《诸暨市物业保修金使用细则》起草说明

一、起草背景

近年来因房产形势问题，部分房地产开发企业以资金不足为由拒绝履行房屋维修职责，故而越来越多的业主咨询或申请动用物业保修金。但《诸暨市人民政府办公室关于印发<诸暨市物业保修金管理实施办法>的通知》（诸政办发〔2019〕22号）文件中对物业保修金明确原则上不使用，且使用流程较简单，对于维修方案、施工单位及工程监管等也并未明确。

为妥善解决近年来房地产项目保修期内存在的小区质量问题，充分发挥物业保修金作用，进一步规范物业保修金的使用程序，前期由建设局根据调研成果结合本地实践案例，起草了本使用细则。

二、主要内容

《使用细则》分保修金使用和保修金在退还异议处理中的使用两方面内容。

**（一）保修金使用。**细化原物业保修金使用流程，共分六个阶段：业务受理、质量认定、方案编制与预算编审以及维修单位确定、保修金垫支申请与拨付、项目监管与验收、资金结算，其中业务受理、维修单位确定、项目监管与验收三项为新增内容，附件中增加保修金使用流程图让申请使用更为直观。同时《使用细则》按照依据《浙江省住宅物业保修金管理办法》第八条、《浙江省物业管理条例》第五十三条，新增明确了建设单位不按本使用细则补交保修金的，由市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部分万分之五的滞纳金，并可以处一万元以上三万元以下的罚款。

**（二）保修金在退还异议处理中的使用。**保修金退还异议处理中新增条款明确：异议内容属保修期内因建设单位怠慢、拖延或拒绝落实维修、维修不到位等原因导致异议一直未解决而超过保修期限的，保修金暂不予退回，按本使用细则规定流程使用保修金解决。