第 143 号：关于优化住宅专项维修资金管理使用的建议
（市六届人大四次会议）

关于优化住宅专项维修资金管理使用的建议
第 143 号（城建环资类 35 号）

裕安代表团：李杰代表

住宅专项维修资金用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修更新和改造，是房屋的“养老金”，用好用活这笔资金关系到群众的切身利益。但在实际使用过程中，存在使用门槛高、监管缺位、余额见底等问题，亟待优化顶层设计，简化使用流程、强化多方监管、完善缴存机制，切实发挥专项维修资金兜底保障功能。

一是启用门槛较高。《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》中专有部分面积及业主人数“双 2/3”参与表决，“双过半”同意通过的比例设置，在实际运用过程中操作难，业主大会参会人数不足、居民意见建议不一致、维修资金使用表决难让老旧小区消防设施老化、外墙空鼓、电梯故障等关乎群众居住安全的问题久拖难决。

二是资金缺乏监管。业主作为小区住宅专项维修资金的所有者，普遍对住宅专项维修资金制度的认识不够、重视不足、

维权意识不强。加之多数业主委员会对于维修资金管理、施工造价预算、法律维权等专业知识较为匮乏，自治管理难度大，未能有效发挥监督管理作用。

三是账户余额见底。老旧住宅区外墙渗漏、消防设施故障、主体结构受损等问题日益凸显，维修资金使用需求逐年上升。由于首期归集金额低、维修项目多及资金支出量大等原因，部分小区账户余额已不足首期交存额的 30%,触碰到现有政策规定的维修资金续筹“红线”，难以支撑后续的维修改造，老旧小区房屋设施长久安全得不到资金保障。

建议：

一是灵活启用维修资金。对于外墙空鼓、电梯故障、小区道路塌陷等应急抢险问题，关系到公共安全，建议取消业主表决环节，开通应急绿色通道，确保维修资金迅速到位。对于房屋漏水、墙皮脱落等仅涉及部分居民切身利益的问题，业主难以达成一致意见，建议降低表决同意比例，简化启用手续，保证资金得到快捷高效使用。

二是及时续缴维修资金。政府相关职能部门负责监督指导物业企业、业委会及时动员开展维修资金的续缴工作，确保资金的持续性和稳定性。探索将小区停车费、广告费等公共收益用于补充维修资金，确保资金池充盈。在政策允许、资金安全且正常使用的前提下，加强资金后续管理和保值增值服务，切

实提高资金收益。

三是多方监管维修资金。属地政府、业委会、小区业主要共同履行物业监管职责，同时，引入第三方专业监督服务机构，对住宅小区专项维修资金管理、使用全过程进行监管，确保物业维修方案合理、维修工程真实、使用流程合规，保证专项维修资金安全、公开、高效，多方维护业主权益。