

新修订的《青岛市房屋专项维修资金管理办法》今起施行,在资金使用上主要优化5个方面

# 房屋专项维修资金使用更方便了

专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金被称为“房屋专项维修资金”,这笔钱在市民办理房屋交易合同网签时足额交存。2月28日上午,市政府新闻办召开政策例行吹风会,介绍《青岛市房屋专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)修订情况,《办法》自2025年3月1日起施行。记者从吹风会上获悉,《办法》在资金使用上主要在5个方面进行了优化,也就是说,这笔钱使用变得更为方便。

## 压缩业主使用表决比例

资金使用表决比例由原来的“占面积及户数比例达到三分之二以上的业主同意”修改为“专有部分面积占比三分之二以上的业主且人數占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决的专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数业主同意”。简单来说,《办法》在维修资金使用环节的“核心”节点进行了优化和提质,决策比例由“双三分之二”下降为“双三分之一”。

## 缩短资金使用审核时限

大幅度精简维修资金使用现场查勘和竣工验收等环节节点的工作时限,有效推动维修资金使用流程提质增效。街道办事处不再参与维修资金使用现场查勘等工作,区维修资金主管部门也不再参与竣工验收等工作,改由组织实施主体自行组织维修、更新、改造和竣工验收。经过调整后,一般程序使用申请由原来的8个工作日缩减至5个工作日内审核完成、应急使用程序3个工作日内审核完成。

## 增设资金使用形式

结合以往工作经验,针对维修资金使用单次表决程序烦琐,表决组织时限较长等问题,在现有维修资金使用“一事一议”的基础上,增加“多事一议”的方式。业主可以通过召开业主大会的方式,一次投票表决多个需要经常维修的共用部位

和共用设施设备维修项目,时限是不超过连续2年。

后期,市主管部门将研究制定有关政策,引导维修组织主体根据小区共用部位和共用设施设备使用周期和使用寿命等情况,建立“预维修”制度,以延长设施设备等的寿命,最大化发挥资金使用质效。

## 优化资金应急使用方式

明确了7种可以应急使用维修资金的情形。屋顶、外墙严重渗漏的;电梯发生故障影响正常使用的;消防设施发生故障影响正常使用的;建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动的;玻璃幕墙炸裂的;排水管道堵塞或者爆裂,影响正常使用的;危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的其他紧急情形的。

同时,《办法》明确了资金应急使用维修流程。创新设定组织主体可以代修和先行垫付资金进行维修、更新和改造,等待工程竣工验收合格和公示后,可以依法申请从维修资金中列支费用。

## 探索资金使用+保险制度

市主管部门将鼓励和引导业主通过召开业主大会决策方式,使用维修资金购买电梯等共用部位、共用设施设备保险。

今年,使用维修资金购买电梯保险,提升电梯维修效率,提高维保标准将重点推动,维护业主生命和财产安全。今年还将配套政策制度的制定和落实,大幅提升维修资金的使用效率,预计全市维修资金使用增长率保持在40%以上。

## 房屋共用部位

指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋内业主或者结构相连的不同楼幢房屋业主共有的部位。主要包括房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

名词解释

## 共用设施设备

指根据法律、法规和房屋买卖合同,由房屋业主共有的附属设施设备。主要包括电梯、天线、照明、消防设施、单元门、避雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

## / 你问我答 /

### 《办法》修订主要解决哪方面问题?

青岛市于2012年3月1日起施行房屋专项维修资金管理制度,原《办法》对维修资金管理发挥了重要且积极的作用,构建起了整个制度体系。前期,维修资金管理主要以“归集”为主。近年来,随着交存维修资金的房屋覆盖面不断扩大,以及房屋共用部位和共用设施陆续超出保修期,

我市维修资金管理逐步向使用转型,维修资金使用量逐年增长。此次修订《办法》主要是为了进一步优化维修资金使用流程,提高使用效率,发挥好维修资金在保障房屋共用部位和共用设施维修、更新、改造方面的作用,有效助力城市更新和好房子、好小区、好社区、好城区建设。

### 青岛市维修资金的管理情况怎样?

根据法规政策规定和我市建筑安装成本测算,维修资金由购房人在房屋交易网签环节足额交存。

目前,配备电梯房屋按照建筑面积133元/m<sup>2</sup>标准交存,未配备电梯房屋及配备电梯且未设地下车库底层房屋按照51元/m<sup>2</sup>标准交存。市本级(包括市南区、市北区、李沧区、黄岛区、崂山区、城

阳区)维修资金归集、账户管理和使用监管工作由市城市管理局负责;各区维修资金主管部门具体负责本辖区维修资金的使用申请受理、方案审核等日常管理工作。即墨区、胶州市、平度市、莱西市维修资金主管部门按照规定负责本辖区维修资金的归集、账户管理和使用管理等工作。

### 市民了解资金情况、监督管理途径有哪些?

每年通过官方网站向社会各界和广大业主公示资金归集、使用、增值、结余等管理情况,并接受社会各界监督。市民可以登录青岛市城市管理局网站进行查看和了解详细情况。同时,青岛市智慧物业管理服务平台也已与青岛市维修资金管理系统打通,业主、业主委员会、居委会、街道办事处、物业服务企业均可以通过平台端口随时查看个人或辖区维修资金实时情况。

目前全市已有工商银行、青岛银行、招商银行等10余家维修资金专户管理和收取银行,负责实施维修资金归集、定期保值增值存放和资金使用划转等方面业

务,此外,部分金融机构也已在市民中心和各区不动产登记中心、便民服务中心等设置了维修资金交存便民服务窗口,方便市民及时办理维修资金业务。

利用青岛市智慧物业管理服务平台电子投票系统不断完善监管体系,提升服务效能,为业主使用维修资金等事项表决提供技术和信息化支持。目前,全市已有800多个小区,通过业主电子投票系统完成了包括维修资金使用在内的业主共同决定事项的电子投票表决,极大提高了效率。同时,通过维修资金系统,维修资金账户开立、房屋信息挂接等业务也已经实现了不见面线上办理,基本实现了让信息多跑路,办事主体少跑腿。

本版撰稿  
观海新闻/青岛早报记者  
魏铌邦

