《深圳市福田区物业专项维修资金管理指引（征求意见稿》

听证会意见及采纳情况汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **参加人员** | **反馈意见** | **是否采纳** | **采纳情况** |
| 1 | 王谟春 | 建议《管理指引》第三条将新增设施设备列为可使用物业专项维修资金的事项。 | 解释 | 《管理指引》【使用范围】条目已明确维修资金使用范围。 |
| 2 | 高珉 | 建议《管理指引》第三条第五项中“由停车位使用方收取方负责”修改为“由停车费收益方负责”。 | 采纳 | 对照《深圳经济特区物业管理条例》第八十七条修改相关表述。 |
| 3 | 建议《管理指引》第十条增加没有业委会情况的相关规定。 | 未采纳 | 对于没有业主委员会的小区，居委会根据《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》有关规定代行“组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金”职责，《管理指引》中不另行赘述。 |
| 4 | 建议《管理指引》第四章明确没有业委会情况下由居委会作为实施主体。 | 解释 | 《管理指引》【实施主体】条目已阐述“居委会”作为实施主体的情形。 |
| 5 | 左壮 | 建议《管理指引》全文规范“共有设施设备”和“共用设施设备”的概念。 | 采纳 | 《管理指引》【使用范围】条目中明确“共有物业包括物业共用部位和共用设施设备，其范围依据国家和深圳市有关法律法规、规章及规范性文件的相关规定确定。”，后文统称“共有物业”。 |
| 6 | 《管理指引》第十一条已定义了“应急使用”的概念，建议后文“应急维修事项”、“应急维修费用”统一为“应急使用”的表述。 | 解释 | 《管理指引》“应急维修事项”表述与《深圳市物业专项维修资金管理规定》第十九条相关表述保持一致；“应急维修费用”相关表述与《深圳市物业专项维修资金管理规定》第二十五条保持一致。 |
| 7 | 《管理指引》第十三条“专项维修资金的申请一般由物业服务企业提出申请”中的“一般”以及第十七条“监理费用可从物业专项维修资金列支”的“可从”的表述指导性较为模糊，建议予以明确。 | 采纳 | 将修改相关表述。监理费列支在《管理指引》【使用范围】条目中明确。 |
| 8 | 建议《管理指引》第二十条明确“共有物业大、中修”以及“小修”的划分定义。 | 采纳 | 将修改相关表述。补充“业主大会可以通过业主大会会议或者管理规约等形式对专项使用和日常使用的具体划分标准和适用范围。” |
| 9 | 建议《管理指引》第二十三条中“工程施工过程中物业服务企业与业主委员会应按施工合同约定与法律规定维持施工现场的秩序”修改为“工程施工过程中物业服务企业与业主委员会应按法律法规与施工合同约定维持施工现场的秩序” | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 10 | 建议《管理指引》第三十条明确“应急处置”和“应急维修”的定义和区别。 | 解释 | 由物业服务企业根据应急情形实际情况采取临时处置措施或者开展相关维修。 |
| 11 | 建议《管理指引》第三十条第一项“天台、外墙、屋顶”修改为“屋顶、屋面及外墙”。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 12 | 建议《管理指引》第三十条第二项增加涉及电梯安全评估的相关规定。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 13 | 《管理指引》第三十条第三项中“消防设施设备”表述不规范，在消防法中规定了6种消防设施和消防器材，没有“消防设施设备”的概念，建议修改为专门的名词表述。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 14 | 建议《管理指引》第三十条第四项中“玻璃幕墙炸裂”修改为“爆裂”或其他表述。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 15 | 建议《管理指引》第三十条第五项中“扶梯踏板”“扶梯”修改为“楼梯”“梯级”等表述。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 16 | 建议《管理指引》第三十条增加物业服务企业收到相关部门的整改通知后是否能通过应急使用物业专项维修资金的规定。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 17 | 林思群 | 建议《管理指引》规定工程预算可上浮10%至20%。 | 未采纳 | 无相关法律法规依据。 |
| 18 | 建议增加没有业委会及居代业情况下申请备用金的途径。 | 解释 | 对于没有业主委员会的小区，居委会根据《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》有关规定代行“组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金”职责，《管理指引》中不另行赘述。 |
| 19 | 建议审核全文，统一“维修金”“维修资金”“专项维修资金”等简称的表述。 | 采纳 | 将统一相关表述。 |
| 20 | 沈燕 | 建议《管理指引》第八条增加业主未缴交物业专项维修资金的追责规定。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 21 | 建议《管理指引》第九条明确追缴主体。 | 解释 | 已明确区住房建设部门、业主大会均可依法追缴。 |
| 22 | 赵俊巧 | 建议明确没有业委会及居代业情况下申请备用金的程序以及是否可以突破至按栋表决。 | 未采纳 | 无相关法律法规依据。 |
| 23 | 王少雄 | 商业楼宇较多，建议提高使用维修资金的便利性。 | 解释 | 概括性建议，未涉及文本具体内容。 |
| 24 | 钱东辉 | 无意见。 |  |  |
| 25 | 邓芬妮 | 建议《管理指引》第三条中将新增设施设备，如垃圾分类点等小型建筑列为可使用物业专项维修资金的事项。 | 解释 | 《管理指引》已明确维修资金使用范围，不进行详细列举。 |
| 26 | 建议将《管理指引》第六条中关于物业专项维修资金的分类概念调到《总则》部分。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 27 | 建议《管理指引》第七条补充明确各类情形的的责任主体。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 28 | 建议《管理指引》第十条补充没有业委会的情况下如何续筹的规定。 | 解释 | 对于没有业主委员会的小区，居委会根据《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》有关规定代行“组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金”职责，《管理指引》中不另行赘述。 |
| 29 | 建议《管理指引》第十五条补充“相关主体要严格遵守招投标法的相关规定开展招标活动”的表述。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 30 | 建议《管理指引》第十七条规定监理单位的聘请主体与实施主体，施工单位的聘请主体保持一致。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 31 | 建议《管理指引》第七条删除“《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8号）”，因为前文已经写了。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |
| 32 | 建议《管理指引》全文删除“政策”的表述，因为经查《管理指引》并未涉及政策，均为法律法规。 | 采纳 | 将修改相关表述。 |