

论我国住宅专项维修资金制度 风险与对策

——以151份辽宁省社区书记调查问卷为例

熊天睿¹, 文雪霖¹, 武嘉欣¹, 于鑫波²

¹东北大学文法学院, 辽宁 沈阳

²东北大学外国语学院, 辽宁 沈阳

收稿日期: 2025年2月14日; 录用日期: 2025年3月5日; 发布日期: 2025年4月11日

摘要

住宅专项维修资金制度为我国重要制度设计, 然而社区作为社会治理主体在管理小区并落实该制度的过程中常面临维修资金难以使用的困难。基于对我国维修资金相关制度现状的总结, 以辽宁省社区工作者学院为平台, 通过问卷调查法, 了解影响社区难以使用维修资金的因素与机制, 认为维修资金使用工作困难大多源自业主、政府、程序等多方面的影响, 进而在“资金使用”、“主体明确”、“程序简化”及“风险应对”四大方面为社区开展维修资金使用提供建议, 期望以此提升社会治理效能, 促进法治社会健康发展。

关键词

社区, 维修资金, 维修资金使用, “双2/3”程序

On the Risks and Countermeasures of the Special Repair Fund System for Residential Housing in China

—Taking 151 Community Secretary Survey Questionnaires
from Liaoning Province as an Example

Tianrui Xiong¹, Xuelin Wen¹, Jiaxin Wu¹, Xinbo Yu²

¹School of Humanities and Law, Northeastern University, Shenyang Liaoning

²College of Foreign Languages, Northeastern University, Shenyang Liaoning

Abstract

The special residential maintenance fund system is an important institutional design in China. However, the community, as the main body of social governance, often faces difficulties in the use of maintenance funds in the process of managing the community and implementing the system. Based on the summary of the current situation of the relevant systems of maintenance funds in China, taking the Liaoning Provincial Community Worker College as a platform and based on the questionnaire survey method, this paper understands the factors and mechanisms that affect the difficulty of the community in using maintenance funds and believes that most of the difficulties in the use of maintenance funds come from the influence of owners, governments, procedures, and other aspects, and then provides suggestions for the community to promote the use of maintenance funds in four aspects: “use of funds”, “clear subject”, “simplification of procedures” and “risk response”, hoping to enhance social governance efficiency and promote the healthy development of a rule of the law society.

Keywords

Community, Maintenance Fund, Use of Maintenance Fund, “Double 2/3” Procedure

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

近年来,有关住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)使用工作存在的如房屋维修困难等问题逐渐成为居民投诉热点。目前,实践与学理针对社区维修资金工作法律问题提供的系统指导与建议相对匮乏。若相关问题处理不当,代管弃管小区社区将面临社区、业主、政府多方主体间矛盾。党的二十大报告指出,要“健全共建共治共享的社会治理制度”,而完善住房相关维修养护和更新改造制度是保障人民生命财产安全的重要保障[1]。因此,理清维修资金制度各方主体间关系与制度,明确代管弃管小区社区在维修资金启动、使用工作上的问题并探索有效治理对策,对于缓解社区维修资金使用工作压力、提升社会治理效能至关重要。

2. 我国住宅专项维修资金制度梳理

2.1. 民法典背景下业主自治与权利私有的民法维度

从物权法到民法典时代,我国的维修资金制度不断得到丰富和完善。目前,学界对资金性质存在“共有权说”¹与“信托财产说”²的分歧[2]。依循《住宅专项维修资金管理办法》(以下简称“办法”)相关条文及建筑物区分所有权理论,业主自治是小区治理的核心法律原则,而维修资金作为业主的私有财产,其设置旨在保护业主的共同利益[3]。根据《中华人民共和国民法典》(以下简称“民法典”)第278条,维

¹ 强调业主对资金的共有权属性。

² 主张资金管理应遵循信托法律关系。

维修资金的启动、使用由业主共同决定，并设置“双 2/3”的程序性限制，只有通过业主表决后才能行使成员权，方可启动小区区划内的主要事项。由此可见，民法典相关条款对维修资金启动程序及对资金使用的监管规定，清晰展现出维修资金由业主共同管理、共同所有³的私权属性，任何其他公权力非经法定程序不得随意限制业主的真实意思表示。但是考虑到我国目前各社区的业主自治水平普遍不高，因而公权力也应对其进行适时干预以维持小区健康运转[3]。

2.2. 物业管理维度下行政职能与民主决策的协同治理

维修资金归集主体、程序、使用方式等条件在基层组织监管下具有严格程序，其中民主决策为贯穿维修资金使用过程的主线，因而政府部门职能的行使对民主决策下群体行为的干涉具有被动性⁴。以地方街道办事处及其指导的社区居委会为例，二者只能在“物业管理缺位、业主大会筹备、不具业主大会”特定情形下行使代管职能，承担促进资金收取、投入、管理、应急处理的职责。例如《物业管理条例》(以下简称“《条例》”)第 54 条⁵对“共用部分、设备设施”作出规定，以此维系维修资金合理使用的公共利益属性。然而，在维修资金管理方面，则存在政府代管模式与业主自治的协同困境，仅少数城市小区实现业主自治管理，多数地区仍由政府代管，形成“裁判员兼运动员”的监管漏洞[1]。

2.3. 住房保障政策下维修资金制度实施的规制路径

维修资金因其内在的公共利益属性，在缴存、使用、管理等环节受到严格的法定约束。除民法典与《条例》外，《住宅专项维修资金管理办法》(2008)(以下简称“《办法》”)亦对维修资金的启动条件、程序等进行规定，在维护维修资金所有者合法权益的同时对维修资金的管理作出更具执行力的规定，如提出维修资金可采用购买国债方式增值、保值等等。然而，《办法》于处罚范围设定上也受到诸多限制，如其规定的“双 2/3”条件在实践操作中面临较大难度，同时也难以获得来自实体法或程序法上的规制，因而在一定程度上阻碍了立法原意⁶的实现。又如缴存标准的法定化不足导致续筹困难。现有规定仅要求余额低于首期 30%时续缴，但缺乏强制性措施，部分业主拖延缴费现象普遍[4]。由此则凸显维修资金制度的实施需进一步优化相关程序规则以提升制度可操作性和实效性的重要性。

3. 研究数据与影响因素分析

笔者在实施问卷调查之前，结合文献、案例等资料，整理出一系列可能影响维修资金使用工作的因素，包括“业主”、“资金”、“社区条件”等因素，并希望能在总体调研中得到相关性印证。因此，笔者结合问卷数据，利用 Pearson 相关系数得出包括上述因素在内的 7 项因素同社区维修资金启动与使用问题存在正向相关关系的结论；综合全省范围社区书记数据反馈内容，共收集到 151 份来自辽宁省 14 个市的社区书记的问卷答案；问卷信度系数值为 0.839 (大于 0.8)；样本来源地区构成为：大连市 25.71% (38 人)，沈阳市 21.85% (33 人)，鞍山市 14.57% (22 人)，抚顺市 7.28% (11 人)，本溪市 3.97% (6 人)，丹东市 2.64% (4 人)，锦州市 3.31% (5 人)，营口市、辽阳市与盘锦市为 1.99% (3 人)，阜新市 3.97% (6 人)，铁岭市 4.63% (7 人)，朝阳市 5.30% (8 人)，葫芦岛市 1.32% (2 人)；其中有 53.64% 的书记填写其所管理的社区存在弃管小区。

³ 依据《物业管理条例》(以下简称《条例》)第 53 条，可知有三类主体在资金归集的方面负有支付维修资金义务，涵盖住宅物业、住宅小区内非住宅物业及与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业业主。

⁴ 即采用行政指导等手段解决维修资金基础性问题。

⁵ 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应主要用于补充专项维修资金，也可按照业主大会的决定使用。

⁶ 旨在防止业主权力的滥用。

由于本次问卷设计涉及多种路径,结合两种路径对同类问题数据进行答案收集,发现目前“业主”、“资金数目”与“业委会”是影响弃管小区使用维修资金的三大重要障碍(如图 1),因而笔者也将结合上述三大因素进行分析。其他因素如“行政工作”、“房屋本身及所有权情况”等则是影响该工作推进的次要因素。

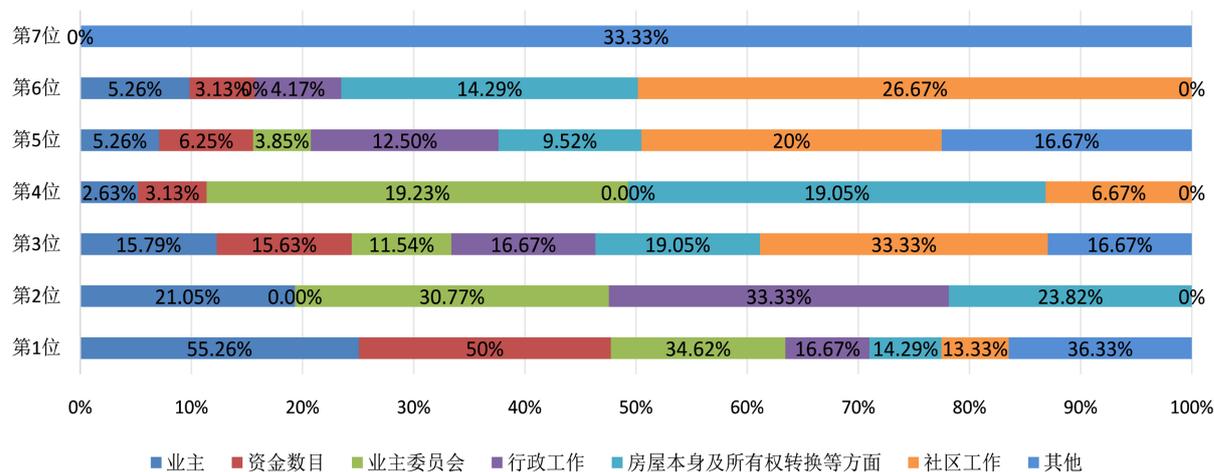


Figure 1. Ranking of most of the influencing factors of the difficulties encountered in the initiation and use of maintenance funds in the community escrow community

图 1. 社区代管小区在维修资金启动、使用过程中遇到的大部分困难的影响因素排序

3.1. 业主与机构设置存在阻碍事由

对于前文所述,有的社区在代管弃管小区时并未启动过维修资金,根据问卷调查结果(如图 2),大部分原因为“没有成立相应的专门机构”、“未曾遇到需要使用维修资金的情形”与“业主不配合或无使用维修资金意识”三种,可见影响弃管小区维修资金使用的深层次原因除未遇到需要使用维修资金的情形外,大部分来自业主与相应的机构设置缺位或职能受阻。

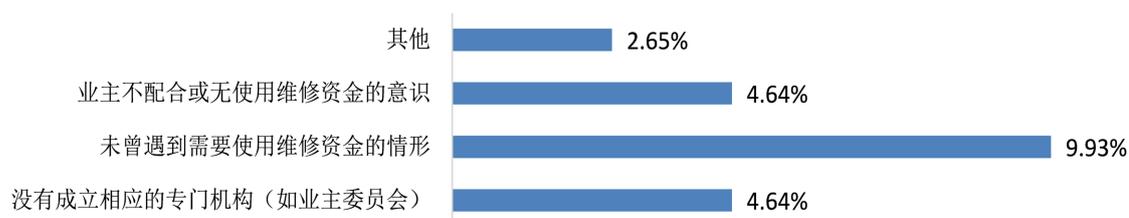


Figure 2. Reasons why the community has not started or used maintenance funds

图 2. 社区未曾启动、使用过维修资金的原因

在业主方面,如图 3,笔者设置如下几个选项,包括“已去世的业主的维修资金分摊问题中的确认争议”、“出现侵权事实的责任认定存在争议”、“认知不足或由于其他原因拒绝缴纳维修资金”、“业主意见征询时间较长”以及其他原因,在这些原因中,56.58%的社区书记填写其社区维修资金使用问题大多是由于业主认知不足或由于其他原因⁷而导致。

⁷ 业主拒绝缴纳维修资金的行为违反《住宅专项维修资金管理办法》第 7 条,业主应依法履行缴费义务。

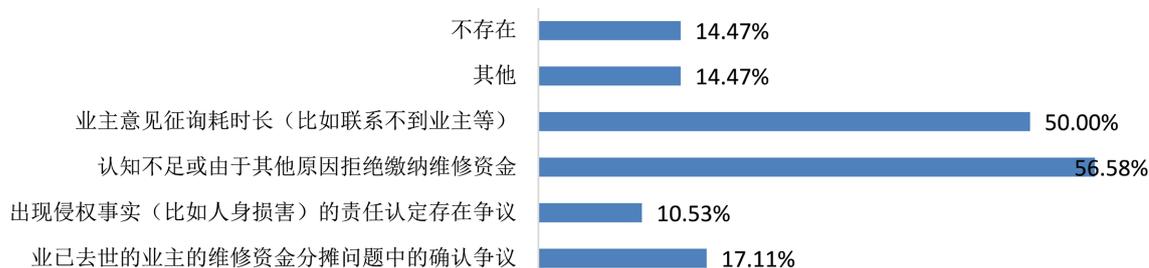


Figure 3. Problems in the initiation and use of community maintenance funds for owners

图 3. 社区维修资金启动与使用工作于业主方面存在的问题

3.2. 维修资金缴存与管理存在法律漏洞及隐患

根据社区书记们反映，对于维修资金缴存工作，除了问卷中涉及的如“小区房屋老旧无维修资金”、“小区维修资金再筹集困难”等问题，还存在“房产信息混乱”、“弃管弃居，待动迁”等阻碍社区代管弃管小区维修资金使用工作的现实情况⁸。在维修资金管理方面，小区维修资金“没有”得到有效管理的社区数占 24.5%，而“有”得到有效管理的社区比例仅占 6.62%，意味着在目前各个小区所代管的弃管小区中维修资金大多并未得到有效的管理⁹。

3.3. 社区工作难以顺利运作

在社区自身工作的相关调查方面，如图 4，目前社区工作于“‘共有部分’¹⁰与‘个人部分’认定困难，居民争议多”、“‘紧急情况’与‘依法申请’标准认定困难”等方面存在问题。此外，如图 5，笔者发现，第三方主体于维修资金使用工作中也存在问题，困难源于工程相关企业备选库不完善以及存在房产公司或物业涉嫌违法交付、使用维修资金现象，同时也包含第三方监管单位监管存在漏洞等问题¹¹。

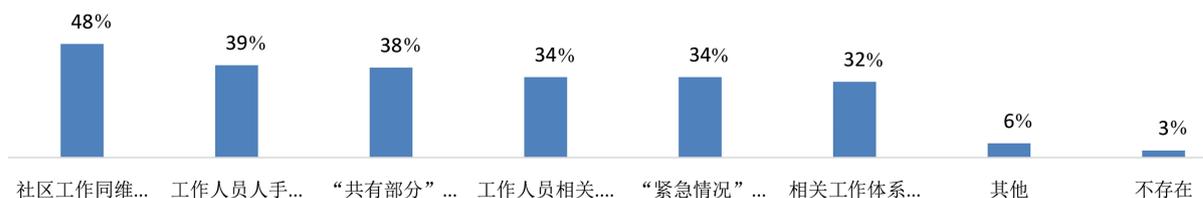


Figure 4. Problems in the use of community maintenance funds in the community work

图 4. 社区维修资金启动使用工作于社区自身工作方面存在的问题

在业主委员会(以下简称“业委会”)等机构设置方面，大部分社区书记表示其所代管弃管小区业委会并未成立，或业委会成立之后不能正常运作，表示已成立并正常运作的社区书记占少数。对此，笔者对各个社区存在的其所代管弃管小区有关业委会不能正常运作或未成立问题的背后原因，在问卷中开展进一步调查，结果显示，对于业委会不能正常运作的原因，主要有四：第一，业委会因业主意见需经“双 2/3”条件而难成立；第二，业主出于业委会成员无薪水或资金发放之考虑不愿担责，由此维修资金难启动，后期由于各种原因业委会亦逐渐解散；第三，部分弃管小区或老旧小区居民迫于生活压力没有精

⁸ 《住宅专项维修资金管理办法》规定，开发建设单位应协助建立维修资金专户，确保资金足额归集。

⁹ 依据民法典第 285 条，物业服务人应妥善管理维修资金，并定期向业主公开收支情况。

¹⁰ 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 3 条明确共有部分的范围，可作为认定依据。

¹¹ 根据《住宅专项维修资金管理办法》第 37 条，物业企业挪用维修资金的，应承担法律责任。

力关注或参与除生活以外的业委会事宜；第四，业主无法自我召集、社区工作能力有限，或者是因为政府制定相关政策或法规程序过于复杂，因而联系不到相应的房主，进而导致后续工作存在困难¹²。

因此，笔者总结业委会不能正常运作的原因主要源于程序层面与事实层面，比如程序条件难以满足，或者是由于在事实层面上业主存在相应的顾虑导致业委会最终难以成立。对于上述问题，有代管弃管小区情况的社区书记填写有相应解决办法的比例只占到 8.61%，而没有相应解决办法的社区则占到 33.11%。

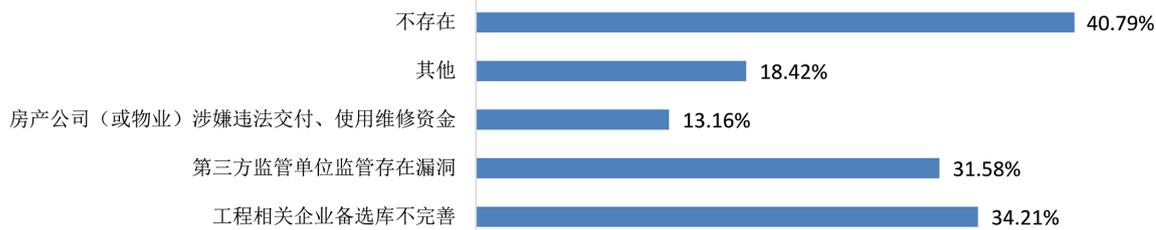


Figure 5. Problems in the initiation and use of community maintenance funds related to the participation of third-party entities
图 5. 社区维修资金启动与使用工作于第三方主体参与相关方面存在的问题

4. 我国住宅专项维修资金制度存在的主要问题

结合问卷调查与制度分析，我国维修资金制度在实践运行中主要存在四类问题：其一，维修资金使用范围界定模糊。现行法律虽对“共有部分”与“专有部分”进行界定，但实践中因专业能力不足或物理边界交叉，社区与业主常对维修资金适用范围产生分歧，导致资金启动受阻。其二，责任主体认定不清。业主、物业、政府三方在维修责任划分上存在推诿，例如业主拒缴资金、物业推责至政府、政府监管缺位等，致使责任链条断裂，维修效率低下。其三，“双 2/3”程序操作困境。业主参与表决比例低、紧急情形界定不明(如电梯故障是否适用紧急程序)、房屋租赁关系复杂导致信息沟通不畅等问题，严重降低维修资金启动时效。其四，维修资金缴存与管理风险突出。开发单位拖延缴存、业主逃避缴费、资金管理不透明等问题普遍存在，加之监管机制薄弱，导致资金归集困难、挪用风险高发。

5. 对于维修资金使用工作实务问题的建议

鉴于实务中相应问题较多，笔者决定结合本次调查中出现的问题进行解读，试图就具体问题提出相应的解决办法。对此，笔者将从住宅专项维修资金适用范围与维修资金使用归责主体的确定入手，并结合“双 2/3 程序分析及简化”、“维修资金收集风险分析及化解”两个部分分析，以期为实务提供建议。

5.1. 明确住宅专项维修资金使用范围

根据民法典等法律文件的规定，维修资金的使用范围主要涉及建筑物的共有部分和共有设施设备的维修、更新和改造。结合调查，社区工作中有关维修资金使用争议大多与“共有部分”、“共有设施”¹³认定有关，也即实践中存在大量建筑物共有部分和专有部分难以清晰界定的情况^[3]。如社区书记于开放式问题下关于临街门市房前步道维修争议的表述¹⁴，可知这一争议关键在于临街门市房前人行步道是否

¹² 民法典第 277 条要求地方政府有关部门、居民委员会对业主大会成立给予指导协助。明确说明相关主体的先行义务。

¹³ 如民法典第 271 条，可知业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利；再如《条例》第 3 条，可知“共用部位”指“根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位”；“共用设施设备”指“根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备”。

¹⁴ “临街门市房前人行步道砖破损，根据城市道路管理条例责任单位为物业，但物业表示无资金维修，若需维修则需动用维修基金，业主不同意，要求政府出资维修。”

属于共有部位、业主是否享有共有权及维修资金能否用于此处维修。对此，现行规则界分“专有部分”与“共有部分”的办法是“以建筑物的物理特征和使用功能为要素，通过概括和列举的方式界定专有部分和共有部分的各自范围，再推定这些部分以外的部分为共有部分”[5]。根据民法典规定¹⁵，除城镇公共道路以外建筑区划内的道路皆属于业主共有部分，业主作为共有权人应履行如分担共同费用和负担、维护和保存共有部分等义务[6]。然而临街门市房前人行道作为公共通行部分同样兼具业主共有部分属性¹⁶，故现实中出现物业缺少维修资金时业主拒绝动用款项而期望政府修缮的情况。对此，根据《解释》第3条第1款第2项、第2款¹⁷及建筑红线理论，对于建筑红线内临街门市房道路维修方应动用维修资金，而红线外应由市政部门履行其相应的维修职责。而在地方，以泰州市为例，其明确房屋外部位维修事务由小区公共维修资金、财政拨款及街道共同协商解决[7]。

5.2. 明确住宅专项维修资金责任主体

根据调查结果，可知居民对相关责任主体认知不清是维修资金使用效率降低的重要原因，笔者认为，通过明确各主体职责和维修资金使用具体条件并对其实施进行监管，可有效提高维修资金使用效率。因而首先应再次明确维修资金使用主体。以沈阳市为例，根据《条例》第三章以及《办法》第三章，可知沈阳有关维修资金使用责任主体除物业外，还有业主、业委会、沈阳市房产局等。对于业主，有关组织如业主大会与业委会，承担行使决策权职能。根据民法典¹⁸，如小区未成立业委会，相关事项由社区居委会或街道办事处组织业主表决，业主可委托第三方机构编制维修方案，需经业主们进行共同确认；对于已经成立业委会的小区，业委会需承担代行业主大会职责并履行将使用方案及表决结果报区房产局备案之义务。对于沈阳市房产局及住建部门，需对方案进行审核、判断其是否符合法定条件，针对紧急维修进行备案，查处挪用资金、虚假申报等违法行为。对于本次调查中出现的未成立业主委员会而需启用维修资金之情况，可积极简化维修资金使用流程并制定相应的应急预案[8]。例如，基于部分城市空间形成“小街区、密路网”格局之事实，对于道路、绿地等部位的维修、管理、改造责任由政府承担[9]。此外，根据书记所反映的业委会与物业“共谋”滥用维修资金的问题，可通过构建监督制衡的二元制治理结构（增加业主监事会），监督相关事务开展[10]。

5.3. 明确“双 2/3 程序”实施条件及特定情形

目前，社区维修资金工作面临源于“启动条件”的实体与程序双重问题。第一，社区因法定程序难实施面临维修资金使用工作效率问题¹⁹。具体如住户来源广且房屋租赁关系复杂，信息收集、通知工作开展困难，致使维修资金难以及时启动²⁰。据统计，我国大部分城市维修资金累积使用率低于 2% [11]。第二，业主对表决等工作重要性认识不足，影响相关工作开展。有学者指出，业主“双 2/3”同意条件在

¹⁵ 民法典第 274 条规定，建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。民法典第 281 条也有相应解释。

¹⁶ 民法典第 274 条、《建筑物区分所有权解释》第 2 条，及《城市道路管理条例》第 22 条。

¹⁷ 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：……其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

¹⁸ 民法典第 278 条第 1 款第 8 项、第 9 项与第 2 款规定，维修资金使用需经业主共同决定，表决比例遵循“双 2/3 参与、双过半同意”规则。

¹⁹ 依据民法典第 278 条规定，维修资金的使用需经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主参与表决，同意业主超过参与表决人数的 1/2 后方可申请使用维修资金。

²⁰ 调查中某书记指出，其辖区内某老旧小区电梯维修项目因无法及时联系到足够数量的业主参与表决导致电梯维修延误数月，给居民生活带来极大不便。

现实中能顺利实现的小区比例极低^[3]，其中原因在于业主在参与小区公共事务时都力争追求自身利益最大化而不关心与自身利益无关的事务^[7]。同时，实质上应属于特定业主的部分专有部分被界定为共有部位而进行维修^[12]导致业主参与表决积极性不高。第三，民法典第 281 条²¹及《建筑物区分所有权解释》对于“修危修急”等情况未说明“紧急情形”内涵²²。因此，笔者建议借鉴“紧急使用豁免”机制，可适当简化表决程序²³以确保维修工作的及时开展^[13]。对此，对于涉及全体业主利益的大型维修项目，应依项目性质、受益范围、房屋位置等因素制定明确且具操作性的表决范围，进而保障表决结果的合法性和有效性^[14]，由此准确反映全体业主利益诉求。对于电梯故障等紧急维修事项，物业或业委会应先界定表决程序的适用以保障业主知情权，以此组织实施维修工作，并在维修完成后的合理期限内向业主进行公示和说明²⁴，从而对紧急情况下业主共同利益进行特殊保护。

5.4. 明确维修资金缴存风险类型及对策——以维修资金收集为例

当前，维修资金缴存工作面临多种风险(如资金流失风险、缴存不及时风险等)^[15]。具体而言，从主体风险看，部分开发建设单位为降低成本、缓解资金压力而故意拖延或减少维修资金缴存；部分购房人认为维修资金的缴纳增加了购房成本，存在逃避缴费心理；个别工作人员在办理维修资金交存业务时未认真履行工作职责导致资金错交、漏交等情况^[16]。此外，结合调查结果可知，业委会与物业公司绕开社区和政府违规使用维修资金的问题已成为基层治理中的不稳定因素^[17]。其中原因则在于业主忙于工作致使业主大会处于缺位状态，未对业委会形成有效的内部监督机制^[18]。根据民法典²⁵，业主依法享有对资金使用和管理情况的知情权，管理方有义务保障业主这一权利。对此，在主体监管方面，有关主体应对维修资金交存、使用和管理情况进行全面监督检查，并严肃处理违规行为；鼓励业主积极参与维修资金管理和监督以保障资金公开、公平、公正使用^[19]。此外，还需通过业主大会、业委会等组织加强对维修资金使用的民主监督；引入保险机制，以此有效降低维修资金的管理风险等^[20]。此外，业委会还应设立专门的监督小组以对维修资金的使用情况进行监督，并向业主大会汇报监督结果，确保业主及时了解资金使用情况。

6. 研究总结与反思

笔者通过对辽宁省 14 个市的社区书记进行问卷调查和访谈，发现当前维修资金的使用和管理工作中存在业主参与度低、资金交存不到位、管理不透明等问题。维修资金作为房屋结构和共用部位、共用设施的“养老金”^[21]，其使用对保障房屋质量和推进社区治理具有重要意义。结合法律法规和学者观点，笔者提出“明确业主住宅专项维修资金使用范围”、“明确‘双三分之二程序’实施条件及特定情形分别处理”、“明确维修资金收集风险类型并分别化解”等对策，期望通过以上建议的实施提高维修资金的使用效率，提升社区治理效能，促进社区的和谐稳定发展。

然而，笔者认为本研究亦存在不足。研究方法上，仅使用问卷调查法和文献分析法而缺乏对实务案例的解读，因而研究结论的实践适用性相对较低；数据分析方面，样本大多集中于辽宁省沈阳、大连两市，来自省内其他城市的样本数量较少，致使结论的普适性相对较低，难以真正反映辽宁省范围乃至全

²¹ 紧急情况需维修建筑物及其附属设施，业主大会或业委会可依法申请使用建筑物及其附属设施维修资金。

²² 若非建筑物主体及其附属设施但同样对业主安全造成紧急影响的情形是否符合本款。

²³ 如东莞规定电梯故障、外墙脱落等危及安全的情形可跳过表决直接使用资金。

²⁴ 《沈阳市物业专项维修资金应急使用管理办法》第 12 条规定，维修工程竣工结算后，业主委员会应在住宅区内显著位置进行不少于七日的公示，将维修资金应急使用及费用分摊等相关情况告知业主。

²⁵ 根据民法典第 271 条，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

国范围内不同地区的社区维修资金管理水平和现状的差异性。此外,在研究结论上,内容虽涵盖“程序简化”、“主体明确”等方面,但诸如“双 2/3”程序优化的量化标准确认、“紧急情形”认定分级规则等问题尚待研究。最后,在研究深度方面,虽然通过问卷调查等方法发现社区在启动维修资金时遇到的困难,但相关问题缺乏对经济水平、社区治理结构等深层社会因素的探讨。综上所述,本研究的理论深度与实践结合度有待提升,期待在未来进行更进一步的深化。

基金项目

2023 年第十八批大学生创新创业训练计划自筹项目(241018)。

参考文献

- [1] 李晓龙, 浦湛, 张理政. 住房维护更新资金制度: 意义、问题及创新思路[J]. 行政管理改革, 2024(10): 22-31.
- [2] 余明礼. 住宅专项维修资金问题研究[D]: [硕士学位论文]. 重庆: 西南政法大学, 2017.
- [3] 宋伟哲. 住宅专项维修资金法律制度的批判与重构[J]. 河北法学, 2022, 40(5): 112-128.
- [4] 闫亚伟. 住宅专项维修资金的使用及管理浅谈[J]. 中国集体经济, 2021(14): 47-48.
- [5] 卢长青. 专有部分与共有部分的区分——基于物的功能整体性的分析[J]. 私法, 2022, 38(2): 86-104.
- [6] 梁慧星, 陈华宾. 物权法[M]. 北京: 法律出版社, 2020.
- [7] 陈淑云, 王佑辉, 邵典. 住宅专项维修资金管理模式创新研究——以泰州“住房医保”模式为例[J]. 湖北社会科学, 2019(10): 63-69.
- [8] 邓琦. 住宅专项维修资金管理中使用的问题及建议[J]. 商讯, 2020(23): 153+155.
- [9] 吴志强, 伍江, 张佳丽, 等. “城镇老旧小区更新改造的实施机制”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 1-10.
- [10] 连重阳. 论业主组织治理结构的完善[J]. 新疆大学学报(哲学社会科学版), 2022, 50(3): 18-26.
- [11] 张狄龙, 刘盈, 赵霄龙. 既有建筑全生命周期修缮融资机制研究[J]. 建筑经济, 2022, 43(S1): 655-658.
- [12] 张恩逸. 维修资金使用难题解决路径辨析[J]. 城乡建设, 2021(2): 38-39.
- [13] 李晓壮. 住宅专项维修资金政策纵向、横向与过程维度的完善路径[J]. 北京社会科学, 2024(3): 45-52.
- [14] 高翰林. 住宅专项维修资金管理使用中存在的问题和完善建议[J]. 中华建设, 2025(2): 32-34.
- [15] 姚媛. 物业专项维修资金管理使用中存在的问题和对策分析[J]. 科技创新与应用, 2015, 5(28): 281.
- [16] 熊龙江. 加强住宅专项维修资金使用与管理的研究[J]. 居舍, 2024(19): 145-148.
- [17] 李春生, 韩志明. 街头官僚组织自主性的激活及其驱动机制——以 T 小区维修资金冲突案例为例[J]. 公共行政评论, 2022, 15(6): 78-95+198.
- [18] 胡宝艺. 业委会参与城市社区治理的思考[J]. 中共山西省委党校学报, 2020, 43(2): 72-75.
- [19] 乔学梅. 对住宅专项维修资金管理质效提升的策略研究[J]. 乡镇企业导报, 2024(19): 30-32.
- [20] 马玉帅. 住宅专项维修资金保险方案设计及其实施策略——以 N 市为例[D]: [硕士学位论文]. 上海: 同济大学, 2019.
- [21] 余少祥. 我国城镇“房改房”的遗留问题、成因及治理建议[J]. 华南师范大学学报(社会科学版), 2023(4): 131-142+207.