深福建函〔2025〕142号

深圳市福田区住房和建设局对福田区

第八届人民代表大会第五次会议

第20250137号建议的答复

尊敬的林耀辉、乔茵等代表：

深圳市福田区第八届人民代表大会第五次会议第20250137号《关于进一步推进使用住房专项维修资金开展用户共用管道更新改造的建议》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、维修资金使用有关规定

根据《深圳经济特区物业管理条例》第九十二条“物业专项维修资金用于物业保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新、改造。除本条例第八十二条规定的应急维修情形外，由业主大会根据物业专项维修资金管理的相关规定决定使用。”

根据《深圳经济特区物业管理条例》第八十二条“物业管理区域有下列情形时，物业服务企业应当立即采取应急处置措施，保障安全：（一）供水、排水、供电、**供气**设施设备发生故障或者其他影响正常使用的情况；……（四）其他危及物业安全的紧急情况。发生前款第一项情形的，物业服务企业应当及时报告相

关专营单位；发生前款第二项至四项情形的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、街道办事处，并进行应急维修，应急维修费用从业主共有资金账户或者物业专项维修资金专户中支出。”

综上，物业管理区域属于全体业主共有的设施设备涉及大、中修和专项更新、改造以及安全检测鉴定等项目由相关业主共同决定实施，紧急情形下的应急处置和应急维修项目可以由物业服务企业采取应急处置措施，相关费用从业主共有资金账户或者物业专项维修资金专户中支出。如小区目前暂无业主委员会的，可以由社区居民委员会依法代行业主委员会相关职责，协助及时解决处置住宅物业管理面临可能影响公共安全或者管理秩序等紧急情况或重大事件。

二、相关工作举措

（一）优化维修资金使用流程。根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》，研究制定《福田区物业专项维修资金管理指引》，细化维修金缴交、续筹及使用流程，研究建立紧急维修事项清单，开辟老旧小区维修金使用绿色通道，对涉及共用设施维修、更新和改造快审快拨，全力消除相关安全隐患。

（二）简化申请资料，提高审批效率。探索打通限额以下小型工程监管系统、物业专项维修资金系统、深圳市物业管理信息平台等各类系统数据资源，实现系统资料共享，进一步压缩办理环节、精简资料清单、缩短维修资金拨付办理时限。

（三）强化业主组织建设及各级宣传培训。一方面，加大推进业主委员会成立工作。加强党建引领业主大会和业主委员会规范化建设及履职，提升业委会选举、运行的法治化、规范化水平，源头提升全区业委会成立比率。另一方面，加强“居代业”工作的培训指导。定期组织开展业务培训，提升基层工作人员开展“居代业”工作的专业化水平，推动“居代业”制度在消除小区安全隐患、物业专项维修资金使用等方面发挥积极作用。

再次感谢代表们对住房建设领域工作的关心与支持！福田区住房和建设将不断优化工作机制，充分发挥物业专项维修资金对共有物业更新改造的支持作用，不断提升物业小区安全管理水平。

深圳市福田区住房和建设局

2025年5月29日

公开方式：主动公开