吉首市物业专项维修资金增值收益引入电梯

维修保险机制改革实施方案

（试行）

为认真贯彻落实省领导指示批示精神，确保我市住宅电梯安全，根据省住建厅《关于推广株洲市物业专项维修资金增值收益使用改革试点成果的通知》、省安委会关于《株洲市探索住宅专项维修资金增值收益引入电梯保险机制》（湘安办函〔2024〕141号）、《湘西自治州物业专项维修资金增值收益用于电梯维修保险改革试点工作方案》（州住建发〔2024〕9号）文件内容，明确我市中心城区为试点范围，要求我市加快引入电梯维修保险机制，切实提高我市物业维修资金使用效能，有效防范化解住宅小区电梯运行安全风险隐患，特制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记“七一”重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，聚焦我市维修资金使用难、使用率低、使用流程繁琐等问题，探索以购买商业保险用于电梯维修的模式建立风险防范的新机制，构建小区安全和社区治理的协同工作体系，充分保障业主使用电梯安全，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，化解社会风险。

二、总体目标

建立小区维修资金增值收益统筹账户，引入电梯维修保险机制，对电梯运行实施风险防控和监督管理，有效协同业主、电梯使用单位、维保单位共建共治，落实主体责任，提高电梯维保服务质量，构建以市场调节为基础，保障电梯安全运行，化解小区治理矛盾纠纷的新机制。

三、基本原则

——坚持改革创新原则。创新维修资金的管理使用，引入 电梯维修保险机制，建立维修资金增值收益统筹账户，以增值收益支付电梯保险费用。

——坚持业主主体原则。以居民业主为主体，将维修资金增值收益统筹使用，服务于居民业主对电梯安全运行的追切需求。

——坚持问题导向原则。重点解决小区电梯维修使用维修资金投票难、维修周期长、日常维保缺乏监督、维保不到位等问题。

——坚持循序渐进原则。先期在维修资金充足、物业企业履行职责比较到位、业委会作用发挥较好的小区或国企管理小区进行试点，及时发现问题，及时完善机制。

——坚持公开透明原则。维修资金增值收益使用的工作流程和制度、使用的具体情况、保险机构的准入机制要遵循公平公正的原则，向社会公开，并接受纪检监察和审计部门的监督。

——坚持安全稳步原则。以保障资金安全为前提，保证业主的本金和法定的利息收入，分步、有序地推进改革工作。及时把控风险，建立定期评估和通报的工作机制。

四、主要内容

（一）探索创新维修资金增值收益的范畴和用途

市住保中心通过规模组合存款和竞优存放的方式，在中国人民银行规定的定期存款基准利率的基础上通过与专户银行约定，利率达到上浮幅度的上限，使维修资金的收益最大化。

将基准利率之上的上浮部分产生的利息差，确定为维修资金增值收益。维修资金的增值收益可用于购买电梯维修保险。

（二）建立统筹账户及购买电梯维修保险的机制

维修资金增值收益由市住保中心统一建账管理，设立增值收益统筹账户，统筹账户不以户为单位建账，而以栋或单元为单位建立统筹账户。相关业主、业主委员会或其委托的物业服务企业均可向市住保中心申请以增值收益购买电梯维修保险。（三）创新运用“保险+服务”电梯维修保险机制

创新电梯维修保险险种，即保险公司按照约定赔偿被保险电梯的故障维修费用，并通过“保险+服务”风险减量措施，智能监督电梯维保，逐步提升电梯维保质量，降低电梯故障发生率，建立电梯安全运行的长效机制，实现维修资金对电梯安全运行的经济社会效益最大化。

（四）探索电梯维修保险机制全面发展

在我市现有老旧小区楼栋加装电梯基础上，引导相关业主缴纳电梯维修保险专项资金，市住保中心建立以栋或单元为单位电梯维修保险专户，经业主申请表决用于购买电梯保险。

未建立维修资金专户的单位或其他产权人，可向住保中心申请建立电梯保险专户，依程序办理电梯保险。也可由单位或其他产权人与保险服务机构直接办理电梯保险。

五、推进步骤

（一）完善制度阶段

1、修订《吉首市物业维修资金管理办法》

结合维修资金的管理需求，重新修订《吉首市物业维修资金管理办法》，重点将使用增值收益建立统筹账户，以公示的方式将购买电梯维修保险这一改革举措写入《办法》，将改革措施制度化。(2024年11月-12月)

2、制定涉及维修资金增值收益改革，包括增值收益统筹账户建立和申请使用一系列工作方案、工作流程，工作章程和工作规则，完善保险机构的服务标准、服务费用和服务流程。(2024年11月-12月)

（二）建立工作机制阶段

1、设立2024年度增值收益统筹账户

设立以幢或单元为单位的统筹账户，统筹账户资金计取周期为1年，即每年的1月1日至12月31日为一个计取周期。之前未派发的维修资金利息，按照《吉首市物业专项维修资金管理办法》第十八条内容派发利息分摊至户；之前未分配的增值收益，全部计入增值收益统筹账户。(2024年11月-2025年6月)

2、遴选参与改革的保险机构

采取公开、公平的市场化竞争机制，通过遴选的方式，以公司资质、偿付能力、服务评价、信用评级专业团队建设系统平台等因素制定严格的准入标准，选择价格优，服务好的保险服务机构，以共保体或其他模式开展市场经营活动。(2024年11月-12月)

（三）初步试点阶段

初步在小区试点20台电梯维修保险，主要是测试产品能否适应市场需求，发挥产品功能，检验监督维保的作用以及是否能够满足业主和物业企业对电梯维修的基本需求。保费来源为增值收益。(2024年12月-2025年1月)

（三）深化试点阶段

以统筹账户资金购买电梯维修保险深化试点200台。在20台电梯保险试点成功的基础上，选择资金量充足、业委会作用发挥较好、物业管理和电梯维保比较规范的小区，试点使用统筹账户资金，以公示的方式购买电梯保险200台。(2025年1月-7月)

（四）全面推进阶段

总结成绩和经验，进一步完善各项工作机制，在上级的指导监督下，引入第三方机构对改革的效果进行评估，将改革措施制度化，全面推进。

六、保障措施

（一）健全组织领导机制

成立吉首市物业专项维修资金增值收益改革领导小组，统筹领导改革工作，由分管副市长牵头，住建、市场监管、金融、财政、监察、审计等相关部门主要负责人为成员，办公室设在市住保中心。

（二）明确部门职责

明确相关部门的工作职责，特别是市住保中心要完善维修资金管理的相关政策，建立并使用好统筹账户;市市场监管局要加强对在用电梯和电梯维保企业的监管，积极推进电梯维修保险等新的保险方式；市政府金融办公室要规范保险企业的服务内容和标准，加强对保险企业的监管；街道社区履行属地管理责任，配合职能部门做好电梯保险改革推进工作。

（三）落实属地管理责任

将改革纳入全市社会治理体系的建设，把任务落实到各基层组织，建立市住保中心为指导、统筹，小区业委会和物业服务企业落实的工作机制，结合社区治理、党建进小区、小区协同治理机制的建立，建立考核手段，健全激励机制，构建改革推进的架构体系。

吉首市住房保障服务中心

2024年1月19日

附件：《吉首市物业专项维修资金统筹账户资金购买电梯维修保险操作流程》

吉首市物业专项维修资金统筹账户资金 购买电梯维修保险操作流程

一、申请购买电梯维修保险须同时满足以下条件

1.三名以上相关业主、业主委员会或其委托的物业服务企业向市住保中心提出申请；

2.幢或单元增值收益统筹账户资金能够支付购买电梯维修保险一年的费用；

3.有物业服务企业规范管理或其他产权人单独管理且电梯维保正常；

4.符合保险企业对投保电梯设定的基本条件。

二、申请流程

**（一）增值收益统筹账户**

1.申请人在市住保中心领取申请表；

2.申请人到市住保中心查询统筹账户资金；

3.申请人与保险企业确认统筹账户资金是否能够足额支付一年保费，并与保险企业完成查勘和保险方案的制定；

4.电梯维修保险方案在幢、单元公示7天，公示期间有涉及利益的业主向市住保中心提出书面反对意见的，则暂缓实施；

5.公示无异议后在市住保中心进行使用登记备案；

6.申请人和保险企业签订保险服务合同；

7.申请人持保险合同、保费发票及公示的影像资料到市住保中心申请将保费拨付至保险企业，市住保中心在7个工作日内拨付保费。

**（二）维修资金账户**

参照《吉首市物业专项维修资金管理办法》使用一般流程办理。

1.申请人在市住保中心领取申请表；

2.申请人到市住保中心查询小区（楼栋）维修资金账户金额；

3.申请人与保险企业完成查勘和保险方案的制定；

4.电梯维修保险方案在楼栋、单元公示7天，公示期间有涉及利益的业主向市住保中心提出书面反对意见的，则暂缓实施；

5.公示无异议后在市住保中心进行使用登记备案；

6.未交缴纳维修资金的，由申请人归集齐保费后与保险企业签订保险服务合同；

7.申请人持保险合同、保费发票及公示的影像资料到市住保中心申请将保费拨付至保险企业，市住保中心在7个工作日内拨付保费。

**（三）独立产权人购置电梯保险**

1.申请人与与保险企业完成查勘和保险方案的制定；

2.申请人在市住保中心开设维修资金电梯保险专户；

3.申请人一次性缴存三年保费；

4.申请人持保险合同、保费发票到市住保中心申请将保费拨付至保险企业，市住保中心在7个工作日内拨付保费。

联系人：吉首市住保中心 咨询电话：0743-8532500