

# 住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅 关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区 和电梯更新改造中支持作用的通知

建办房〔2015〕52 号

各省、自治区住房城乡建设厅、财政厅，直辖市建委（房地局）、财政局，新疆生产建设兵团建设局、财务局：

根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号，以下简称《办法》）的有关规定，为进一步发挥住宅专项维修资金（以下简称维修资金）在老旧小区和电梯更新改造中的支持作用，提高维修资金的使用效率，维护维修资金所有者的合法权益，现将有关事项通知如下：

## 一、用好维修资金，支持老旧小区和电梯更新改造

老旧小区改造，有利于改善人居环境，提升人民群众的生活质量，促进城市的有机更新和持续发展，是惠及百姓的民生工程。老旧电梯更新，有利于方便业主居民的出行，消除电梯运行的安全隐患，保障人民群众的生命财产安全。加大维修资金的投入，是建立老旧小区和电梯更新改造多方资金筹措机制的重要途径，有利于实现物尽其用，提高维修资金使用效率，发挥维修资金在保障住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造中的积极作用。

## **二、明确使用范围，突出更新改造的目标重点**

维修资金的使用，应当按照《办法》规定的使用范围和分摊规则，遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。在老旧小区改造中，维修资金主要用于房屋失修失养、配套设施不全、保温节能缺失、环境脏乱差的住宅小区，改造重点包括以下内容：

（一）房屋本体：屋面及外墙防水、外墙及楼道粉饰、结构抗震加固、门禁系统增设、门窗更换、排水管线更新、建筑节能及保温设施改造等；

（二）配套设施：道路设施修复、路面硬化、照明设施更新、排水设施改造、安全防范设施补建、垃圾收储设施更新、绿化功能提升、助老设施增设等。

在电梯更新中，维修资金主要用于运行时间超过 15 年的老旧电梯的维修和更换。未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主（以下简称双三分之二）同意，可以使用维修资金加装电梯。

各地可以根据实际情况确定本地区老旧小区及电梯更新改造的标准和内容。

## **三、切实履行职责，加强维修资金使用的指导监督**

使用维修资金改造老旧小区和更新电梯，应当按照《办法》第二十二条和第二十三条规定的程序办理。在使用维修资金过程中，各地住房城乡建设（房地产）部门应当加强对业主大会、业

主委员会和物业服务企业的指导和监督,推行公开招投标方式选聘施工单位,引导第三方专业机构参与审价、监理、验收等使用管理工作,督促业主委员会和物业服务企业履行维修资金的用前表决、工程内容、验收结果及费用分摊等事项的公示义务,保证维修资金使用的公开透明。同时,应当督促建设单位或者公有住房售房单位,分摊未售出商品住宅或者公有住房的更新改造费用,强化落实住房城乡建设(房地产)部门或者街道办事处、乡镇人民政府组织代修的义务,以保证危及房屋安全的紧急情况发生时,老旧小区和电梯更新改造工作能够及时开展。

使用维修资金更新、加装电梯的,应当接受质监部门的技术指导和监督检查,应当取得质监部门出具的鉴定意见和验收合格证明。使用维修

资金开展老旧小区和电梯更新改造,应当符合财务管理和会计核算制度的有关规定。使用由财政部门负责管理的已售公有住房维修资金,业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位应当向财政部门申请列支。

维修资金的使用和管理,应当依法接受审计部门的审计监督,并向社会公开审计结果。

#### **四、优化表决规则,提高业主组织的决策效率**

在老旧小区和电梯更新改造中使用维修资金,为解决业主“双三分之二”表决难题,降低业主大会和业主委员会的决策成本,提高业主使用维修资金的决策效率,各地可以根据《业主大会和业

主委员会指导规则》(建房〔2009〕274号)的有关规定, 指导

业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定以下表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对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。

## **五、确保应急维修，及时消除房屋使用安全隐患**

发生下列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金对老旧小区和电梯立即进行更新改造的，可以不经过业主“双三分之二”表决同意，直接申请使用维修资金：

（一）电梯故障；

（二）消防设施故障；

（三）屋面、外墙渗漏；

（四）二次供水水泵运行中断；

（五）排水设施堵塞、爆裂；

（六）楼体外立面存在脱落危险；

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。老旧

小区和电梯更新改造需要应急使用维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位向物业所在地的住房城乡建设（房地产）部门、公有住房维修资金管理部门提出申请。

没有业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位的，可以由社区居民委员会提出申请，住房城乡建设（房地产）部门或者街道办事处、乡镇人民政府组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。

住房城乡建设（房地产）部门、公有住房维修资金管理部门应当在接到应急使用维修资金申请后3个工作日内作出审核决定。应急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置公示。

## **六、建设信息平台，保障业主的参与权和监督权**

各地应当充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与小区共同事务决策，提高业主参与维修资金使用表决的投票率，保证计票的准确率，解决业主到场投票表决的难题。

各地维修资金管理部门应当建立统一的维修资金信息管理系统，推进维修资金归集、使用、核算、查询和监督等工作的信息化和网络化，逐步实现维修资金管理流程规范化、过程要件格式化、监督管理透明化，开辟方便快捷的查询渠道，切实保障业主维修资金的知情权和监督权。

为加大维修资金使用管理的公开力度，各地维修资金管理部门应当建立维修资金公告制度，将本地区年度维修资金交存、支出、增值和结余等情况在当地政府网站、报刊等媒体上进行公告。各地住房城乡建设（房地产）主管部门应当指导监督业主委员会、物业服务企业建立维修资金公示制度，将本小区年度维修资金使用、增值和结余等情况在住宅小区内的显著位置公示。

## **七、加强统计分析，改革创新维修资金使用管理制度**

2014年开始建立的维修资金归集、使用、增值和管理数据统计制度，是全面摸清维修资金底数，及时掌握维修资金管理动态信息，辅助维修资金监管工作和完善维修资金法规政策的基础性工作。各地维修资金管理部门应当高度重视此项工作，完善维修资金统计制度和信息报送制度，加强维修资金管理的动态监测和分析，全面、准确、及时汇总上报维修资金基础性数据信息。

在加大维修资金对老旧小区和电梯更新改造的支持力度的同时，各地应当以当前维修资金使用管理中存在的问题为导向，借鉴国内外先进经验，根据本地的实际情况，积极探索在维修资金使用中引入商业保险，在专户银行选择中引入市场竞争机制等制度创新，进一步发挥维修资金对于保障住房正常使用的积极作用。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅

2015年10月17日