

各地住房维修资金 管理与使用现状初探

2021.01.25

- 思路

- 具体省市

- 依据文件：出台的管理文件、年度总结

- 总结要点：

- 资金规模

- 资金规模
 - 维修使用比例
 - 资金收益

- 保险政策

- 使用管理

- 分类

- 计划使用、一般使用

- 需要表决

- 业主表决具体比例

- 双2/3

- 双1/3

- 应急使用

- 不需表决

- 是否需要第三方参与

- 山东省
 - 天津市
 - 重庆市

- 广州市
 - 深圳市
 - 江阴市
 - 成都市

- 共性的关键

- 保险政策
 - 业主表决的比例
 - 应急使用的条件
 - 第三方

山东省

- **文件：**《山东省住宅专项维修资金管理办法》【2020】
- **资金规模**
 - 截至2020年，住宅专项维修资金账户**余额达900余亿元，增值60余亿元，使用约22.5亿元，使用率不及2.5%**
 - 全省物业服务企业总数超过**1万家**、物业管理面积超过**24亿平方米**，从业人员超过**67万人**
 - 住宅专项维修资金的增值收益应当**定期分配**，当年交存部分收益按同期银行**活期利率**计算，其余部分年化收益率不低于同期银行**一年定期存款基准利率**，充分保障保值增值水平
- **保险政策**
 - 有条件的小区可按照计划使用程序申请使用维修资金，购买与**电梯维修、更新和改造**有关的保险
 - 维修资金可按照**计划使用程序**，用于购买电梯维修更新改造有关**保险**。
 - 2018年9月《关于加强电梯质量安全的通知》：探索电梯“**保险+服务**”模式
 - 保险期限长短结合，至少一年以上

山东省

- 使用管理

- 维修资金使用分为计划使用、一般使用和应急使用。
 - **计划使用和一般使用**经业主**表决同意**后组织实施维修，应急使用经现场查验后组织实施维修，维修完毕后进行公示。
 - 计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；
 - 一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的**使用方式**；
 - 业主表决方式可以采取**常规表决(双2/3)**，即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；也可以采用**异议表决(双1/3)**，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。
 - NOTE: **最新规定下，常规表决只需超2/3参加，且双过半即可**
 - 双2/3参与表决+双1/2；且济南地区2021年起业主表决可通过电子化方式进行。
 - **应急使用**是指采取应急程序事前**不用表决**、事后公示的使用方式。

广州市

- **文件：**《广州市物业专项维修资金管理办法》【2016】
- **资金规模**
 - 专户银行管理，维修资金存储利率全市统一：具体由市住房城乡建设局与专户银行协议约定
 - 2017-2019年资金规模分别为 203亿元、228亿元、251亿元
 - 2017-2019年全年收益分别为3.23亿元、3.9亿元、11.94亿元
 - 2017-2019年收益率分别为1.59%、1.71%以及4.76%
- **使用管理**
 - 计划使用、一般使用
 - 双2/3参与表决+双1/2同意【2020.12.31新政策】
 - **应急使用**
 - 发生电梯故障，消防设施故障，屋面、外墙渗漏，楼体外立面存在脱落危险，未移交供水公司的二次供水水泵运行中断，排水设施堵塞、爆裂，以及其他危及房屋使用 and 人身财产安全等七种紧急情况时，组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。
 - 符合上述七种紧急情况的，**不需要业主表决**
 - **审价**
 - 维修资金费用预算总额在**5万元以上（含5万元）**的应当实行**审价**

深圳市

- **文件：**《深圳市物业专项维修资金管理规定》【2020】
- **规模与现状**
 - 目前维修基金以3年定期利息存，由中心统一安排，利息仍然对应个人帐户
 - 截止2020年11月，存量月211余亿元，其中首期维修金180亿、日常维修金31亿元；使用划拨了10.78亿元，使用率为5%
 - 每年使用利息几个亿用于维修，单项金额最高达几百万
- **保险亮点**
 - 鼓励探索建立维修保险制度
 - 经业主大会决定，可以使用物业专项维修资金购买共有物业维修保险。

- 使用要点

- 交存

- 首期维修金
 - 由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二
 - **公共配套物业**以及公立学校等**公益性质的物业**可不单独设立物业专项维修资金账户

- 使用条件

- 第三方
 - 维修预算费用超过**十万元**的，需提供**第三方造价审核机构**的审核结论
 - 一般使用、计划使用
 - 物业部分共有部分的维修、更新和改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该共有物业建筑**总面积三分之二**以上的业主且占总**人数三分之二**以上的业主同意
 - 应急使用
 - 天台或外墙严重渗漏，电梯冲顶或蹲底（坠落）、消防、用水用电等突发重大安全隐患时，物业应紧急处置，事后告知业委会进行确认，即可支取应急维修资金

- 物业专项维修资金部**不可**用于【**共性**】

- 依法由施工单位或建设单位**保修期内**承担的物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用
 - 依法由相关**公用事业单位**承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用
 - 由当事人承担的因**人为损坏**物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用
 - 根据物业服务合同，应当从物业服务费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用

天津市

- **文件：**《天津市市区住宅转向维修资金管理办法》【2019】
- **规模与现状**
 - 归集维修资金55.75亿元，涉及1750个物业项目，房屋15.06万套
 - 划拨专项维修资金和应急解危专项资金3.03亿元，涉及716个物业项目、1232个维修工程。
 - 维修资金使用主要集中在外檐、屋面防水、电梯、消防、排水等共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

江阴市

- 住房专项维修基金的管理：大统筹，即个人购房时一次性缴纳、由属地政府保管；
- 本金和一年期利息部分属于业主个人账户，使用方式和用途需要立法和业主同意。
- 专项维修基金息差部分（高于一年期定期存款收益部分）用于维修，此部分资金使用不需要业主“双2/3”同意

成都市

- **文件：**《成都市住宅专项维修资金管理办法》2017
- **规模与现状**
 - 专项资金运用
 - 活期形式，但政府统筹要求银行利率接近定期3.x%；
 - 利息分回各小区专项资金池，不再区分本金利息。
 - 2020年9月底，公维基金结余300余亿元；估算使用率不超过4%。
- **保险扶持亮点&赔付情况**
 - “可使用专项维修资金购买物业共用部位、共用设施设备维修保险”
 - 目前开展维修资金购买电梯保险，但赔付率不好，3年内不能调费，展业分散化
- **使用管理**
 - **交存**
 - 首期专项维修金
 - 开发商——计入档期销售费用
 - 配备电梯：每平方米建筑面积计算成本价的3.5%交存
 - 未配备电梯：每平方米建筑面积计算成本价的3%交存
 - 业主
 - 配备电梯：每平方米建筑面积计算成本价的2.5%交存
 - 未配备电梯：每平方米建筑面积计算成本价的2%交存

- 使用规定

- 查勘

- 涉及电梯、消防设施时使用申请人还应向质量技术监督部门、公安消防部门等书面报告，请求实地查查勘。

- 物业专项维修资金部**不可**用于【**共性**】

- 依法由施工单位或建设单位**保修期内**承担的物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用
 - 依法由相关**公用事业单位**承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用
 - 由当事人承担的因**人为损坏**物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用
 - 根据物业服务合同，应当从物业服务费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用

- 应急使用条件

- 屋面防水损坏、严重渗漏
 - 电梯故障危及人身安全
 - 供水水泵损坏或水管爆裂导致供水中断
 - 楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全
 - 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活，或危及财产安全的；
 - 消防设施设备严重损坏的；
 - 供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或漏电，严重影响业主生活或危及人身财产安全的。

总结

省市	资金管理	资金规模与使用	保险政策
广州市	专户管理，利率全市统一	2017-2019年全年收益分别为3.23亿元、3.9亿元、11.94亿元，收益率分别为1.59%、1.71%以及4.76%	物业专项维修资金可用于投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。
山东省	定期分配增值收益，当年交存部分收益按同期银行活期利率计算，其余部分年化收益率不低于同期银行一年定期存款基准利率，充分保障保值增值水平	账户余额900余亿元，增值60余亿元，使用22.5亿元	有条件的小区可按照计划使用程序申请使用维修资金，购买与电梯维修、更新和改造有关的保险
深圳市	三年定期利息存款	截至2020年11月，存量211余亿元，使用划拨了10.78亿元，使用率为5%	鼓励探索建立维修保险制度，可以使用物业转向维修资金购买共有物业维修保险
天津市	--	2020年归集资金55.75亿元，划拨转向维修资金和应急解危转向资金3.03亿元	--
江阴市	一次性缴纳、由属地政府保管，本息属于业主	--	--
成都市	活期形式，但政府统筹要求银行利率接近定期3.x%，不再区分本金利息	2020年9月底，公维基金结余300余亿元；估算使用率不超过4%。	已经开展维修资金购买电梯保险；赔付率不好，三年不能调费，展业分散化
重庆市	招投标确定专户管理银行；预计使用部分作活期存储；其余部分作三年期、五年期或者大额存单，年收益率可超4%。	2020年10月底，公维基金结余500亿元。2017-2019年使用率为2%。	--

省市	使用限制	表决方式	应急使用
广州市	维修资金费用预算总额在5万元以上（含5万元）的应当实行审价。	双2/3参与表决+双1/2同意【2020.12.31新政策】	七种紧急情况
山东省	--	双2/3参与表决+双1/2；且济南地区2021年起业主表决可通过电子化方式进行。	八种情况
深圳市	维修预算费用超过十万元的，需提供第三方造价审核机构的审核结论	--	突发重大安全隐患
天津市	--	--	--
江阴市	--	专项维修基金息差部分（高于一年期定期存款收益部分）用于维修，此部分资金使用不需要业主双2/3同意	--
成都市	涉及电梯、消防设施时使用申请人还应向技术等部门书面报告，请求实地查看。	--	--
重庆市	--	--	十种情况

“双2/3”将成为过去，地方法规待跟进

• 《物权法》

第七十六条 业主决定建筑区划内重大事项及表决权

下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）改建、重建建筑物及其附属设施；（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

• 《物权法》(2021年1月1日生效)

第二百七十八条

下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

应急使用可避开业主表决

- **应急使用**是指采取应急程序事前**不用表决**、事后公示的使用方式。
- 适用应急使用的情况往往是突发重大安全隐患，如
 - 天台或外墙严重渗漏
 - 电梯冲顶或蹲底（坠落）
 - 消防
 - 用水用电
 - ……（上以深圳为例）

物业专项维修资金部不可用于【共性】

- 依法由施工单位或建设单位**保修期内**承担的物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用
- 依法由相关**公用事业单位**承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用
- 由当事人承担的因**人为损坏**物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用
- 根据物业服务合同，应当从物业服务费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用