

金华市住房和城乡建设局文件

金市建〔2023〕219号

金华市住房和城乡建设局 关于印发《金华市住宅物业保修金管理 实施细则》的通知

各县（市、区）人民政府，金华开发区管委会，市直各部门：

《金华市住宅物业保修金管理实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

金华市住房和城乡建设局
2023年12月26日



金华市住宅物业保修金管理实施细则

一、为了加强住宅物业保修金管理，保障物业正常使用和维修，维护业主和建设单位的合法权益，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《浙江省住宅物业保修金管理办法》《金华市物业管理条例》等国家有关法律法规、规章之规定，结合本市实际，制定本实施细则。

二、本实施细则适用于本市行政区域内住宅物业保修金（以下简称保修金）的交存、使用、退还、管理和监督。

本实施细则所称保修金，是指建设单位按照规定向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门交存的，作为保修期内物业维修费用保证的资金。

三、保修金管理实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则。

四、市、县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门（以下简称市、县级物业主管部门）会同同级财政部门负责本行政区域内保修金管理的指导和监督工作。

市、县级物业主管部门应当建立健全保修金管理制度并指定专门机构（以下简称保修金管理机构）负责本行政区域内保修金的日常管理工作。

五、新建住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与住宅物

业结构相连的非住宅物业，均应当按照本实施细则的规定交存保修金。

六、保修金交存标准为物业建筑安装总造价的 2%。建设单位应当在物业竣工验收备案前向物业所在地的保修金管理机构交存保修金。保修金管理机构收取交存保修金时，应当开具省财政厅监制的专用票据。

七、可以创新保修金管理制度，探索建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。建设单位投保工程质量潜在缺陷保险应符合国家和省规定的保修范围和保修期限。

八、县级物业主管部门应当采用公开招标、询价等竞争性方式，确定开设保修金专用账户的商业银行，用于存储保修金。

保修金存储期限内每年结息一次，当年交存、使用或者退还的部分按照同期活期存款基准利率计息，其他按照当年 1 月 1 日（记账年度的首日）的一年定期存款基准利率计息。

保修金管理机构在确保保修金正常使用和安全的前提下，可以用于购买一级市场国债或者转为银行定期存款，实现增值保值，不得挪作他用。

九、建设单位是物业保修责任主体，应当依法履行保修责任。建设单位应当在物业质量保修范围和保修期限内对业主履行质量保修义务，并对造成的损失依法承担赔偿责任。保修期限自物业交付之日起计算。

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）全装修交付商品房埋设在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程，为 8 年；

（四）供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；

（五）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年；

（六）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。

有下列情形之一的，不纳入物业保修范围，由责任人依法承担相应的维修责任：

（一）擅自改动房屋结构、设备位置或者擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载造成结构损伤、构件变形或者开裂等的；

（二）在外墙上凿洞、安装防护栏（防盗罩），或者改变原墙面结构、封闭阳台造成墙体渗漏水的；

（三）擅自改变屋顶、露台、卫生间、厨房间、墙面等防水层造成其渗漏水的；

(四) 其他使用不当或者违法装修行为造成物业质量问题的;

(五) 因本条第三款第一项至第四项行为衍生引发的其他情形;

(六) 法律规定不应纳入物业保修范围的其他情形。

十、物业保修工程可以由建设单位自行组织实施,也可以由其委托该物业服务区域的物业服务人或工程质量潜在缺陷保险承保人组织实施。组织实施物业保修工程的单位以下统称为保修实施单位。

建设单位应当在物业管理区域显著位置,向业主公布保修实施单位的联系人、联系电话等信息。

建设单位委托物业服务人组织实施物业保修工程的,应当与物业服务人签订委托保修协议,明确双方的权利与义务、保修范围认定争议救济渠道,以及保修费用支付方式等。

十一、业主、业主委员会、居(村)民委员会、物业管理委员会(以下统称保修请求人)发现物业存在质量问题的,应当在保修范围和保修期限内,向保修实施单位提出保修请求。

十二、保修请求人向保修实施单位提出保修请求的,保修实施单位应当按照下列规定处理:

(一) 自收到书面保修请求之日起5日内,与保修请求人联系,并对请求保修事项是否符合保修规定作出书面认定;

(二)对认定为符合保修规定的,自认定之日起15日内启动实施维修;

(三)对认定为不符合保修规定的,自认定之日起5日内向保修请求人说明理由并书面反馈。保修请求人与保修实施单位对请求保修的事项是否符合保修规定有争议的,可以通过协商、调解、仲裁、诉讼等方式解决争议。

十三、在物业保修范围和保修期限内,有下列情形之一的,可以启动使用保修金:

(一)建设单位不履行保修责任的;

(二)建设单位因歇业、破产等原因无法履行保修责任的;

(三)物业小区未按经批准的规划设计方案进行配套设施建设或有关设施不配套的。

十四、申请启动使用保修金的,保修请求人应当向所在地的保修金管理机构提出明确保修事项的使用申请,和提供符合本实施细则第十三条的证明材料,经本级物业主管部门核实后实施。

使用保修金的保修工程,由业主委员会(物业管理委员会,下同)组织实施;未成立业主委员会的,由所在地村(居)民委员会组织实施。

十五、业主委员会组织实施使用保修金的保修事项,按照以下程序办理,所在地街道办事处、乡(镇)人民政府应当予以指导和监督:

(一) 组织编制工程维修施工方案和预算;

(二) 邀请保修工程相关业主监督施工质量和进度;

(三) 组织施工、监理单位和相关业主进行竣工验收, 出具竣工验收合格报告;

(四) 组织编制工程决算书, 并委托第三方专业咨询单位审核决算, 出具工程决算审核报告。

保修工程完工后, 业主委员会应当将以上相关材料提交保修金管理机构。保修金管理机构应当自收到材料之日起 5 个工作日内进行确认, 对符合要求的, 应当在 5 个工作日内向实施单位或维修单位支付相关费用。

十六、县(市、区)保修金管理机构自受理使用申请材料之日起 5 个工作日内完成审核。经审核申请材料不符合要求的, 一次性告知需补正的有关材料。按照下列规定向专户管理银行发出划转保修金的通知:

(一) 施工合同费用总额在 10 万元以内的, 工程竣工验收合格后划转工程结算金额;

(二) 施工合同费用总额在 10 万元以上(含)的, 工程竣工前, 可按施工合同费用总额的 30%划转; 工程竣工验收合格后划转剩余工程结算金额。

工程结算金额超出预算金额 10%以上的, 超出部分需按照使用程序重新申报。

十七、按照本实施细则规定使用保修金的，建设单位应当自收到保修金管理机构的保修金补存书面通知起 15 日内，足额补存保修金。

建设单位解散、破产时，其欠缴的保修金或者应当支付的物业保修费用，纳入企业财产清算程序。

十八、在物业保修期限内，建设单位因故变更保修责任主体的，应当向保修金管理机构提交相应的变更登记材料。

在物业保修期限内，建设单位解散的，应当由法律、法规规定的该建设单位权利义务承继主体承担物业保修责任。建设单位宣告破产清算、注销的，保修金应当由该建设单位的清算组、破产管理人按法律、法规规定处理。

十九、保修金的储存期限为 8 年。储存期限从该住宅物业交付之日起计算。

二十、建设单位可以在保修金存储期满的前 3 个月内，向保修金管理机构提出保修金退还申请。

保修金管理机构应当在保修金存储期满 8 年的前 1 个月内，将拟退还保修金事项在相关的物业服务区域显著位置、信息平台予以公示，公示期限为 1 个月。

公示期限内业主、业主委员会、居（村）民委员会或者物业服务人等对物业保修相关事项有异议的，应当以书面形式向保修金管理机构提出。书面异议应当载明不予退还保修金的理由、异

议人姓名（名称）及联系方式等内容。

二十一、保修金管理机构应当按照下列规定，退还保修金本息余额：

（一）公示期满未收到书面异议的，自保修金存储期届满之日起 30 日内退还；

（二）公示期内收到书面异议，且正在实施异议事项保修工程的，自保修工程竣工验收合格后退还；

（三）公示期内收到书面异议，但保修事项或者保修范围存在争议，保修金退还期限延长至争议解决；

（四）保修期内物业发生严重质量缺陷，经反复维修，保修期满仍有影响物业正常使用的质量遗留问题的，物业保修金暂不予退还，直至验收合格为止。

二十二、非建设单位原因造成物业灭失的，建设单位可以在灭失情形发生后凭相关灭失证明向保修金管理机构提出保修金退还申请。保修金管理机构核实确认后，按规定退还相应保修金。

二十三、建设单位在保修金存储期届满后，明确表示放弃退还权利的，保修金管理机构应当将保修金本息余额转入该物业服务区域专项维修资金账户。

建设单位在保修金存储期满未提交退还申请，或者因解散、破产等原因致使建设单位不存在的，物业所在地的物业主管部门应当在该物业管理区域显著位置、信息平台进行公示。公示期为

30 日。

保修金管理机构应当按照国家和省的有关规定，将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户。

二十四、县级物业主管部门应当会同同级财政等部门每年定期或者不定期组织对保修金及其管理情况进行检查；保修金管理机构应当按照规定做好保修金的建账和结算工作，每年定期公布保修金的交存、使用、退还等情况，接受监督。

二十五、保修金管理费用纳入部门预算管理，在保修金的增值收益中列支，并与保修金分账核算。

二十六、本实施细则自 2024 年 2 月 1 日起施行。

本实施细则施行前已交存保修金的，保修金的使用、补存、退还等按本实施细则执行。

本实施细则施行前出台的文件，如与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。