

诸暨市物业保修金管理实施办法

(征求意见稿)

为了加强物业保修金的管理，保障物业正常维修和使用，维护业主的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》和《浙江省住宅物业保修金管理办法》、《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》和省住房和城乡建设厅《关于物业保修金退还有关事项的通知》等相关法规、规章和规范性文件规定，结合我市实际，制定本实施办法。

一、本实施办法适用于本市行政区域内物业保修金（以下简称保修金）的交纳、使用、退还、监督和管理。

二、本实施办法所称的保修金是指建设单位按照《浙江省物业管理条例》规定比例向物业主管部门交存的，作为保修期内物业维修费用保证的资金。

三、保修金实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则。

四、市住房和城乡建设局是保修金主管部门，负责保修金的交纳、使用、退还等日常管理工作；市财政局负责保修金管理的监督指导工作。

五、住宅物业、住宅小区内的非住宅物业、与住宅物业结构相连的非住宅物业以及新建竣工可用于分割销售的非住宅物业，建设单位均应当按照本实施办法的规定交纳保修金。

六、建设单位在办理建设工程竣工验收前，应当持不动产权

证、建设工程规划许可证、总平面图、总建筑面积证明、规划验收证明等材料，向市住房和城乡建设局办理保修金交存手续；经市住房和城乡建设局确认后，开具《物业保修金交存通知书》（附件1）；建设单位应当依据该通知要求将保修金存入指定的商业银行开设的专户内；凭专户管理银行出具的交款凭证，由市住房和城乡建设局开具省财政厅监制的专用票据。保修金按物业建筑安装总造价2%的比例交纳。

建设单位不按本实施办法的规定交纳或者补交保修金的，由市住房和城乡建设局责令限期交纳；逾期仍不交纳的，自逾期之日起按日加收滞纳金部分万分之五的滞纳金，并依法给予处罚。

七、建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

正常使用条件下，住宅物业保修期限为：

- （一）屋面防水工程不低于8年；
- （二）有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏不低于8年；
- （三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；
- （四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年；
- （五）房屋建筑的地基工程和主体结构工程、基础设施工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限。

本实施办法所称的保修期限自物业交付消费者之日起计算。

八、因业主使用不当或者擅自改动房屋结构、设备位置和不当地装修等造成物业质量问题，由业主依法承担相应的维修责任。

九、物业保修期内，原则上不使用物业保修金。建设单位在接到相关业主或者业主委员会(未成立业主委员会的为所在社区居民委员会，下同)的保修要求后，在1日内派人到现场核查情况，情况属实的，应在5日内予以组织维修，建设单位拒不履行保修责任的，由相关业主或者业主委员向保修金管理机构、属地镇乡(街道)申请进行督促，保修金管理机构、属地镇乡(街道)应当在收到申请之日起5个工作日内，书面通知并督促建设单位履行保修义务。

十、建设单位对物业的保修可以自行组织，也可以委托物业服务企业保修。

建设单位委托物业服务企业保修的，应当在物业交付前与物业服务企业签订物业委托保修协议，明确权利与义务，以及保修费用支付方式。

十一、经保修金管理机构、属地镇乡(街道)书面通知督促，建设单位在15日内仍未组织维修的；或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的，相关业主或者业主委员会申请动用保修金按照以下程序办理：

(一)相关业主或者业主委员会向相关职能部门提出保修物业质量认定申请，经认定后由相关职能部门出具《物业质量认定

意见联系单》(附件2), 建筑工程和场外配套工程质量由市住房和城乡建设局认定, 规划设计方案配套由市自然资源和规划局认定, 其它质量问题由相关职能部门认定或专业机构鉴定;

(二) 经认定符合本实施办法保修金使用条件的, 相关业主或者业主委员会(未成立业主委员会的为社区居民委员会)持《物业保修金垫支使用申请表》(附件3)、《物业质量认定意见联系单》、保修金垫支使用计划和工程预算书等保修金垫支使用方案, 向市住房和城乡建设局提出保修金垫支申请;

(三) 市住房和城乡建设局自受理申请之日起5个工作日内予以审核, 审核符合条件的向业主委员会(未成立业主委员会的为社区居民委员会)出具《物业保修金垫支维修通知书》(附件4), 由业主委员会或社区居委会组织维修;

(四) 工程竣工经相关业主验收合格后5个工作日内, 业主委员会(未成立业主委员会的为社区居民委员会)应凭工程决算书、费用结算票据(含物业质量认定费用)及《物业维修工程竣工验收单》(附件5)等材料向市住房和城乡建设局进行报结;

(五) 市住房和城乡建设局对报结资料审核后, 出具《物业保修金支付通知书》(附件6), 通知专户管理银行划转结算资金至业主委员会或社区居委会指定账户中, 由业主委员会或社区居委会支付维修费用。

十二、市住房和城乡建设局在审核同意垫支使用保修金后5个工作日内向建设单位出具《物业保修金垫支使用告知书》(附

件 7), 在维修工程竣工验收合格垫支结清后 5 个工作日内向建设单位出具《物业保修金垫支结算告知书》(附件 8)。

十三、保修金余额不足首期存额的 60%时, 应当续交保修金, 续交金额为首期存额与余额的差额部分, 分期开发的物业分期计算续交金额。由市住房和城乡建设局向建设单位出具《物业保修金补存通知书》(附件 9), 建设单位应当在收到《住宅物业保修金补存通知书》的通知之日起 15 日内足额补存。

十四、市住房和城乡建设局应当做好保修金的建账和核算, 每年定期向相关物业小区业主公布保修金的交存、使用、退还等情况, 接受业主的监督; 同时会同市财政局每年定期或不定期组织对保修金及其管理情况进行检查, 加强监管;

十五、保修金退还的一般程序

(一) 首套房屋交付满 8 年后, 建设单位可持下列材料向市住房和城乡建设局提出退还申请:

1. 物业保修金退还申请表(附件 10)
2. 首套房屋交付使用交接书(单)
3. 保修金开户银行出具的收款凭证

(二) 保修金管理机构应当在受理申请后, 在首套房屋交付满 8 年的前一个月内, 将拟退还保修金事项在相关物业管理区域内、属地建设行政主管部门网站上公示(附件 11), 公示期限为一个月。

(三) 公示期限内业主、业主委员会、社区居委会或者物业

服务企业等对物业保修相关事项有异议的，应当以书面形式向市住房和城乡建设局提出。书面异议应当载明不予退还保修金理由、异议人姓名（名称）及联系方式等内容。业主委员会、物业服务企业、社区居委会无异议的，应当在公示期限届满后出具无异议的书面证明。

（四）市住房和城乡建设局在公示期内未收到书面异议或者异议内容与物业保修没有直接关联的，应当自保修金存储期限届满之日起10个工作日内出具《物业保修金退还通知书》（附件12）将物业保修金本息余额退还给提出申请的建设单位。公示期内建设单位履行保修义务未完毕的，保修金暂不予退还。

十六、保修金退还的异议处理

市住房和城乡建设局在公示期内收到书面异议且异议内容与物业保修具有直接关联的，由建设单位和异议人通过协商、诉讼仲裁、共同委托第三方鉴定等方式解决异议；建设单位在申请退还保修金时，对交付消费者之日起未满八年且业主未提出异议的须向市住房和城乡建设局作出保修书面承诺。

建设单位提交材料证明具有下列异议解决情形之一的，市住房和城乡建设局应当自收到证明材料之日起30日内向建设单位退还保修金；建设单位提交证明材料时保修金存储期限尚未届满的，市住房和城乡建设局应当自保修金存储期限届满之日起30日内向建设单位退还保修金：

（一）异议人书面同意撤回异议的。

(二) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书对异议内容涉及的物业保修相关事项已经作出认定和处理的。

(三) 具有相应资质的建设工程质量检测机构对异议内容涉及的物业保修相关事项已经出具结论的。

(四) 法律、法规规定或者合同约定的其他情形。

十七、物业区域内的所有房屋灭失的，建设单位可以在灭失情形发生后凭相关灭失证明向市住房和城乡建设局提出保修金退还申请。核实确认的，应当自收到申请之日起 30 日内向建设单位退还保修金。

十八、物业保修金存储期间，建设单位发生企业更名的，应当凭更名后的企业法人营业执照、组织机构代码证、市场监督管理部门出具的更名批复，向市住房和城乡建设局申请办理保修金账户信息变更手续。

十九、物业保修金存储期满后，建设单位因破产、解散或者其他情形丧失主体资格的，在清算时应明确承担保修义务的一名法人股东，并持相关变更材料，向市住房和城乡建设局申办变更手续；在清算时未明确相关保修义务及变更关系的，在申请保修金退还时，还应出具原股东成员一致同意变更的决定书。

物业保修金存储期满后，建设单位因破产、解散或其他情形丧失主体资格且未办理前款变更手续的，市住房和城乡建设局应当进行公示，公示期为 30 日。公示期满无异议的，物业保修金本息余额转为同一物业管理区域的物业专项维修资金，作为应急

备用金。

二十、物业保修金存储期限为 8 年。存储期间每年按照当年 1 月 1 日的一年定期存款基准利率结息一次，当年交存、使用或者退还部分按照同期银行活期存款基准利率结息。

二十一、建设单位应当依法承担物业保修责任。对于拒不履行保修责任的，行政主管部门应当依法给予相应处理，并可将其不良行为记入企业诚信档案。

二十二、市住房和城乡建设局或者其他有关行政机关工作人员违反本细则规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）截留、挪用、侵占保修金的；
- （二）未按照本细则规定进行管理，造成保修金流失的；
- （三）在保修金使用审核、拨付中，故意刁难或者拖延的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、以权谋私的行为。

二十三、业主、业主委员会或社区居民委员会在申请动用保修金时，弄虚作假并造成损失的，应当赔偿损失，并依法追究法律责任。

二十四、本实施办法自发布之日起施行。诸暨市人民政府办公室 2009 年 7 月 22 日印发的《诸暨市住宅物业保修金实施细则》同时废止。

- 附件：
- 1、 物业保修金交存通知书
 - 2、 物业质量认定意见联系单
 - 3、 物业保修金垫支使用申请表
 - 4、 物业保修金垫支维修通知书
 - 5、 物业维修工程竣工验收单
 - 6、 物业保修金支付通知书
 - 7、 物业保修金垫支使用告知书
 - 8、 物业保修金垫支结算告知书
 - 9、 物业保修金补存通知书
 - 10、 物业保修金退还申请表
 - 11、 物业保修金退还公示
 - 12、 物业保修金退还通知书

附件 1:

物业保修金交存通知书

_____ (建设单位):

经核实, 您单位开发建设的位于诸暨市_____镇乡(街道办事处)_____ (建筑区划名称)的住宅物业, 其总建筑面积_____m² (多层_____m²; 高层_____m²; 独立式住宅_____m²; 地下室_____m²;)。根据《诸暨市物业保修金管理实施办法》的规定, 应交存住宅物业保修金计人民币(大写)_____, (小写)

¥_____元, 请于本通知下发之日起_____日内将该物业保修金交存至物业保修金专户。

物业保修金专户户名: _____

物业保修金专户账号: _____

物业保修金专户管理银行: _____

特此通知

诸暨市住房和城乡建设局(盖章)

年 月 日

附件 2:

物业质量认定意见联系单

申请人 情况	姓名 (或名称)		联系电话	
	地址			
建筑区划名称				
认定对象坐落				
申请认定内容		申请人: 年 月 日		
业主委员会或社区居民委员会意见		盖章 年 月 日		
相关职能部门 认定意见		盖章 年 月 日		
备注				

备注: 申请时, 已成立小区业主委员会的, 可不填写社区居民委员会意见; 未成立小区业主委员会的, 只填写社区居民委员会意见

附件 3:

物业保修金垫支使用申请表

申请人情况	姓名 (或名称)		签章		
	地址		联系电话		
建筑区划名称					
建筑区划分户账号		开户银行			
保修对象坐落					
计划垫支使用保修金情况	业主委员会或社区居民委员会名称	开户银行	帐号	负责人	联系电话
	维修项目及范围	列支范围	用途		用款数额 (元)
	用款总额(人民币)		小写: ¥		
大写:					
业主委员会或社区居委会意见	社区居委会或业主委员会主任(签字): 社区居委会或业主委员会(盖章): 年 月 日				
市住房和城乡建设局意见	市住房和城乡建设局(盖章)		经办人:	年 月 日	
			审核人:	年 月 日	
			签批人:	年 月 日	

备注: 申请时, 未成立小区业主委员会的, 只填写社区居民委员会意见。

附件 4:

物业保修金垫支维修通知书

_____ : (业主委员会或社区居民委员会)

由_____ (建设单位) 开发建设的, 位于诸暨市_____镇乡 (街道办事处) (建筑区划名称), 因_____

原因, 申请垫支使用住宅物业保修金。经核实, 符合《诸暨市物业保修金管理实施办法》的规定, 同意在该建筑区划的物业保修金帐户中垫支维修。请你委员会接到通知后, 迅速组织维修, 并在竣工验收合格后 5 个工作日内向市住房和城乡建设局报结。

诸暨市住房和城乡建设局 (盖章)

年 月 日

附件 5:

物业维修工程竣工验收单

建筑区划			
施工单位			
施工内容			
结算总额	大写:	小写: ¥	元
开工时间	年 月 日	竣工时间	年 月 日
竣 工 验 收 意 见			
物业服务企业 或施工单位	(盖章) 年 月 日		
相关业主	(签章) 年 月 日		
业主委员会	(盖章) 年 月 日		
社区居民委员会	(盖章) 年 月 日		

备注：未成立小区业主委员会的，只填写社区居民委员会意见。

附件 6:

物业保修金支付通知书

_____：（银行名称）

由_____（建设单位）开发建设的，位于诸暨市_____镇乡（街道办事处）（建筑区划名称），该建筑区划分户账号：_____。因_____

_____原因，已垫支使用物业保修金计人民币（大写）_____，（小写）¥_____元。请划拨至（业主委员会或社区居民委员会名称）。其开户银行：_____账号：_____。

诸暨市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

附件 7:

物业保修金垫支使用告知书

_____：（建设单位）

位于诸暨市_____镇乡（街道办事处）_____

_____（建筑区划名称），因
原因需要维修，依据《诸暨市物业保修金管理实施办法》的规定，
经预算，须垫支使用该物业保修金计人民币（大
写）_____，（小写）¥_____元。具体使用
金额待工程竣工决算后再予告知。

特此告知

诸暨市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

附件 8:

物业保修金垫支结算告知书

_____：（建设单位）
位于诸暨市_____镇乡（街道办事处）_____
_____（建筑区划名称），因_____
原因已组织维修，现工程竣工并决算结束，共垫支使用该物业保修金计人民币（大写）_____
____元。（小写）¥_____元。

特此告知

诸暨市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

附件：9

物业保修金补存通知书

_____：（建设单位）
位）

你单位开发建设的位于诸暨市_____镇乡（街道办事处）_____

_____（建筑区划名称）的住宅
物业，于_____年___月___日向我局交存物业保修金计人民币
（大写）_____，（小写）¥_____元。

交存至今累计使用住宅物业保修金计人民币（大
写）_____，（小写）¥_____元，物业

保修金余额已不足首期存额的 60%。根据《诸暨市物业保修金管
理实施办法》第十四条规定，请你单位在本通知下发之日起 15
日内向物业保修金专户补存物业保修金计人民币（大
写）_____，（小写）¥_____元。

物业保修金专户名称：_____

物业保修金专户账号：_____

物业保修金专户管理银行：_____

特此通知

诸暨市住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

附件 10

物业保修金退还申请表

编号：

申请单位			保修起始时间				
项目名称			联系电话				
账号			开户银行				
保修金总额	元	已累计使用金额	元	本次申请退还金额	元	尚余金额	元
申请退还保修金理由	<p>我单位开发的位于诸暨市 镇乡（街道） 的住宅物业，在法定保修责任期内，已按《房屋建筑工程质量保修办法》、《浙江省住宅物业保修金管理办法》、《住宅质量保证书》及《诸暨市物业保修金管理实施办法》的规定，履行了保修义务，保修项目质量符合国家的规范、标准和原设计图纸要求，现法定保修责任期满，特申请退还物业保修金。</p> <p style="text-align: right;">建设单位（盖章）： 年 月 日</p>						
物业企业意见	单位（盖章）： 年 月 日		业主委员会意见	单位（盖章）： 年 月 日			
所属社区意见	单位（盖章）： 年 月 日						
所属镇乡（街道）意见	单位（盖章）： 年 月 日						
市住房和城乡建设局意见							

附件 11

关于_____物业保修金退还的公示

___全体业主：

_____ (项目名称) 交付于____年____月，交纳保修金总额为_____元，已经使用金额为_____元，现余额为_____元。保修期限为____年____月至____年____月。

在法定保修责任期内，建设单位已按《房屋建设工程质量保修办法》(建设部令 80 号)、《浙江省住宅物业保修金管理办法》(浙政办发【2007】19 号)、《住宅质量保证书》及《诸暨市物业保修金管理实施办法》规定的保修期限和保修范围，履行了保修义务，保修项目的质量符合国家的规范、标准和原设计图纸的要求。现向广大业主征求意见，业主如有反对意见，请在公示期内，以书面形式将意见提交到小区业主委员会或社区居民委员会。

特此公示！

公示日期：____年____月____日至____年____月____日

咨询电话：社区办公室_____

业主委员会_____

物业服务企业（章）

业主委员会（章）

年 月 日

注：此公示在公示期需张贴于小区醒目位置，并拍照存档，照片上有拍摄日期。

附件 12

物业保修金退还通知书

-----（银行名称）

由_____ (建设单位) 开发建设的位于诸暨市_____镇乡
(街道) _____ (建筑区划名称) 的住宅物业，现法定保修责
任期已满，经核实，符合物业保修金退还的条件，请退还
(建设单位) 交存的_____ (建筑区划名称) 物业保修金本息余
额计人民币_____ (大写) _____ (小写)。

建设单位账户名称_____

建设单位账号_____

建设单位开户银行_____

诸暨市住房和城乡建设局

年 月 日