

# 邵阳市住房和城乡建设局

邵建函〔2024〕89号B类

## 对市政协十三届三次会议第0324号提案的 答复

李娜委员：

您提出第0324号提案《关于物业专项维修资金流程的建议》收悉。现答复如下：

一、关于“完善业主参与表决形式”的问题。2021年之前，我市物维项目的表决方式主要采用的是纸质签名，因纸质签名容易引发代签等“弄虚作假”的问题，继而引发业主的投诉和异议，不能体现业主表决的真实性。2021年3月，我局物维中心推行了维修资金管理APP，主要用于小区业主表决。该APP线上表决的实施运用，提高了受益业主对使用维修资金的知情权，解决了受益业主不能现场表决的难题，解决了以往纸质签名表决缺乏真实性的难题，从根本上杜绝维修资金套用、滥用的问题发生，确保业主的合法权益不受侵害。

为更加公平公正方便业主操作运用维修资金管理APP，我局物维中心本着实事求是、灵活运用、方便快捷的原则，已经着手改造（升级）信息管理系统，着手完善“邵阳市物业专项维修资金APP”表决方式，拟开发简单易操作的线下表决器，推行线下

APP 表决终端运用。对少数业主不能熟练使用线上 APP 表决的，申请人可使用线下 APP 表决器协助表决，提高表决的人数比例，最大程度体现业主表决意见的真实性。

**二、关于“增加简易程序范围”的问题。**根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》、《湖南省物业管理条例》等法律法规规定，物业管理区域内共有部位、共有设施设备出现紧急情况的，业主委员会可以依法申请使用物业专项维修资金应急处理。但房屋的屋面和外墙渗水等情况因利害关系影响程度不同，业主想法参差不齐，意见难以统一，须经相关部门或者有资质的检测机构对“紧急情况”进行认定，符合应急使用条件才可以按应急程序进行维修。

目前，我局联合相关职能部门陆续出台了电梯、消防等应急使用维修资金程序，电梯维修试点引入商业保险，专项维修资金的使用程序逐步趋于规范、透明、便捷。对屋顶和外墙渗水等紧急情况认定和判定标准，也在积极与相关职能部门协调沟通，拟在修订的《邵阳市物业专项维修资金管理办法》中予以明确。

感谢您对我市住房和城乡建设工作的关心和支持！

邵阳市住房和城乡建设局

2024年6月6日

抄送：市政府办公室，市政协提案委

联系人：陈文杰 联系方式：13975929279