附件2

关于《黄山市物业专项维修资金管理

实施办法（修订稿）》征求意见稿修订说明

一、修订的必要性

此次《黄山市物业专项维修资金管理实施办法》（以下简称《办法》）修订，主要鉴于三个方面的考虑：一是随着房屋老化速度加快，维修需求日益复杂多样，原办法在资金使用流程、应急维修规定等方面无法高效满足实际需求；二是2019年机构改革后职能部门名称发生变化，原《办法》中关于职能部门的名称表述需重新调整；三是国家、省相继出台和修订了有关维修资金管理办法，对照新修订的《安徽省物业专项维修资金管理办法》、《民法典》、《物业管理条例》，原《办法》部分条款与法规存在一定出入，有必要作进一步调整。

二、修订的主要内容

《办法》（修订稿草案）共四十一条，与原《办法》相比，减少五条，修订内容主要集中以下六个方面。

**1.优化使用程序**：简化维修资金使用申请流程，减少不必要的证明材料和审批环节。同时，明确维修资金应急使用的范围、程序和监管措施，确保在紧急情况下能够迅速启动维修资金，保障业主生命财产安全。如对于电梯故障、消防设施损坏等危及公共安全的紧急情况，可不经业主大会表决，直接申请使用应急维修资金。

**2.适应法规变化：**依据上位法的新规定，对维修资金的相关定义、表决比例、使用范围等内容进行调整，确保管理办法与法律法规保持一致。如根据《民法典》规定，将物业共用设施设备维修、更新、改造工程的表决比例从“经具有共有关系的业主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同意使用维修资金的其他维修、更新、改造工程。”调整为“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。 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使用维修资金的其他维修、更新工程，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使用维修资金的其他改建工程 ”。

**3.完善监管机制：**进一步明确各部门在维修资金管理中的职责，加强对维修资金交存、使用和增值收益的监管。建立健全维修资金信息公开制度，定期向业主公布维修资金收支情况，接受业主监督。如规定财政、审计部门定期对维修资金进行审计监督，住房城乡建设部门负责对维修资金管理和使用进行日常监管。

**4.调整交存标准。**根据《安徽省物业专项维修资金管理办法》第七条 业主、建设单位应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存的数额为物业所在的市、县住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%。市、县人民政府物业管理主管部门应当根据本地区实际情况，按照前款规定合理确定、公布首期物业专项维修资金的交存数额，并适时调整。

**5.新增五条条款，删除一条条款。**其中，原第三条、第十八条合并为第三条；第五条为新增；原第六条、第八条合并为第七条；原第十条、第十六条合并为第十条；原第十一条、第十二条、第十三条合并为第十二条；第十五条、第十六条为新增；原第十九条、第二十条合并为第十七条；第十八条为新增；原第二十一条、第二十二条合并为第十九条；原第二十二条删除；原第二十五条、第二十六条、第二十七条合并为第二十一条；第三十三条为新增。

三、修订的相关政策和依据

1.《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）

2.《物业管理条例》（2018年3月修订）

3.住宅专项维修资金管理办法（2008年2月施行）

4.《安徽省物业专项维修资金管理办法》（2025 年修改）

5.不动产登记暂行条例（2024年修订）

6.《黄山市住宅小区物业管理条例》(2023年3月修订）

7.《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）

8.《关于全面推行物业专项维修资金电子票据管理改革的通知》（皖财综[2024]813号）