

# 住宅专项维修资金管理使用问题及措施研究

王振涛

衡水市物业管理中心

**摘要：**住宅专项维修资金是保障城市住宅小区正常维修和更新改造的重要资金来源，事关广大业主的切身利益。近年来，随着我国城镇化进程的不断推进，住宅专项维修资金规模逐年增长，但在资金收缴、使用和管理等环节也暴露出一些突出问题，制约了资金的规范运作和高效利用。本文从住宅专项维修资金的概念、性质和作用入手，分析了当前资金管理使用中存在的交存不规范、使用审批困难、管理监督缺失等主要问题，并从完善制度机制、强化政策宣传、规范监管职能、加强收益管理、优化审批流程等角度提出了相应的对策建议，以促进我国住宅专项维修资金管理使用工作的规范化、制度化，切实保障资金安全，提高使用效益，保护业主合法权益。

**关键词：**住宅专项维修资金；资金管理；制度建设；监督机制；审批流程

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2022.11.055

## 引言

随着我国城镇化进程的加快推进，城市住宅楼盘不断增加，住宅小区维修保养需求与日俱增。住宅专项维修资金作为住宅共用部位和共用设施设备日常维修和更新改造的专项资金，对于保障住宅小区正常运转和改善居民居住环境具有重要作用。近年来，我国城市住宅专项维修资金规模逐年增长，但在资金的收缴、使用和管理等诸多环节中也暴露出一些制约资金规范运作和高效利用的突出问题，给住宅小区正常运营带来一定影响，也引发了社会舆论关注。

### 一、住宅专项维修资金的概念

住宅专项维修资金是指由住宅物业使用人按照规定标准缴纳的、专门用于住宅共用部位、共用设施设备的日常维修和更新改造的专项资金。它主要包括物业管理区域内的道路、园林绿化、给排水设施、供电设施、通讯设施、公共活动场所等共用部位的维修资金；住宅楼梯、走道、房顶、管道、电梯等共用设施设备的维修资金；管理用房和活动场所的维修资金等。住宅专项维修资金具有以下几个特点：

#### （一）专项性

住宅专项维修资金只能用于住宅小区内共用部位和共用设施设备的维修和更新改造，不得挪作他用。这一专项性质有利于资金的精准使用，避免被滥用于其他用途。如果违反专项性原则，不仅会影响共用部位的正常维护，也会损害业主的共同权益。因此，对挤占挪用维修资金的行为必须严厉打击，加大处罚力度，切实维护资金的专项用途。

#### （二）共有性

住宅专项维修资金来源于所有住宅使用人的统一缴纳，并归集于统一的维修资金专户，体现了资金所有权的共有特征。这一共有性质决定了资金使用须服务于全体业主的共同利益，任何一方都无权对资金独享专有。共有性还意味着每个业主对资金的使用都有知情权和监督权。因此，在资金管理使用环节必须充分体现公开、公平、公正的原则，真正实现资金所有权的共同共享。

#### （三）无偿性

住宅使用人缴纳的维修资金不构成对物业服务企业的有偿付费，只是一种权利义务对等的缴费行为。这一无偿性特征区别于其他物业服务收费，不能将其视为物业公司的经营所得。无偿性特征要求物业公司切实尊重业主对资金的所有权，恪尽管理职责，不得将资金据为己有或加以挪用牟利。同时，主管部门在监管过程中也要摒弃将其视为物业收入的错误认识。

#### （四）分户分摊

维修资金的缴交额度按照住宅建筑面积进行核算和分摊，由使用人按套内面积缴纳。这一分户分摊制度体现了收缴的合理性和公平性原则，避免了“大户多缴、小户少缴”的不合理情况。分户分摊制度的贯彻实施，有利于明晰每户的缴费数额，方便监督核查，防止出现拖欠和漏缴行为。同时也要注意执行过程中可能出现的例外情况的合理处置，保证制度执行的权威性。

## 二、住宅专项维修资金管理使用中存在的问题

### （一）交存环节存在不规范问题

在住宅专项维修资金的交存环节，存在一些不规范的做法和问题，影响了资金的及时足额归集。首先是收缴标准不统一问题。由于我国各地对维修资金的收取标

准规定不一，有的按建筑面积的一定比例收取，有的按人均或户均划一标准收取，缺乏统一规范，导致同一小区内不同住户的缴费标准不尽相同，给管理工作带来一定困扰。其次是代收代缴问题突出。绝大多数小区将收缴工作交由房地产开发公司代为执行，但部分房地产开发公司存在拖欠上缴、挪用资金等违规行为，严重影响了资金的及时足额入账。此外，由于分户核算制度执行不利，仍有部分业主长期拖欠维修资金，加之对新入住业主一次性补缴制度落实不到位，导致收缴范围未能做到全覆盖，影响了资金的完整性。

### （二）使用环节存在审批困难问题

住宅专项维修资金的使用需要经过申报、审批等程序，但在实际操作中，这一环节存在诸多困难和障碍。一是审批流程过长繁琐。从项目申报、资金测算到方案审批、实施监管，需要履行多个复杂环节，工序冗长、手续繁琐，影响了审批效率。二是审批权限不明确。地方政府对资金审批职责分工不够清晰，审批主体和程序缺乏规范，常出现物业公司和业主对使用程序把握不清、相互踢皮球的情况。三是审批标准不统一。由于缺乏对资金使用范围、支出标准和审批标准的明确统一规定，审批把关的尺度因地因时因人而异，造成审批结果的公正性和权威性受到质疑。

### （三）管理监督环节存在监管缺失问题

住宅专项维修资金管理监督工作是确保资金安全运行的重要一环，但目前这一环节存在较为突出的监管缺失问题。首先是专项资金管理体系有待健全。很多地区尚未建立起统一的、权威的维修资金管理监管体系，管理措施不够系统完备，资金的专项存储、审计监督等制度建设相对滞后。其次是资金使用透明度不高。大多数地区未能真正实现将资金的收支明细、使用去向等信息公开透明化，不利于业主对资金的有效监督。此外，管理维修资金需要专业的管理服务队伍，但目前专职人员和专业能力有所欠缺，难以适应日益增长的管理需求。这些监管缺失问题制约了维修资金的规范运作。

## 三、住宅专项维修资金管理采取的措施分析

### （一）完善制度机制，夯实管理基础

完善住宅专项维修资金管理的制度机制，是夯实管理基础、解决现有问题的关键所在。必须尽快制定出台全面系统的管理条例，对资金收缴标准、使用范围、审

批权限、监督途径等作出统一明确的规范，为各地管理实施提供权威指引。条例的出台将为维修资金管理确立制度依据，有助于解决目前标准不一、把关尺度不一等难题。同时，要明确相关部门在审批、核算、监督等方面的工作职责，建立协同配合机制，形成管理合力，避免多头审批、相互推诿的局面。全面推行维修资金分户计提制度，按建筑面积进行核算和收缴，做到应收尽收、应缴尽缴，从源头上扎牢收缴制度笼子，解决范围不全、存在遗漏问题。制度机制的完善是确保管理规范有序的基石。一旦顶层设计到位并严格执行，必将有力解决现有突出问题，为各方划定明确边界，明确权利义务，为执法监管提供可依赖的抓手，消除管理模糊地带，增强公信力，凝聚参与热情，促进良性发展。同时，完备制度还需与严格监管执纪问责相结合，对违规行为亮明处理尺度，发挥惩戒教育作用，遏制违法违规行为发生。我们要坚持从制度层面持续发力，不断健全相关规范，为资金管理护航，夯实管理基础。

### （二）加大政策宣传，提高社会认知度

只有让广大业主真正理解和认同维修资金的重要性和必要性，主动自觉地参与到缴纳和监督管理中来，资金管理工作才能取得实效。因此，政府部门要通过多种渠道和方式，深入宣传住宅专项维修资金的概念、性质和作用，让业主群众认识到维修资金不同于其他物业收费，而是一种权利义务对等的缴纳行为，是维系小区正常运转和改善居住环境的重要资金来源，事关广大业主的切身利益。同时，要针对不同群体采取差异化的宣传方式。对于物业管理人员、业主委员会成员等关键群体，要通过举办专题培训班、讲座等形式，进行政策解读和业务培训，提高其专业理解和执行能力。对于普通业主，则可以采取组织座谈会、入户走访等互动方式，耐心解疑释惑，增进其政策意识。还要充分发挥社区宣传阵地的作用，运用展览展示、发放手册等直观生动的宣传载体，增强宣传的深度和广度，最大限度营造良好的社会氛围。除此之外，还要立足新媒体时代的特点，通过微信公众号、短视频等渠道向年轻群体传播相关知识，扩大覆盖面。只有通过持续不断的宣传教育，让每一个业主都能从内心深处认同住宅专项维修资金，主动积极参与其中，资金管理工作才能真正做到社会共治共理。当全社会形成高度的政策认知和执行自觉时，资金

管理的制度体系才能在实践中得到真正地贯彻落实，资金收缴和使用环节各种乱象才能得到根本扭转。

### （三）强化监管职能，规范运行程序

必须建立权威高效的监管体系，明确监管机构的职责范围，从制度层面为监管工作提供坚实保障。要严格执行住宅专项维修资金的专户存储制度，防止资金遭到违规挪用。各银行和存管机构要定期向监管部门报告资金存储使用情况，及时揭露异常情况。除入户前的审批把关外，更要加大对工程实施过程的现场监督力度，开展全面检查，堵塞管理漏洞。对重大维修工程项目，要及时组织经济责任审计，进一步强化审计监督。在规范资金运行程序方面，要明确审批主体并集中审批权，避免多头审批导致权责不清。要压缩审批时限，对每个环节制定明确时限要求，严格执行法定工作日制度。还要建立绿色审批通道，针对紧急情况下的维修需求，简化相关手续，确保资金高效到位使用。加强财务管理和会计核算监督，加大对相关票据的管控力度，堵塞违规操作空间。只有从制度层面持续发力，全面加大监管力度，强化监管职能，规范运行程序，才能为维修资金运行护航。这需要政府部门高度重视，并形成整个社会的参与合力。

### （四）创新收益形式，实现资金保值增值

针对住宅专项维修资金的长期滚存特点，应当积极创新资金收益形式，追求既保本又增值的良性发展，切实防止资金被通货膨胀侵蚀。除了一般的银行存款之外，可以适度购买国债或其他低风险理财产品，既可锁定本金安全，也能获得理财收益。对于规模较大的住宅小区，可采取公开招投标的方式，择优选择收益高、安全性好的商业银行作为资金存储运作机构。同时，还可以探索对维修资金进行分级运作，将长期维修储备部分投资于风险较低但收益较高的理财渠道，将临时支出部分则选择流动性较好的存款形式，统筹安排资金的流动性和收益性。无论采取何种收益形式，都需要组建专业的管理团队对资金进行职业化运作。住宅专项维修资金具有资金量大、期限长的特点，需要有专业的资金管理人员负责日常管理、择时入市等工作，并对管理人员进行业绩考核，切实将资金的保值增值落到实处。此外，在资金理财过程中，还应加强风险防控，制定切实可行的风险应对预案，确保资金运作在可控风险的前提下获

得保值增值效果，切实实现“以息养房”的良性循环模式。只有通过主动创新、精细管理，才能最大限度发挥资金效益，让住宅小区的“家底”不断增厚，为其持续发展和居住环境的改善提供坚实保障。

### （五）优化审批流程，确保资金高效使用

首先，要明确审批权限的主体，将审批权统一授予某一部门行使，避免多头审批导致审批效率低下的状况。同时，对审批主体的权限范围和具体审批程序也要作出明确规定，使审批工作有章可循、有据可依。其次，要从精简审批环节、压缩办理时限的角度进行优化，对资金使用申报、审批、支出等各个环节明确办理期限，设定合理的法定工作日，防止相关部门拖延审批的违法违规行为。此外，还应建立绿色审批通道，对于一些特殊情况下的紧急维修需求，开设简化手续的快速审批渠道，确保资金能够及时高效到位使用。比如针对影响小区运转安全的突发状况维修，可优先启动“应急响应”预案，先行支取紧急维修资金，后续再补充完善相关手续。同时，对于部分小额、临时性的维修支出，也可以先行使用，事后再补充相应审批手续，切实提高审批的便利性和时效性。当然，在优化审批流程的同时，也要加大监管审核的力度，对资金使用的合理性和工程实施的合规性进行严格把关，防止简化流程导致监管力度下降。

### 结束语

随着住房城镇化进程持续推进，城市住宅小区将越来越多，住宅专项维修资金规模将持续增长，加强和改进资金管理使用工作已成为一项重要课题。我们要通过完善制度体系、加强宣传力度、强化监管职能、创新收益模式、优化审批程序等综合措施，切实解决当前存在的突出问题，促进资金规范运作，保障资金安全，确保资金使用效益最大化，让住宅小区保持良好的运转和发展，为广大居民创造更加优质的居住环境。

### 参考文献

- [1] 邓琦. 住宅专项维修资金管理及使用中的问题及建议[J]. 商讯, 2020, (23): 153+155.
- [2] 王立新, 王建新. 住宅专项维修资金运行现状分析与探讨[J]. 中国房地产, 2021, (24): 69-72.
- [3] 刘立华. 关于住宅专项维修资金属性及管理模式的分析[J]. 住宅与房地产, 2021, (16): 21-22.