

《蒙城县物业专项维修资金应急管理规定》政策解读

一、起草背景

为加强对物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的应急维修和正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，简化维修资金使用程序，畅通使用渠道，切实发挥物业专项维修资金的作用，解决群众急难愁盼问题，根据 2024 年蒙城县人大常委会关于电梯安全专题调研询问会议提出相关问题，县住房发展中心牵头起草了《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规定》（试行）（以下简称《规定》）。

二、起草依据

- 1、《安徽省物业管理条例》
- 2、《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令第 165 号）
- 2、《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》（安徽省人民政府令第 197 号）
- 3、《亳州市物业专项维修资金管理办法》（亳政办【2019】46 号）
- 4、关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79 号）
- 5、亳州市住房发展中心《关于进一步优化物业专项维

修资金使用的通知》（亳住房办【2023】12号）

三、起草过程

一是学习贯彻并起草。县住房发展中心认真研读《中华人民共和国民法典》、《安徽省物业管理条例》《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》《亳州市物业专项维修资金管理办法》及《安徽省住房和城乡建设厅关于做好住宅区物业共用部位共用设施设备紧急维修管理工作的通知》、关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79号）和亳州市住房发展中心《关于进一步优化物业专项维修资金使用的通知》（亳住房办【2023】12号）等文件，借鉴周边地市好的经验做法，结合我县实际，起草了《应急使用管理规定》征求意见稿。

二是征求意见。向县委政法委、县委宣传部、县纪委监委、各街道办事处（乡、镇人民政府）和县政府组成部门等31家相关单位发出征求意见函，并同步通过蒙城县政务公开平台发布信息，截止目前，31家单位均反馈了意见。其中30家单位无意见，1家单位反馈了1条意见。县司法局提出《规定》第四条对维修资应急使用需要业委会、相关业主同意表述不具体，建议按照《物业管理条例》第十二条进行补充。2003年出台的国务院《物业管理条例》第十二条是对业主大会的召开做出的具体规定，不适用维修资金应急使用的时效性要求，《规定》第四条内容是根据2023年修订的《安

《安徽省物业管理条例》第八十七条原文和 2023 年亳州市住房发展中心《关于进一步优化物业专项维修资金使用的通知》中关于应急维修程序的规定制定。故未予采纳。

三是形成送审稿。5 月 28 日，分管县领导组织各相关单位在县政府二楼会议室组织讨论，经蒙城县物业管理工作领导小组办公室审议通过《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规定》（送审稿），发布实施《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规定》（试行）。

四、主要内容

《规定》由十条内容组成，试行期 2 年。主要从文件出台目的、适用范围、各单位职能职责、办理时限等方面进行了明确。

一是确定了街道办事处（乡、镇人民政府）、业主委员会、住房发展中心、县市场监管、县应急局、县消防、县财政、审计等各单位职责。

二是对于电梯、消防类专业性较强的项目申请使用维修资金，除了认可市场监管、消防大队出具的书面意见作为损毁勘查依据，也认可第三方检验检测评估机构出具的专业检测评估意见作为损毁勘查的依据，更加便于申请单位提供依据。

三是对办理时限做出了具体规定，对于资料齐全，事实认定清楚的申请事项，2 个工作日内予以受理，通过审查即

可开始维修。维修完成后的资金拨付申请，审查通过后 2 个工作日予以资金拨付。

四是优化了业主表决方式，根据《民法典》相关规定，应急维修项目可由受损业主申请、同意即可进行维修，结算费用经公告后予以拨付，不需要 2/3 业主进行表决，可大大提高维修资金使用率，解决我县各小区面临的屋面漏水、外墙脱落、电梯、消防安全隐患等亟需解决的问题。

五、政策咨询渠道

解读人：万文丽

解读单位：蒙城县住房发展中心

咨询电话：0558-7680356