

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

陈淑云 王佑辉 邵典¹

（华中师范大学 经济与工商管理学院，湖北 武汉 430079）

【摘要】：住宅专项维修资金作为我国住房养老金，担负住房维修的资金保障。泰州市创新“住房医保”模式，通过业主、物业管理企业自愿参保，借助信息化平台简化申请流程，破解住宅维修资金管理使用过程的保值增值难、投票表决难，维修监管难等住房维修资金管理难题。“住房医保”模式还需要从做大资金池、建立动态赔付标准等方面提高其向其他城市推广的普适性。

【关键词】：住房维修资金 “住房医保”模式 住房维修赔付

【中图分类号】：F293.33 **【文献标识码】：**A **【文章编号】：**1003-8477（2019）10-0063-07

一、问题的缘起与文献综述

随着我国住房市场的快速发展，城市居民住房面积大幅提高，居住条件大为改善。实际生活中，随着住房投入使用年限的延长，住房共用部位和公共设施设备逐渐开始老化，面临小修、大修甚至更换等问题。为了保障住房后期的安全使用，1998年建设部、财政部发布《住宅共用部位公用设施设备维修基金管理办法》，以期解决住房后期使用管理中的维修问题，开始探索与我国住房市场化相匹配的社会化、市场化、专业化的住房维修管理的资金保障制度。2007年，我国《物权法》颁布并实施，我国《物业管理条例》也做了相应的修订。在此背景下，建设部、财政部在原有维修基金办法的基础上将《物权法》和《物业管理条例》的相应部分修订为《住宅专项维修资金管理办法》，并于2008年2月开始实施。可以说，住宅专项维修资金是我国住房制度改革中为推行住房社会化管理进行的资金保障制度安排。在实践中，考虑到我国住房市场发展的实际情况，如房地产开发商的项目公司进行住房开发与供给，一旦项目开发销售完毕，项目公司通常会注销，需要地方政府提前向房地产开发商收缴住宅专项维修资金。因此，地方政府对住宅维修资金实施一定期限的代管。在现有制度框架下，住宅专项维修资金按照“谁所有、谁管理、谁决策”，一旦物业管理区业主自治组织组建后，地方政府就完成其代管的使命，交由业主自治组织管理。但实践中，受业主自治组织组建滞后、法人主体资格的缺失等相关条件的限制，地方政府通常由代管变成实际的管理者。与此同时，随着住房价格快速上涨，住房不仅影响城市居民家庭的居住质量和品质，也逐渐成为城市居民家庭的主要财产，住房使用过程中的维修养护涉及业主切身利益，特别是随着城市居民家庭自我管理以及社区参与意识不断提高，维权意识不断增强，导致利益冲突更加复杂化。^{[1] (98-104)}在此背景下，维修资金制度建设滞后、地方政府管理能力不足愈加凸显，住宅专项维修资金在管理使用过程中引发诸如投票表决难、保值增值难、使用监督难等问题，并引起社会各界的关注，如2017年全国两会上多个提案涉及住宅专项维修资金问题，同年11月新华社陆续十次发文追问各类行政性事业收费或政府基金，其中就包含住宅专项维修资金。

作者简介：陈淑云（1972—），女，华中师范大学经济与工商管理学院教授，博士生导师；王佑辉（1973—），男，华中师范大学经济与工商管理学院副教授；邵典（1992—），男，华中师范大学经济与工商管理学院研究生。

基金项目：教育部哲学社会科学重大攻关项目“建立健全住房基础性制度和房地产市场平稳健康发展长效机制研究”（19JZD012）阶段性研究成果。

从现有文献看，关于住宅专项维修资金的研究主要集中在两个视角：视角一是从维修资金管理的操作层面入手，分析了住宅专项维修资金管理使用过程中面临诸如使用难、续筹难、政府监管责任边界难划分等问题（阙小虎，2011；^{[2] (p72-74)} 吴剑平等，2015；^{[3] (p68-71)} 宋学明，2012^{[4] (p75-80)}）。视角二是立足于政治学、社会学或经济学角度探讨社区治理中物业管理和业主自治存在的问题，陈淑云（2009、2017）^{[1] (p98-104)}提出伴随我国传统住房福利制度改革的推进，当前城市居住区基本形成“政府——市场——社会”三方共治的社区治理框架，住宅专项维修资金管理应该多方参与。陈淑云（2018）^{[5] (p75-80)}从宏观视角，从制度建设、管理组织以及缴存情况分析住宅专项维修资金的现状，认为实践中我国住宅专项维修资金面临的难题实际是理念选择、集体决策、管理边界界定、滥用与惜用等多维困境，提出通过修订维修资金管理办法、健全管理组织机构、搭建信息管理平台、完善监督机制等方面完善住宅专项维修资金管理，才能实现“住有安居”的住房目标。张农科（2012）^{[6] (p2-14)}认为由于各城市业主委员会成立比例普遍不高且法律地位不明确、业主自治的意识与能力不够、业主委员会缺少维修工程甲方工程管理经验等问题，维修资金的自管之路并不顺。李俊（2013）^{[7] (p62-65)}认为由于业主与物业服务企业缺乏交流与沟通，业主对物业服务企业的工作不满和不信任，致使维修资金使用低效率。刘博宇，石萌涛、宋歌（2013）^{[8] (p77-79)}比较不同城市住宅专项维修资金管理部门在实践中的创新举措。除此之外，由于缺乏有效监管，物业服务企业也存在盗取维修资金的行为。这类文献大多就事论事地谈论住宅专项维修资金，并从制度层面给出解决方案，过于宏观或者片面。

尽管上述文献为解决我国维修资金管理面临的问题提供了有益的参考，但这些文献都基于现有住房维修资金制度框架分析问题，即以“强调资金个体属性，淡化资金共有属性”的制度安排为前提对住房维修资金管理存在的问题进行分析，并未涉及城市层面的住宅专项维修资金管理理念以及管理模式。在实践中，泰州市住宅专项维修资金管理模式，打破现有住房维修资金管理框架，结合当前我国住宅小区住宅物业产权既有私有，又有共有、公有的基本现实，对标住宅专项维修资金旨在解决住宅建筑物共用部位、公共设施的维修的核心目标，对我国住宅专项维修资金管理进行重新定位与思考，探寻随着住宅生命周期的推进维修资金管理的新思路。基于此，本文以泰州市“住房医保”模式为个案，通过重新确定住宅专项维修资金共有属性，是否能有效化解住宅专项维修资金在管理使用的难题与困境。

二、泰州实践创新：“住房医保”模式

2015年，江苏省泰州市房产管理局物业管理中心面对住房专项维修资金管理难题，进行实践创新，依据住房全生命周期维修保养规律，借鉴我国医疗保险的统一记账方式，强调资金的共有属性，淡化资金的个体属性，创立了房屋维修“医保”模式，将维修资金的归集划分为首期归集和日常参保，并建立了“房屋大病统筹金”。在此模式下，依托信息化平台，泰州市房屋“生病”找“医保”理念解决了传统维修资金管理面临的诸多困境，确保了维修资金安全高效的使用，做到简政放权、为民办事的政府服务理念。

（一）理念创新：日常参保，建立“房屋大病统筹金”。

传统住宅专项维修资金管理规定核算到户，强调资金的个体属性，淡化资金的共有属性，当住宅共用部位和共用设施设备需要维修、更新和改造时，须经业主“双三分之二”表决同意后方可支出使用。泰州市“住房医保”模式摒弃了传统模式，借鉴医疗保险的统一记账方式，强调资金的共有属性，淡化资金的个体属性，建立“房屋大病统筹金”。其“房屋大病统筹金”由政府、物业管理企业和业主共同筹集，并且由泰州市物业管理中心设立统筹账户进行管理（见表1）。在该模式下，当参保业主的房屋需要维修时，无须“双三分之二”投票表决，即可申请“房屋大病统筹金”，其可以申请的金额度依其参保状况计算而得。

表 1 泰州市房屋大病统筹金筹集表

政府	物业管理企业	业主
----	--------	----

房管部门通过对存量维修资金开展银行存储询价比价，以“竞标”的方式争取更多的资金收益，并从中划拨一部分建立“资金池”。	物业服务企业为本小区正常缴交物业费的业主按照每户每月2元标准，向主管部门购买房屋维修保险并赠送给参保业主。	在业主自愿参保原则上，业主可以在物业服务企业购买赠送1份基本险的基础上，按照每户每月2元标准参保。
--	---	---

表2 参保后住房维修额度计算表

房屋维修额度							
基础额度	参保额度			年限额度	续交额度	高层额度	长期参保补助
0.6*A0 A0为业主缴交的初始公维资金	企业参保	业主参保	参保额度	300xRound(N/3)+200xRound(n/3) Round是计算函数，表示向上取整数	住户房屋的累计维修费用超出房屋维修额度时，长期参保的住户可以续交维修资金，可享受续交补助。	200元小高层、高层房屋由于维修成本相对较高，因此对此类型房屋，给予额外补助。	待定。对业主长期按约缴纳物业费，物业企业长期为业主购买赠送房屋维修保险，或者业主长期自愿参保房屋维修保险的，将给予额外补助。
	是	是	1.8A0*参保系数				
	是	否	1.0A0*参保系数				
	否	是	0.2A0*参保系数				
	否	否	0				

注：参保系数=（0.8*N+0.2*n）/（当前年份+1-小区参保年份），N为企业参保年限，n为业主参保年限。

表3 是否参加住房医保住房维修额度对比表（单位：元）

初始缴纳维修资金	参保前维修额度	参保后维修额度		
2000	1000	基础额度	1200	5300
		参保额度	3600	
		年限额度	500	

根据《泰州市区住宅专项维修资金管理办法》（泰政规[2015]11号）和《关于明确住宅专项维修资金有关政策的通知》（泰建发[2016]180号）有关规定，参加房屋维修保险后的房屋维修额度由基础额度、参保额度、年限额度、续交补助、高层补助、长期参保补助等项目组成，即房屋维修额度=基础额度+参保额度+年限额度+续交补助+高层补助+长期参保补助（见表2）。

从表2组成项目可知，基础额度=0.6*A0，而如果企业和业主均不参与投保，则业主的楼栋公共维修资金仅为0.5*A0。其中业主的参保额度和年限额度均与企业和业主参保年限有关，参保时间越长，业主可获得的房屋维修资金越多。例如，泰州市某A小区业主B初始缴纳维修资金2000元，2016年该小区参与住房医保试点，在业主B正常缴交物业管理服务费的前提下，小区物业服务企业为业主B缴纳一年“住房医保”（24元），业主B在自愿参保的原则下缴纳一年的“住房医保”（24元）。因此，业主B所能申请的房屋维修额度为5300元。如果业主B不参与住房医保，则只能使用1000元（2000*0.5=1000）的维修额度，详细列表如表3。对比之下，参保后业主B所能使用的维修额度是参保前的5倍多，显而易见，在“住房医保”模式下，业主享受到了更多的政策实惠与便利，当面临房屋维修时，能够更便捷地提取维修资金解决住房维修问题。

（二）破解收、使、续难题：依托信息化平台，大道至简为民办事。

随着住宅生命周期的推进，维修资金的管理经历收、用、续三环节，并且政府的监督职能始终贯穿于各环节。由于管理中涉及利益主体多，引发了很多问题（如图1）。通过介绍泰州市“住房医保”模式在收集、使用和续筹各环节的创新做法，分析其如何解决各环节的诸多困境。

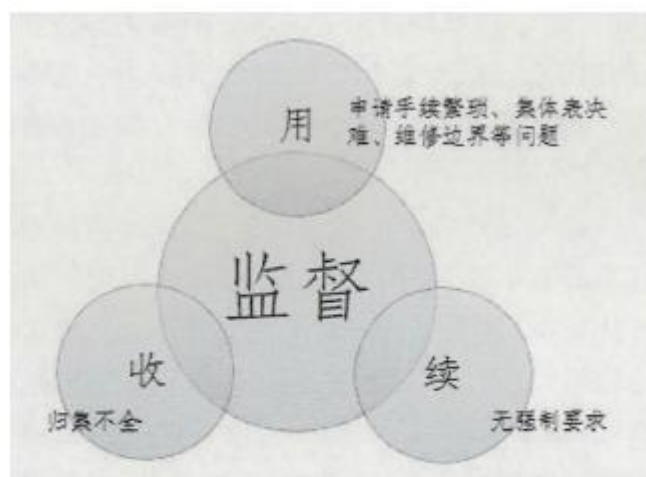


图1 住房维修资金管理三维问题

1. 业主自交存，调动参与维修资金事务积极性。

为规范维修资金的首期缴交工作，各地方政府出台了相应的政策从源头上杜绝维修资金的欠缴行为，如杭州市规定由建设单位先代业主交齐维修资金，交房时再从业主处收回；武汉市将维修资金交存时点前移，由办理房屋产权登记时提前到房屋交付时缴交（刘博宇等，2013）。泰州市建立房产管理局平台负责维修资金的缴交工作，并且与三家专户银行各个网点直接联网，通过给房屋编号，业主在入住前，由建设单位督促业主到银行网点交存维修资金，银行直接出具交存票据给业主（沈长付，2014）^{[9] (p56-57)}，对于日常参保金，业主可通过关注“泰优居”公众号即可线上参保。依托信息化平台，业主缴交维修资金如同缴交日常水电费一样方便快捷，调动了业主参与维修资金相关事务的积极性，增加了对维修资金重要性的认识。“业主自交存制度”也有效避免了建设单位代收代交方式下存在的占用挪用资金情况，同时银行参与管理，既方便业主也减轻建设单位工作量（沈长付，2014）^{[9] (p56-57)}。

2. 取消“双三分之二”表决，破解集体决策困境。

随着各地信息化平台的建设，部分城市依托数字化管理逐渐简化申请流程，一定程度解决了维修资金使用申请手续繁杂问题。那么，真正阻碍维修资金使用的关键因素是投票表决环节。根据我国《物权法》和《住宅专项维修资金管理办法》中的相关规定，维修资金使用需“双三分之二”表决通过。这一规定确保了业主对资金使用的决策权和知情权，保证了维修资金的安全使用。但是，在社区治理中，集体决策一直是一个难题。在参与小区公共事务活动中，每个业主都力争追求自身利益最大化，并且对与自身利益无关的事务漠不关心，同时，还存在因小区房空置和出租而找不到业主或业主不愿出现投票等现象，因此“双三分之二”比例难以达到。

为解决投票表决低效率问题，部分城市授权业主委员会在一定额度内和一定情形下直接使用维修资金，如上海、杭州，但此操作可能造成申请主体将维修项目拆大化小、拆多化少从而套取维修资金（刘博宇等，2013）^{[8] (p77-79)}。同时，部分城市地方

政府搭建电子投票系统，从时间和空间跨度上提高了业主表决效率，降低了投票表决成本，但并未从根本上解决集体决策困境，对与自身利益无关的事务业主依旧可选择漠不关心的态度，因此达成统一的表决结果依旧难以实现。为破解集体决策困境，泰州市“住房医保”模式在强化资金共有属性、业主拥有房屋维修额度的原则下，维修资金的使用以拍照事实为依据，取消“双三分之二”表决。例如，当业主B面临房屋外墙渗漏问题时，业主可以动用房屋维修额度，但是必须在房屋维修行为发生24小时之内进行事先申报，拍照上传至泰州市数字化物业管理平台，提交维修申请，经管理部门审核通过后直接安排维修资金的使用。维修后列明所有维修清单，业主签字并拍照上传至系统。同时，管理部门在维修后进行现场随机抽查。通过该平台扁平化的申请操作，业主通过使用个人房屋维修额度，简化了维修资金使用的申请流程，避免了逐层逐级方式下的烦琐（沈长付，2014）^{[9] (p66-57)}，降低了交易成本，同时免去了“双三分之二”投票，解决了业主表决难、分摊难问题（沈长付，2014）^{[9] (p66-57)}。

3. 明确使用边界，高效便捷提取维修资金。

维修资金使用范围界定不清也是阻碍维修资金使用的因素之一。《住宅专项维修资金管理办法》对“共用部位”和“共用设施设备”的范围界定模糊，对于如何界定“维修、更新、改造”，如何界定“大、中、小修”，没有统一标准。因此，当发生需维修事项时，很难区分该从物业公司收取的物业管理服务费中列支还是从维修资金中列支。

针对实际操作面临的问题，泰州市政府严格明确维修资金使用范围，并且不区分小修大修即可提出申请，如小区内，凡是房屋内的可动用房屋维修额度，凡是房屋外的，如马路、地下车库等则不得动用房屋维修额度，房屋外的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。同时，针对局部资金不足问题，即整个小区维修资金充足，但某栋楼由于存在顽固性维修事务导致该栋楼维修资金告急的情况，则采取将该栋楼列入“黑名单”方式，超出维修资金使用额度的部分由该栋居民自行解决，不得继续使用维修资金。

4. 鼓励“住房参保”，破解续筹困境。

《住宅专项维修资金管理办法》规定“业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30%的应当及时续交”，但条例并没有规定具体的续交方式以及业主不按规定续交时的法律责任，加之共用部位与共用设施设备的维修更新属于业主的共有责任，致使部分业主存有“搭便车”的心理，增加了业主拒不缴纳行为发生的概率。因此，在现有维修资金制度框架下的资金池余额会随着维修资金的提取与使用逐渐降低，面临如何通过续筹使维修资金再次达到 C1、C2 点的再归集难题（如图 2）。

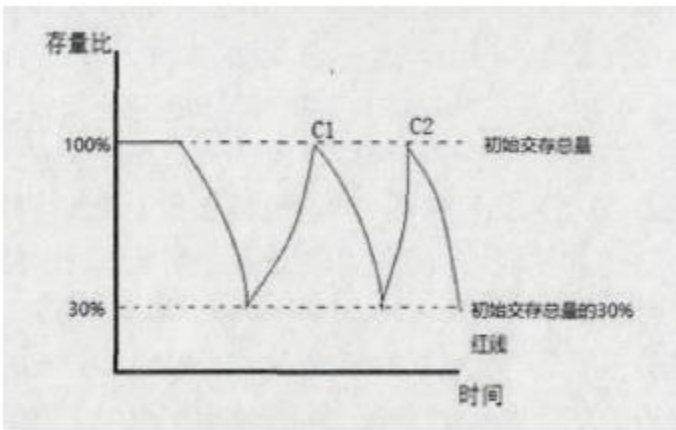


图2 维修资金余额变动图

泰州市“住房医保”模式通过物业企业为正常缴交物业管理服务费的业主购买赠送一份房屋维修保险、业主自愿参保和续交补助方式（见表1，2），不仅解决了维修资金续交难题，也鼓励了业主自主缴交物业费，一定程度上促进了小区物业管理和

维修资金管理合作共赢的局面。

5. 三重保障，破解监督困境。

在行政管理逐渐简政放权思想指导下，全国各地维修资金的管理基本以“业主自管、政府指导监督”理念为目标，维修资金管理也逐渐由事前监管变为事后监督。但是，由于我国业主公民意识薄弱、业主委员会制度不健全、物业服务企业运行不规范、维修单位鱼龙混杂等原因，时常发生假冒业主签名、超范围使用维修资金等虚假套取维修资金现象，如2015年下半年，北京市丰台区多个小区共计4300余万元专项维修资金被冒领。在业主自治组织和社会自我管理能力还不足的限制下，还需政府兜底解决维修资金使用过程中出现的诸多问题，导致政府在维修资金代管过程中出现了内卷化的现象，一方面要求维修资金管理部门应当正确行使权力，做到不缺位、不错位、不越位（宋学明，2012）^{[4] (p4-5)}，一方面又被迫管理越来越多的范围，所需要承担的责任也越来越大，如著名的武汉市“维修资金使用申请行政诉讼第一案”判决区房管局承担审查不严的行政责任。因此，在维修资金管理的各环节中，政府监督的边界到底是什么？如何在推动业主自管过程中安全高效地使用维修资金？

针对监督困境，泰州市“住房医保”模式从三方面设立保障：（1）严格的线上信息化监管，当房屋发生维修问题时，业主应遵循信息化管理平台流程，事先申报，以拍照事实为依据上传至信息系统，经审核通过后即可使用维修资金，维修工程结束后由业主签字，并列明所有维修清单明细拍照上传至信息系统。借助信息化平台，通过严格的要件申请，以事实为依据避免了维修资金的滥用问题。（2）线下事后监管，通过线上严格的要件申请，既规范了业主对维修资金的使用支取，又有利于管理部门网上进行监管。同时，管理部门在维修后进行线下现场随机核查，确保维修资金落到实处。（3）化被动为主动监督，《住宅专项维修资金管理办法》规定业主是维修资金的所有权人，但由于广大业主对维修资金的重要性缺乏认识，维权意识、责任意识较低（张慧彦等，2014）^{[10] (p97-98)}，参与小区公共事务活动积极性低，并且过度依赖政府管理部门（李俊，2013）^{[7] (p62-65)}，导致业主难以对维修资金实现有效监管。泰州市维修资金使用流程通过事前拍照申报、事后业主签字促使业主积极主动参与整个维修过程，因为维修工程质量的好坏直接关系到业主自身利益，因而业主有动机主动监督维修工程，行使维修资金所有权人的义务。泰州市维修资金的管理由传统的政府监督升级为严格的线上信息化监管、线下事后管理部门随机抽查和业主主动监督模式，在三重保障下最大限度地确保维修资金合理、高效的使用。

三、反思与建议

（一）“住房医保”模式的普适性探究。

从目前泰州市试点小区看“住房医保”模式运作良好，并且能较好地解决传统维修资金管理面临的诸多困境。但是，随着当前住房市场由新建市场向存量市场转变，到2020年大批住宅将进入住宅“大修周期”（王东等，2017）^{[11] (p61-68)}，如果将泰州市实践复制于全国各城市，其模式能否完全解决住房维修问题？维修资金池是否可持续？泰州市实践的管理手段、监控技术是否能跟上快速发展的全民房屋“住房医保”步伐？这些问题都值得进一步观察与思考。

理论上讲，泰州市“住房医保”模式效仿于社会医疗保险制度的做法为房屋提供维修保障，然而，目前医疗保险也存在很多问题。其中，医疗保险基金运行的最显著特征是费用增长过快，医疗保险基金支出的增速快于医疗保险基金筹资的增速（罗健等，2014）^{[12] (p84-88)}，出现了明显的流入和支出不匹配现象，导致每年各地财政支出比例大，各地也出现了基金亏损现象，例如广州医疗保险年亏损2亿元；上海2002—2007年，医疗保险基金账户5年亏损20亿，年亏损2亿。同时也存在参保率偏低、不缴保费、拖欠保费等医疗保险基金筹资不到位现象。以此类推，“住房医保”模式在全国层面的推广有可能会面临类似的问题。

（二）提高“住房医保”模式普适性对策。

由于泰州市属于地级，城市级别较低、维修资金存量较少，“住房医保”模式的管理较为便利。但是，从全国层面来看，

其创新实践的应用与复制需要与各城市实际情况相结合。

1. 增加试点小区做大资金池。

截至2017年底，泰州市有商品住房小区320多个，全市房屋30多万套，市区公共维修资金余额约为15亿，但是，相对于全国大规模的资金池，泰州市城市级别较低、维修资金池较少。因此，应以泰州市作为个案，不断增加试点小区，做大维修资金池，以点扩面，监控在全市及周边城市小区覆盖情况下“住房医保”模式的可行性。

2. 制定小区设施设备日常维保方案。

泰州市“住房医保”模式加强了业主缴交物业管理服务费的意识，但与其他城市维修资金管理一样忽视了物业服务企业对设施设备的日常维护保养的服务责任，而设施设备的合理维修应基于规范的日常维护保养。因此，泰州市在推广“住房医保”模式过程中，应加大对物业服务企业的管理，提升物业服务企业服务能力、履约能力，制定设施设备日常维保方案，避免将设施设备的日常维护成本转嫁给维修资金，减少维修资金的滥用行为，保障业主合理使用维修资金的权益。如电梯维保，可借鉴扬州市经验，依托信息化平台，将维修资金使用系统与物业服务企业设施设备系统关联，通过调取物业服务企业设施设备维修保养数据，自动收集物业服务企业电梯维保时的文字、图片、视频信息，分析判断物业服务企业的日常维保工作是否规范，并作为审核维修资金使用的决策依据，提高维修资金管理的科学性和规范性。

3. 公共收益补充维修资金。

泰州市规定房屋外的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，这一举措可能会造成小区公共维修资金短缺，政府财政负担的增加。因此，可以充分利用物业共用部分获取的收益，如停车位收益、广告收益，补充小区公共维修资金，减轻政府负担，也可以分摊到业主分户，增大维修资金池，避免出现流入与支出不匹配现象。

4. 建立缴交标准的科学测算与动态调整机制。

泰州市房屋维修额度计算公式是其自主创新成果，该公式的科学性与可行性需要相关权威性机构进行鉴定，应在充分考虑地区差异情况下科学建立缴交标准，而不是“一刀切”式的全国统一标准。随着房屋全生命周期的延伸，缴交标准也需要与时俱进的更新改进，从制度上明确规定房屋生命周期不同时点的调整频率和调整幅度。

5. 建立《房屋全生命周期管理办法》。

随着商品住宅，特别是高层、超高层住宅投入使用期的延长，住宅安全隐患严重，按照当前住宅维修的常规做法，仅在共用部位、共用设施设备发生实际损坏时才开始启动维修资金予以维修，不能提前防范。因此建议政府出台《房屋全生命周期管理办法》，突出维修对住宅安全使用的重要性，对超过一定使用年限的房屋进行定期强制检查，制定相关设施设备维修、更新的强制性标准，防患于未然，满足新时代城市居民对美好生活的住房需要，真正实现“居有所居，住有安居”。

四、结语

随着住房市场由新建市场向存量市场的转变，大批住宅将逐渐进入住宅“大修周期”，传统维修资金的管理面临越来越严峻的发展困境。泰州市“住房医保”模式摒弃传统模式，强调维修资金的共有属性，淡化其个体属性，建立“房屋大病统筹金”，破解了传统维修资金管理面临的诸多困境。自交存、拍照申请、自愿参保等环节调动了业主自主参与维修资金管理的积极性，在参与过程中增加了对维修资金重要性的认识，不断提高了业主的维权意识、责任意识。减免“双三分之二”投票表决，解决

了业主集体决策困境。房屋维修额度的推出不仅解决了维修资金续交难题，也鼓励了业主正常缴纳物业管理服务费的积极性。并且维修资金的管理充分利用信息化平台，通过事前网上申报事后现场随机抽查以及业主自主监督的方式，降低了套用维修资金的嫌疑。虽然泰州市“住房医保”模式的房屋维修额度计算公式的科学性和可行性有待进一步考量，该模式能否向全国其他城市推广还有待考察，但其创新做法值得各地学习借鉴，也为住房维修资金管理提供了新的方向。

参考文献:

- [1]陈淑云,唐将伟“.三方联动”视阈下城市社区治理再思考——基于武汉创新社区治理样本的分析[J].城市发展研究,2017,24(05).
- [2]阙小虎.关于住宅专项维修资金划转的几点思考——以武汉市为例[J].中国房地产,2011,(13).
- [3]吴剑平,姚剑雄.住宅专项维修资金使用机制研究[J].建筑经济,2015,36(02).
- [4]宋学明.浅谈维修资金管理中公共权力的运用[J].中国物业管理,2012,(10).
- [5]陈淑云,刘小瑜,等.住宅专项维修资金的管理困境及其解决途径[J].城市问题,2018,(11).
- [6]张农科.关于我国物业管理模式的反思与再造[J].城市问题,2012,(05).
- [7]李俊.论住宅专项维修资金管理中的政府管理与公民自治[J].南京工业大学学报(社会科学版),2013,12(04).
- [8]刘博宇,石萌涛,等.破解维修资金使用“五难”——基于各地的先进经验[J].中国房地产,2013,(13).
- [9]沈长付.完善顶层设计发挥维修资金效用[J].中国物业管理,2014,(02).
- [10]张慧彦,李丽红.我国住宅专项维修资金制度完善刍议[J].法制与社会,2014,(27).
- [11]王东,陈德豪,等.老旧小区住宅专项维修资金问题研究——基于广州市的调查[J].中国房地产,2017,(06).
- [12]罗健,郭文.我国医疗保险基金面临的问题及对策[J].湖南师范大学社会科学学报,2014,43(04).