

对长宁区政协十五届二次会议 第 103 号提案的答复

办理结果：解决采纳

王海燕委员：

您提出的关于尽快解决小区维修资金续筹难的建议提案收悉，现将办理情况答复如下：

专项维修资金是房屋质保期后进行维修、更新的“养老金”，是上海市乃至国务院一直非常关注的问题。为了能更好的管理好、使用好、筹集好这笔资金，发挥好这笔资金的作用，国务院、住建部及上海市都曾发布过多项法规和规章。我局一直秉承落实市相关工作要求，积极做好专项维修资金的监管和指导工作。关于王海燕委员在政协提案中提到的一些问题和建议，我局将开展以下工作：

一、加强政策指导和宣传，有力推进维修资金续筹工作

为合法合规推进住宅小区维修资金续筹工作，上海市出台了系列法规政策。比如，2011 年 4 月实施的《上海市住宅物业管理规定》规定了，“业主申请不动产转移登记或者抵押登记时，应当同时向不动产登记机构提供已足额交纳专项维修资金的相关凭证”，从规章制度上对维修资金的续筹工作赋予抓手；2016 年 3 月，市房管局出台了《关于加强本市住宅专项维修资金续筹工作的通知》；2021 年 10 月，市精推办出台了《上海市住宅物业管理区域专项维修资金再次筹集工作流程（通知）》的通知，

明确细化了维修资金再次续筹的工作流程。在以往宣传维修资金相关政策和案例的基础上，下步工作中我局将通过统一培训、深入基层交流指导等方式进一步加强政策指导和宣传，充分发挥《物业管理相关典型案例选编》引导示范作用，鼓励多渠道便民收缴维修资金，逐步化解续筹难度，有效推进维修资金续筹工作。

二、严格落实政策法规，持续强化维修资金和公共收益监管

（一）加强维修资金政策培训和日常工作监管力度。

我局将持续开展维修资金相关培训工作，促进专项维修资金的使用更合法、合规、合理，帮助业委会、物业企业更快掌握使用规定，规范操作流程。坚持加强监督管理，对维修工程进行每日在线巡查，针对发现的问题及时督促整改，对存在违规使用的要求将资金予以退回处理。

（二）严格落实法规加强公共收益管理。

在后续工作中，继续严格落实市房管局发布的《关于进一步规范本市住宅小区公共收益使用管理相关工作的通知》相关规定。一方面是充分调动“居委、物业、业委会”三方积极性，共同参与监督，不断规范公共收益管理，强调公共收益按规定公开，做到账目清楚透明，鼓励公共收益补充维修资金，减轻续筹压力；另一方面是纠正物业服务企业未按规定落实公共收益账目公示、定期入账、违规使用等行为，对物业服务企业未按规定履行相关义务的，严格按照《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》予以记分处理，切实保障居民群众的合法权益。

三、咬定小区物业服务费调价试点年度目标，逐步建立完善质价相符的物业服务市场价格机制

为建立完善质价相符的物业服务市场价格机制，我局结合市房管局“美丽家园”建设行动，从2021年开始部署了建立“按质论价、质价相符、优质优价”的物业服务市场价格机制的三年行动计划，争取到2023年底全区累计完成100个小区物业服务费调整的目标。今年我局将在前两年完成59个试点小区物业服务费调整的基础上，通过加强党建引领、加强行业监管、推进价格评估、落实属地责任、加强宣传引导等措施，全力推进完成41个小区物业服务费调整，大幅度消除质价不相符、矛盾突出的现象，为持续完善质价相符的物业服务市场价格机制打好基础。

在此，忠心感谢您对物业管理工作的关心和支持！

长宁区住房保障和房屋管理局

2023年7月3日

承办单位通讯地址：长宁路599号615室邮政编码：200050

联系人姓名：朱黎明电话：22050026

电子邮件地址：zhulm@shcn.gov.cn