《广州市维修资金管理办法（征求意见稿）》公众意见采纳情况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单位名称 | 意见内容 | 采纳情况及理由 |
| 1 | 市民郭先生 | 建议第三十二条增加：若业主不同意使用维修基金，应当采用电子投票或书面形式明确表达不同意使用维修基金，未参与表决的业主视为弃权，视为其意见遵从已参与表决的业主中的多数意见。 | 不采纳。  一是根据《广州市物业管理条例》第三十条规定，业主投票应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。本办法不再重复表述。二是根据第二十八条规定，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票。 |
| 2 | 市民alec | 首次之后的物业维修资金收集，应该设计成由业主取得房屋业权之后第一个月开始，就要强制性按月缴交，金额可以按平方面积计，单价不高。长期累积，当累积金额多的时候，正是房屋使用得长且维修机会多之时，这样使业主形成习惯，也方便新老业主交易出现漏洞，避免首次收集的维修资金所存无几时再来征集的繁重工作和困难。 | 不采纳。  一是根据《专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）规定，业主应当按照所拥有物业的建筑面积和直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门确定的标准交存首期维修资金。二是根据《民法典》第二百七十八条规定，筹集维修资金属于业主共同决定事项。 |
| 3 | 市民王先生 | 目前广州市的小区物业服务费是按包含了公摊面积在内的房产证面积计收的。这部分公摊面积已经涵盖了住宅专项维修资金的使用对象范围，因此，物业管理费中必须计提部分金额纳入到住宅专项维修资金账户中。 | 不采纳。  根据国家发展改革委 建设部联合印发的《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2013〕1864号）第十一条规定，物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过[专项维修资金](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%93%E9%A1%B9%E7%BB%B4%E4%BF%AE%E8%B5%84%E9%87%91)予以列支，不得计入物业服务支出或者[物业服务成本](https://baike.baidu.com/item/%E7%89%A9%E4%B8%9A%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E6%88%90%E6%9C%AC/9052249)。 |
| 4 | 市民王先生 | 去年才制定发布的《广州市住房和城乡建设局 广州市财政局关于印发广州市物业专项维修资金管理办法的通知》（穗建规字〔2020〕40号）就同步废止。这将给基层小区落实工作带来极其不利的影响，影响了基层小区的操作连贯性，阻碍基层小区对住宅专项维修资金的使用。因此，从严谨的角度出发，建议暂缓发布新的管理办法。 | 不采纳。  一是《广州市物业专项维修资金管理办法》最早于2016年11月印发。因我市机构改革，按照市司法局要求，此办法在2020年3月以穗建规字〔2020〕40号文再次印发，对涉及改革的单位名称进行修改，文件内容未作修订。二是《民法典》《广州市物业管理条例》已于2021年1月1日实施，对维修资金管理规定进行了调整。《广州市物业专项维修资金管理办法》中的部分内容亟需修订。 |
| 5 | 市民王先生 | 第四十一条【紧急使用】的内容存在问题。详细有如下几点：  1、紧急使用的范围过大。特别是**“（四）未移交供水公司的二次供水…”**，移交供水公司是小区开发商应尽的义务。  2、“认定依据”存在漏洞。其一，维修资金列支范围可能是一栋楼、一片楼、整个小区，5户以上业主签名不能承担如此重大的责任。其二，对于维修资金这么大一笔属于业主的财产，是否应该首先组织成立若干**技术鉴定**部门，来为维修项目的是否紧急把关？  3、每个小区都有业主大会通过的《管理规约》或是《前期物业服务协议》，其中也有明确的对维修资金动用的业主表决多数通过的内容，【紧急使用】条款中，无视现有的《管理规约》或是《前期物业服务协议》相关内容，这是公权力对业主权益的侵犯。 | 部分采纳。  1.采纳使用范围和认定依据的意见，已修改相关条款。  2.关于成立鉴定部门的意见，鉴于技术鉴定行业已市场化，业主根据实际发生情况，聘请具有相应鉴定资格的企业进行鉴定。根据本办法第三十六条、第四十一规定，鉴定费用可计入维修、更新和改造成本，从维修资金列支；经相关鉴定机构鉴定，证明发生危及房屋使用和人身财产安全紧急情况的，可申请紧急使用维修资金。  3.根据《住宅专项维修资金管理办法》第二十四条规定，紧急使用维修资金不需经维修资金列支范围内的业主共同决定。 |
| 6 | 市民王先生 | 【使用资金的组织实施单位】与《民法典》第二百八十一条内容规定相悖。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 7 | 市民陈女士 | 5名业主签名说明情况就可以使用基金，有些业主跟物业关系非常好，有些业主还在本小区物业上班。很容易造成维修基金的乱用。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 8 | 市民高女士 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 9 | 市民陈先生 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 10 | 市民陈主任 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 11 | 市民莫女士 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 12 | 市民151\*\*\*\*3972 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 13 | 市民150\*\*\*\*9736 | 第二十九条不要限制实施单位的优先级,物业、业委会、部分业主均可以进行申请,否则会造成不同程度的使用门槛。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 14 | 市民韩先生 | 物业维修基金的使用不应当设置物业优先的条款，应当是业委会，物业管理单位平等对待，只要获得业主大会投票法定票数通过，即可使用。业委会作为业主大会决议的执行机构，如果没有处置业主自己小区维修资金的权利这点说不过去。如果有优先关系可能会为日后争执埋下伏笔。 | 采纳。已修改相关条款。 |
| 15 | 市民李女士 | 因从2020年开始至今，因疫情原因导致境外（包括港、澳、台、外国）人士未能入境，故出现境外人士拖欠管理费及未能参与投票或投票后未能支付费用，而在此时间又出现需动用维修资金的工程（不属加急情况，但不得不处理的工程项目）因投票票数未达规定数值，或投票后未能支付费用的，导致未能维修有关工程，此类情况能否可设置特殊情况下特殊处理投票机制。以避免因未够投票票数而不能维修项目而发生严重后果。 | 采纳。  我市正在推动使用电子投票系统。业主通过“广州物业管理”微信公众号绑定身份后，即可进行电子投票。本办法第三十二条规定，组织实施单位应当优先采用电子投票的形式组织业主进行表决。 |
| 16 | 市民李女士 | 个别项目没有成立业主委员会，故对有通过投票票数的集资款项未及时缴交的业主没有相关规定如何可追讨？可立法委托在管物业管理公司代为起诉追讨，不然对已准时缴交的业主不公平，且因没有100%收齐集资款，导致物管公司垫付，这样十分影响物管公司的正常运作。 | 采纳。  一是根据《广州市物业管理条例》第九十三条规定，共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的费用，有维修资金的，由共有该共用部位、共用设施设备的业主从维修资金中列支；没有维修资金或者维修资金余额不足的，由共有该共用部位、共用设施设备的业主分摊。二是根据《民法典》规定，业主未及时交存其应当分摊的费用的，经维修资金列支范围内业主共同决定，业主可以委托物业服务人依法向人民法院提起诉讼。 |