

关于《清远市住房和城乡建设局 清远市财政局  
关于物业专项维修资金管理办法》  
实施情况（期满前）评估报告

清远市住房和城乡建设局

2024年3月27日

# 关于《清远市住房和城乡建设局 清远市财政局 关于物业专项维修资金管理办法》 实施情况（期满前）评估报告

为加强物业专项维修资金的管理，结合清远市实际，清远市住房和城乡建设局、清远市财政局于2018年11月12日印发了《清远市住房和城乡建设局 清远市财政局关于物业专项维修资金管理办法》（以下简称《管理办法》），至今已经施行将近5年。现根据《重大行政决策程序暂行条例》（中华人民共和国国务院令第713号）、《广东省重大行政决策程序规定》（粤府令第288号）的规定，对《清远市住房和城乡建设局 清远市财政局关于物业专项维修资金管理办法》的实施情况（期满前）进行评估，评估的有关情况报告如下：

## 一、评估工作的基本情况

本次评估工作由市住房城乡建设局组织相关人员，结合清远市的实际，以及物业专项维修资金的交存、使用、管理等情况，对《管理办法》的实施绩效、合法性、合理性、协调性、可操作性及行文规范方面进行全面评估。

## 二、实施绩效、制度设计等评估内容分析

### （一）行政性规范性文件的实施绩效评估方面。

《管理办法》是为进一步规范物业专项维修资金的交存、使用、管理行为，保障物业共用部位、共用设施设备的维修

和正常使用，维护各方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《住房城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）等法律、法规、规章制度要求而制定的，于2019年12月1日起施行。施行期间，各建设单位、物业服务企业、业主、业主委员会、住建部门、专户管理银行及有关单位均能普遍遵守和执行《管理办法》的规定，有序推行物业专项维修资金的交存、使用、管理工作。

#### （二）合法性方面。

《管理办法》严格按照相关规范性文件制定与管理办法的规定出台，各项规定均与相关法律、法规、规章制度的规定相一致。

#### （三）合理性方面。

《管理办法》公平、公正，各项管理措施均结合清远市的实际，经严格征求意见并充分消化后制定订，其条款必要、适当，并采用对行政相对人权益损害最小的方式实现行政管理。

#### （四）协调性方面。

《管理办法》根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》

(建设部、财政部令第 165 号)、《住房城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》(建办房〔2015〕52 号)的要求制定,并不存在与同位阶的行政规范性文件存在冲突的现象。

#### (五) 可操作性方面。

《管理办法》规定的制度有针对性地解决行政管理中存在的问题,对物业专项维修资金的交存、使用、管理均作了明确规定,规定的措施高效、便民,规定的程序正当、简便,可操作性强。

#### (六) 行文规范方面。

《管理办法》经过严格的规范性文件程序审查,行文规范,逻辑结构严密,表述准确,未发现影响到行政规范性文件的正确、有效实施的现象。

### 三、评估结论及建议

《管理办法》自 2019 年实施以来,为规范清远市物业专项维修资金的交存、使用、管理,促进物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造,切实维护各方的合法权益,消除物业共用部位、共用设施设备的安全隐患,发挥了重要的管理作用。但应当看到,时至 2024 年,《管理办法》中对物业专项维修资金的交存、使用、管理的规定在实际操作中发现存在一定的问题,且《管理办法》的有效期为 5 年,经

有关单位人员及评估专家研究讨论，需要对《管理办法》部分条款作出修改。

《清远市住房和城乡建设局 清远市财政局关于物业专项维修资金管理辦法》实施情况评估专家名单

序号	姓名	单位及职务	职业资格/职称
1	谢道清	市物业管理协会会长、物业管理专家	
2	郑顺福	深圳市公元物业管理有限公司清远分公司总经理、市物业管理协会常务副会长、清城区政协委员、物业管理专家	物业管理师
3	张奇	广东汇家美物业发展有限公司总经理、市物业管理协会副会长、物业管理专家	物业管理师
4	柯国良	深圳市公元物业管理有限公司项目总监、物业管理专家	物业管理师
5	葛志军	清远市宏利物业管理有限公司总经理、物业管理专家	物业管理师

评估人员签名：

郑顺福  
谢道清  
张奇  
柯国良  
葛志军

评估时间：

2024年3月28日