

南阳市房产服务中心

宛房字〔2021〕90号

签发人：张春丽

办理结果：A

对中国人民政治协商会议南阳市委员会提案 第 64230 号的答复

张崇委员：

您提出的关于“我市住宅专项维修基金管理”的提案已收悉。现答复如下：

一、建章立制情况

为加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护房屋专项维修资金所有者的合法权益，根据《民法典》、原建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》、《河南省物业管理条例》和省住房和城乡建设厅 省财政厅《河南省住宅专项维修资金管理实施细则》等规定，结合我市实际制定了《南阳市房屋专项维修资金管理办法》（宛政〔2019〕25号），经市政府第14次常务会议研究同意，已于2019年9月3日印发实施。

为确保物业维修资金使用工作符合法律法规要求，同时解

决“使用难”的问题，我单位结合现有工作实际和深化“放管服”改革以及优化营商环境的新要求，优化办理流程、缩减申请材料、压缩审批时限、提高服务效能，并进一步修订完善了《南阳市房屋专项维修资金应急使用程序》（宛房维〔2020〕06号）和《南阳市房屋专项维修资金使用流程》（宛房维〔2021〕01号）。申请使用物业维修资金的业主签字阶段在新的申请使用审批流程中，由原来的“房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑面积2/3以上业主且占有相关人数2/3以上业主书面签字同意”压缩为“房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑面积2/3以上业主且占有相关人数2/3以上业主参与表决，一半以上书面签字同意”即可。符合紧急使用条件的，可以简化流程，按照《南阳市房屋专项维修资金应急使用程序》申请使用。另外，“政府代管的房屋专项维修资金使用核准、业主自管的房屋专项维修资金使用备案、维修资金房屋面积误差结算、维修资金房屋灭失退款”四项业务，服务对象可以直接登录南阳政务服务平台进行网上办理，且办理流程、申请材料和办理时限对标全省18地市已达到最优标准。

二、物业维修资金管理现状

（一）一直以来，我们严格按照专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则对物业维修资金进行管理；

（二）物业维修资金的使用采取审批备案制度，严格遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则，凡是符合物业维修资金申请使用条件的，不论金额大小，

均可以由业主委员会、物业服务企业或相关业主（任选其一）为申请主体，按照相关程序进行申请使用；

（三）在财务管理工作中，我单位根据《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《住宅专项维修资金会计核算办法》等相关法律法规，结合工作实际，制定了《南阳市物业维修资金管理中心财务管理制度》，并严格遵照执行；

（四）为进一步规范维修资金的财务管理，我们每年聘请专业审计机构，对维修资金账目进行审计，同时自觉接受我市财政、审计等相关部门的监督检查；

（五）为确保实现信息化和信息公开，切实做到便民利企，我们一是开通了“网上查”，在市房产服务中心官方网站首页和豫事办 app 上，业主可以直接登录查询自己维修资金的交存情况；二是维修资金的使用采取全程信息公开的方式，使用期间的公示内容和照片均实时上传至市房产服务中心官方网站首页，公开接受群众监督。

三、针对扩大物业维修资金管理覆盖面，提高老旧小区物业维修资金归集率建议的解答

《民法典》第二百七十八条，原建设部、财政部 2008 年颁布实施的《住宅专项维修资金管理办法》第四条，《南阳市房屋专项维修资金管理办法》第十四条的规定，均明确了房屋专项维修资金的筹集使用应由业主决策，政府对其进行指导和监督。因此，“扩大物业维修资金管理覆盖面，提高老旧小区物业维修资金归集率”，应当先由小区所在地的街道办事处等负责协调、

指导这部分小区首先成立业主大会，选举出业主委员会，在此基础上按照《南阳市房屋专项维修资金管理办法》第十四条规定指导业主补建、续建缺失的维修资金以及后续的使用问题。



承办人：牛松森

联系电话：0377-62262986

邮政编码：473000

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（1份），
代表所在县市区党委、政协、政府（各1份）。