深福建函〔2025〕319号

深圳市福田区住房和建设局对福田区

政协六届五次会议第2025132号

提案的答复

尊敬的李蕊委员：

深圳市福田区政协六届五次会议第2025132号《优化房屋养老资金管理使用机制 确保全区房屋“老有所养”》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、关于“建议建立健全房屋维护保养计划制度”的建议

我局强化维修资金管理制度机制建设，提高维修金管理使用的规划性、科学性、高效性。**一是**全市率先印发《福田区物业服务企业合规化建设指引》，明确物业管理单位维修金代收代缴义务，推动物业服务企业持续提升合规经营管理水平，确保小区维修资金得到妥善管理，能够及时按需使用。**二是**印发《深圳市福田区住宅物业管理区域管理规约（示范文本）》《福田区业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》，引导拓宽小区共有资金、维修资金来源渠道，明确小区共有物业范围，鼓励业主通过召开业主大会共同表决将小区公共收益优先补充至维修金账户，进一步充实维修资金来源。**三是**印发《福田区业主委员会履职情况年度评价工作指引（试行）》，将物业管理区域业主共有资金账目公示情况、物业专项维修资金专户的余额低于首期归集的专项维修资金百分之三十时的续筹情况、编制业主大会年度预算和决算方案情况纳入对业主委员会进行履职评价的监督指标，强化维修金管理使用的公开透明。同时，在房地产权益转让过程中，鼓励原业主及时了解维修资金基本情况，保障房产交易透明度。

二、关于“建议建立健全维修资金使用预算制度”的建议

福田区全市率先引导搭建社区党委、小区党支部、居民、物业管理单位共同组成的小区维修提升议事平台，引导居民制定小区维修提升计划清单，根据轻重缓急及居民需求，分类开展维修项目。特别是在老旧电梯更新方面，居民议事小组牵头开展电梯更新动员宣传，同步制定电梯更新方案，发动业主积极参与业主大会决策。

同时，在福田区住房建设局今年印发的《深圳市福田区住宅物业管理区域管理规约（示范文本）》中，鼓励小区制定共有资金预算：**一是**物业管理区域由业主委员会或者委托物业服务人制定年度预算，经业主大会表决通过后，按规定支付，具体流程包含预算制定、预算表决和预算执行；**二是**强化共有资金监管，共有资金账户开户人与数据共享银行签署业主共有资金监管协议；**三是**共有资金收支公示，共有资金账户开户人应当每月与数据共享银行核对业主共有资金账目，按业主共有资金会计指引作账，并按季度在物业管理区域和物业管理信息平台上公示相关情况。

下一步，将指导辖区物业管理单位、物业服务企业细化共有资金年度预算制度，将物业专项维修资金使用预算单独列出，并根据预算有计划地开展维修。

三、关于“建议建立健全党建引领的物业小区自治机制”的建议

当前，辖区建筑物老化问题突出，为保障物业共有部分、共用设施设备正常使用，我局强化党建引领，多措并举提升维修资金的监管效能。**一是**采取智慧化监管措施推动维修资金使用公开透明。充分发挥深圳市物业管理信息平台业主大会召开及信息公开便利化功能，鼓励业主完成身份绑定，实时了解本小区物业专项维修资金基本情况及使用信息，线上参与业主大会表决，提高业主大会决议有效率。打通区级智慧物业监管系统与限额以下小型工程监管系统数据资源，推进维修金施工工程全过程可视、可追溯，确保资金使用安全。**二是**通过强化数智化治理提高维修资金收支透明度。辖区香蜜湖街道试点引入“数字账本”平台，系统化管理小区各类资金来源，实现小区财务全面公开、收益反哺小区发展。**三是**优化业务流程提升资金核拨效率。印发《深圳市福田区物业专项维修资金使用业务手册》，编制维修资金专项、应急、备用金标准化流程指引及格式样本，精简资料清单12项,压缩办理环节4项，使资金申请流程一看就懂、一看就会。针对实践中造价审核环节耗时较长等问题，优化造价勘验流程，对于业主大会表决自行选取造价机构的施工项目、老旧电梯更新等项目采取免现场勘验的措施，通过对造价报告事后抽查的模式加强资金安全监管并提高资金核拨速度。

下一步，福田区将印发《深圳市福田区物业专项维修资金管理指引》，进一步完善辖区维修资金缴交和使用流程，推动维修资金使用更安全、更高效、更便民。

四、关于“加快推动房屋养老金试点工作”的建议

经了解，在房屋养老金试点工作推进方面，市级住房建设部门正在编制养老金制度试点工作方案，方案重点聚焦以下几点：**一是**多渠道做大做稳“蓄水池”。依托现有物业专项维修资金管理体系，进一步优化个人账户使用流程，提升使用便利性；持续强化财政预算对房屋安全管理的兜底保障，积极研究各类涉房资金及其增值收益作为房屋养老金公共部分资金来源的可行路径。**二是**构建政府统筹的分级管理机制。逐步完善市级统筹、区级管理、街道实施的上下协同机制，市级负责统筹做好房屋养老金管理使用规则，开展保值增值运作，区级负责做好使用计划、使用审核、监督检查工作，街道办事处负责落实资金交存、存储、使用等具体日常管理工作。**三是**规范明确多维度的使用范围。个人账户用于保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新和改造以及购买房屋公共安全保险、共有物业房屋结构专项体检保险及专项维修保险。公共账户用于政府开展房屋公共安全体检、购买房屋公共安全保险、房屋应急维修资金垫付以及特定群体的房屋安全救助帮扶等方面。

下一步，我局将主动与市级主管部门保持沟通，积极推动房屋养老金试点工作方案在福田区的推动落实。

再次感谢您对住房建设工作的关心和支持!

深圳市福田区住房和建设局

2025年10月17日

公开方式：主动公开