽省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》，安徽省人民代表大会常务委员会决定对《安徽省物业管理条例》作出修改，具体如下：

（一）将第五条第二款修改为：“县级以上人民政府发展改革、公安、司法行政、民政、财政、生态环境、规划、城市管理、市场监管、价格、人防、应急管理等部门

## 《宁波市物业专项维修资金管理办法》颁布实施

为了解决物业专项维修资金补建难、续筹难以及物业专项维修资金使用效率低等问题，浙江省宁波市修订并出台《宁波市物业专项维修资金管理办法》，4月1日起实施。相比2011年开始实施的市物业专

项维修资金管理办法，新版管理办法有哪些亮点？

物业专项维修资金交存标准是什么？

物业专项维修资金的交存标准是怎样的？新修订管理办法明确，物业专项维修

资金的交存标准为本市房屋建筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的5%至8%。

“新交付的物业管理区域首期专项维修资金，由建设单位在办理房屋权属首次登记前，代交至管理机构专用账户，在房屋交付时向买受人收取。购房款中包含专项维修资金的，建设单位不得再向买受人收取。”市住房和城乡建设局相关负责人表示。

根据新修订管理办法，既有物业管理区域首次设立专项维修资金的，业主委员会（无业主委员会的，为居民或村民委员会或者物业管理委员会）应当拟定首期专项维修资金筹集方案，并经业主大会会议审议通过后，组织业主将首期专项维修资金交存至管理机构或者业主大会专用账户，资金可来源于共有收益划转。

#### 日常小额维修资金如何申请使用？

新修订管理办法规定，物业专项维修资金，按日常小额维修、单项维修和应急维修分类使用管理。

除业主大会另有约定外，物业专项维修资金应当按照下列方式分摊、使用：年度日常小额维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，统筹使用；全体业主共用部位、共用设施设备的单项维修、应急维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，按项目使用；部分业主共用

部位、共用设施设备的单项维修、应急维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在相关业主分户账中分摊，按项目使用。

新修订管理办法明确，前款规定的业主未交存物业专项维修资金或者分户账余额不足部分，由该业主另行支付。

此外，日常小额维修资金按年度使用管理。业主大会应当根据物业管理区域实际，决定年度日常小额维修资金总额概算和单次小额维修费用的最大限额，并向全体业主公布，或者在业主大会议事规则中约定。

物业专项维修资金由管理机构统一管理的，业主委员会可以持业主大会决定，向管理机构申请划拨年度日常小额维修资金。管理机构应当自收到申请之日起三日内一次性划拨到位。当年概算不足的，可以申请补充划拨。

#### 如何获得专项维修补贴资金？

新修订管理办法显示，市和区（县、市）人民政府设立住宅小区物业管理区域专项维修补贴资金。这意味着，使用物业专项维修资金，满足一定的条件，政府给予一定的补贴。

管理办法明确，规定的中修及中修以上维修项目给予一定比例的补贴。市六区由市、区人民政府按照50%的比例提供专项维修补贴资金；县（市）的补贴比例由当地人民政府自行确定。

在确保物业专项维修资金安全和正常

使用的前提下，管理机构和业主委员会可以按照有关规定，利用专项维修资金购买国债或者转定期存款。增值部分按年度转入业主专项维修资金分户账。但是禁止利用物业专项维修资金从事国债回购，委托理财业务，投资股票、期货等活动，或者将利用物业专项维修资金购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

该负责人表示，虽然新修订管理办法明确了“中修及中修以上维修项目给予一定比例的补贴”，但得符合补贴条件——如果享有财政补助的维修项目中，有部分业主未按照足额交存、续存物业专项维修资金，那么这部分的业主是不能享受财政补助的。

（采编自中国建设报）

## 案例选编

# 内部信访定性不能改变申请人履责申请的性质

## 基本案情

原告：徐某

被告：某市住房和城乡建设局

2022年2月，原告向某省住房和城乡建设厅提交材料，要求对某房地产估价公司及该公司注册房地产估价师在某棚户区改造项目中违反《房地产估价规范》的有关行为进行查处。

2022年3月，被告收到某省住房和城乡建设厅转办的《请依法对申请人反映的某项目违法评估行为进行查处》材料。同月，被告向某省住房和城乡建设厅呈报《某市住房和城乡建设局关于申请人反映问题

的情况报告》，并向原告送达《信访事项处理意见书》，告知原告某房地产估价公司及其注册房地产估价师相关信息、某棚户区改造项目的委托评估程序等。

原告不服提起诉讼，请求依法撤销被告作出的《信访事项处理意见书》并责令其履行查处违法评估行为的法定职责。被告认为原告申请行为系信访事项，《信访事项处理意见书》仅是对某房地产估价公司及其注册房地产估价师相关信息、某棚户区改造项目评估现状的描述，未影响原告的权利、义务，不具有可诉性。并且，涉案查处申请系某省住房和城乡建设厅按

照《中华人民共和国信访条例》规定转办至其处，处理程序符合《中华人民共和国信访条例》的规定，不属于行政诉讼受案范围。

法院经审理，认为被告未履行相应查处职责，责令被告于判决生效后在法定期限内对原告提起的违法评估行为进行调查、处理。

### 焦点问题

本案的焦点问题是，内部信访定性能否改变当事人履责申请的性质。

法院生效判决认为，本案原告提出查处申请，请求对“某房地产估价公司及该公司注册房地产估价师在某棚户区改造项目中违反《房地产估价规范》的有关行为进行调查、处理”，相关部门应依照《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等规定予以调查处理。被告则认为原告该申请行为系信访事项并按照信访程序予以办理，其理由主要在于涉案查处申请是由某省住房和城乡建设厅按照《中华人民共和国信访条例》规定转办至其处。

但是，判断当事人的查处申请是否属于信访事项的依据不应基于行政机关内部定性，而应从当事人具体申请内容及对应的法律规定等方面进行衡量。

本案中，原告涉案查处申请实质上是请求行政机关对可能存在的违法评估行为

进行调查、处理。相应地，《房地产估价机构管理办法》第四十条、《注册房地产估价师管理办法》第三十条均对县级以上人民政府房地产主管部门查处违法评估行为作出了规定。故原告提出的涉案查处申请属于县级以上人民政府房地产主管部门具有明确法定职责的事项，不同于《中华人民共和国信访条例》中向政府有关部门“反映情况，提出建议、意见或者投诉请求”的行为，办理机关不应按照信访程序作出处理。

### 案件提示

信访事项和投诉举报类案件的区分是实践中经常遇到的问题。从人民法院审理标准来看，人民法院并非只作形式审查，而是要从实质上判定行政机关对该举报事项是否具有法定查处职责。因此，行政机关应对申请人申请履行行政管理职责的行为与信访行为谨慎区分，分别按照不同的法律依据及程序进行处理。如果申请人的申请内容为保护自身合法权益，且作出争议行为的行政机关依据特定行政管理领域的法律法规具有相应的作为义务，应视为申请履责行为。如果行政机关内部将此定性为信访行为，且怠于履行法定职责，则存在极大的败诉风险。

（采编自中国建设报）

## 黄山市住建局（城管局）开展国家安全教育日宣传活动

为深入开展国家安全学习宣传，增强全民国家安全意识，营造维护国家安全的浓厚氛围，黄山市住建局（城管局）多措并举开展了系列宣传教育活动。

做好安排部署。充分利用局务会、专题学习、支部主题党日等形式，组织党员干部深入学习了习近平总书记关于总体国家安全观和国家安全工作的重要论述，集中学习《国家安全法》《反间谍法》《网络安全法》等涉及公共安全等法律法规。召开专题会议对国家安全教育日宣传教育活动进行安排部署。

拓展宣传形式。通过微信公众号发布国家安全教育知识宣传片、张贴宣传海报

等方式，增强干部职工国家安全意识。在建筑工地、小区、房地产企业等开展专栏宣传，利用工地建筑围栏、电子显示屏、宣传海报宣传国家安全宣传标语，发放各类宣传资料，宣传国家安全知识，有效地增强人民群众的国家安全意识。

抓好工作落实。召开全市住建（城管）领域安全生产工作推进会，对全市在建工地、市政基础设施、桥梁、供排水、燃气等重点部位加强安全监管，开展安全生产隐患大起底大排查大整改行动，对安全隐患进行排查，全方位提高安全生产隐患的防治水平，用实际行动维护国家安全。

（通讯员 黄山市住建局 张敏）

## 裕安区城管局组织业委会成员任职培训

为进一步提升业主委员会履职能力，推深做实“皖美红色物业”创建工作，裕安区城管局组织业主委员会成员任职业务培训，特邀市城管局党组成员、副局长叶少勇进行专题授课。

叶少勇从业主委员会成立事项和业主委员会的法律地位、法定职责、其他职责进行讲解，详细解读相关法律法规条款，并结合工作实例阐述党组织在业主委员会

成立和选举中的作用，以及党组织对业主委员会运行和履职的监督管理。

本次培训旨在强化业委会成员法律意识，捋顺工作关系，理清工作思路，切实有效发挥业主委员会作用，共同推进“皖美红色物业”建设。城区乡镇街物业管理分管负责人、物业办主任、社区负责人、业主委员会委员参加此次培训。

（通讯员 六安市裕安区城管局 范学）

按：根据《安徽省住房和城乡建设领域行政执法人员继续教育管理办法》有关规定，自2023年1月起，对通讯员向协会投稿（信息）且被采用的，予以记录学时。

安徽省建设法制协会通讯员投稿采编统计表

2023年4月

序号	单位	姓名	篇数	拟记学时
1	淮南市住房和城乡建设局	翟晶晶	1	5
2	南陵县城市管理局	潘蓓	1	5
3	亳州市城市管理局	张红	1	5
4	铜陵市城市管理行政执法局	汪玉科	1	5
5	黄山市住房和城乡建设局（城市管理局）	张敏	1	5
6	六安市裕安区城市管理行政执法局	范学	1	5

