关于进一步优化住宅物业保修金
使用的通知

（征求意见稿）

各镇乡街道、物业服务企业：

为了更好地合法、合理、规范使用物业保修金，保障业主的合法权益，进一步完善物业保修金使用的申请流程，有效解决保修金使用不规范、不畅通问题，根据《浙江省物业管理条例》《浙江省住宅物业保修金管理办法》及《金华市住宅物业保修金实施细则》等相关规定，结合本市实际，现就物业保修金使用相关事项通知如下：

一、保修请求人

1.成立业主委员会（物业管理委员会，下同）的，业主委员会为保修请求人。

2.未成立业主委员会的，居（村）民委员会为保修请求人。

二、启动使用保修金条件

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：

1.建设单位不履行保修责任的；

2.建设单位因歇业、破产、注销等原因无法履行保修责任的；

3.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；

4.其他法律法规规定可启用的。

三、保修金使用流程

（一）申请使用

1.由保修请求人向物业主管部门提出申请，提供使用方案（包括申请报告、保修范围、工程预算书、施工单位选取方式等内容）和建设单位不履行保修责任的证明等。

2.因建设单位歇业、破产、注销等原因无法联系的，应提供相关的依据和通过我市主流媒体刊登的送达公告。

3.各类设施设备、工程存在质量问题纠纷的，应提供质量问题检测鉴定报告。

（二）方案审核

由物业主管部门和乡镇街道对保修请求人提供的材料进行核实和实地踏勘。

（三）使用前公示

由保修请求人在小区公告栏进行公示，公示时间不少于5日，公示无异议后再由物业主管部门在政府门户网站进行使用前公示，公示时间不少于5日。

（四）组织实施

1.公示结束后，成立业主委员会的，由业主委员会组织实施；未成立业主委员会的，由所在地居（村）民委员会组织实施。

2.项目预算在10万以下的，组织实施的单位在东阳市住宅小区小额项目施工框架协议备选名单中选择施工单位，选取方式为抽签轮流；工程预算在10万元以上（含10万元）的，组织实施的单位应当通过东阳市小区工程招标平台选定施工单位。

（五）项目验收

项目完工后，由保修请求人召集乡镇街道、社区、施工、监理和相关业主进行竣工验收并出具竣工验收报告。

（六）结算审计

通过验收后，保修请求人应及时委托第三方机构对项目进行结算审计并出具工程造价结算审核报告。

（七）资金拨付

保修请求人将申请报告、使用方案、施工单位选取资料、施工合同、竣工验收报告、结算审核报告、保修证明、工程施工前施工后对比照片、发票等书面材料向物业主管部门申请拨付。

四、其他事项

1.物业主管部门应加强保修金管理，进一步规范使用程序，定期公布保修金的交存、使用、退还等情况。

2.镇乡街道应指导监督社区、业委会做好保修金申请使用、施工监督、项目验收等工作。

3.业主委员会或居（村）民委员要严格遵守保修金使用程序，落实好主体责任；详细记录项目维修过程情况，监督施工质量和进度，积极配合第三方服务机构进行项目管理等。

4.使用保修金保修项目的预算编制、结算审计、招标代理、监理单位、工程检测等第三方服务单位应在东阳市住宅小区第三方服务框架协议企业备选库中抽取，相关费用在保修金中列支。

5.项目竣工验收合格之日6个月，保修请求人应向物业主管部门申请资金拨付；超过6个月的未申请拨付的，须提供逾期申报拨付情况说明。

附件：1.物业保修金使用申请书

2.关于申请使用物业保修金公示

 3.关于 物业保修金使用批前公示

 4.《限期履行保修义务通知书》送达公告

 5.关于要求履行保修义务通知书送达公告

东阳市住房和城乡建设局

2025年6月19日

附件1

物业保修金使用申请书

编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 地址 |  |
| 建设单位 |  | 交付时间 |  | 使用年限 |  |
| 保修金总额 | 元 | 累计已使用金额 | 元 | 本次申请使用金额 | 元 | 尚余金额 | 元 |
| 申请使用保修金具体事项 | 兹有东阳市 小区（地址），因在保修期内产生质量问题，特申请使用物业保修金，具体事项： ，项目工程预算为 元。（详见使用方案）。本次申请无任何虚假，如有虚假，自愿承担由此产生的一切法律责任和法律后果。 申请人（签章）： 社区居民委员会（签章）： 年 月 日  |
| 属地镇街意见 |  单位（盖章）： 年 月 日  |
| 物业管理科意见 | 科室负责人： 年 月 日  |
| 分管领导意见 | 分管领导： 年 月 日 |

注：使用方案中必须包括保修范围、工程预算书、施工单位选取方式等内容。

附件1

物业保修金使用申请书（横店镇）

编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 地址 |  |
| 建设单位 |  | 交付时间 |  | 使用年限 |  |
| 保修金总额 | 元 | 累计已使用金额 | 元 | 本次申请使用金额 | 元 | 尚余金额 | 元 |
| 申请使用保修金具体事项 | 兹有东阳市 小区（地址），因在保修期内产生质量问题，特申请使用物业保修金，具体事项： ，项目工程预算为 元。（详见使用方案）。本次申请无任何虚假，如有虚假，自愿承担由此产生的一切法律责任和法律后果。 申请人（签章）： 社区居民委员会（签章）： 年 月 日  |
| 属地镇街意见 |  单位（盖章）： 年 月 日  |
| 横店住建处意见 | 负责人： 年 月 日  |
| 物业管理科意见 | 科室负责人： 年 月 日  |
| 分管领导意见 | 分管领导： 年 月 日 |

注：使用方案中必须包括保修范围、工程预算书、施工单位选取方式等内容。

附件2

**关于申请使用物业保修金的公示**

 小区业主：

业主委员会在巡查中发现存在 ，因 不履行保修义务，现向物业主管部门申请使用物业保修金。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 申请使用金额 | 实施时间 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

公示期为 年 月 日至 年 月 日。公示期间，如有异议，可向 提出书面异议。如无异议，公示期结束后，业委会（社区）将向物业主管部门申请使用物业保修金。

联系人：

联系电话：

 业委会

年 月 日

附件3

**关于 物业保修金使用批前公示**

 ：

我局对 业主委员会（社区）提交的 小区保修金使用申请材料进行了审核，现对拟批准事项进行公示。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 申请使用金额 | 实施时间 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

公示期为 年 月 日至 年 月 日。公示期间，如有异议，可向东阳市住房和城乡建设局提出书面异议。如无异议，公示期结束后，我局将同意 提出的保修请求，经结算审计后从交存的物业保修金中划拨上述款项。

联系地址：东阳市广福东街426号502办公室

联系电话：0579-86647010、0579-86647011

东阳市住房和城乡建设局

年 月 日

附件4

《限期履行保修义务通知书》送达公告

 ：

经查，你公司开发的 小区，存在 等质量问题，根据《浙江省住宅物业保修金管理办法》《金华市住宅物业保修金实施细则》规定，你单位具有保修义务，业委会（社区）于 年 月 日作出《限期履行保修义务通知书》，因其他法定方式无法送达和告知，现依法向你单位公告送达，自公告之日起满15日视为送达。请你单位自本公告送达之日起及时联系小区业委会（社区），15日内履行保修义务并将履行义务情况告知东阳市住房和城乡建设局。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 存在问题 | 申请使用金额 | 实施时间 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

逾期未启动实施维修的，视为你公司不履行保修义务，我局将同意 提出的保修请求，经结算审计后从交存的物业保修金中划拨上述款项。

东阳市住房和城乡建设局

年 月 日

附件5

**关于要求履行保修义务通知书送达公告**

 ：

 贵单位开发建设的 小区发现 等情况，属于贵单位的保修范围和保修期应履行的保修义务。我单位无法用邮寄和电话方式与你单位取得联系，现以公告方式送达，自公告之日起满15日视为送达。请贵单位自本公告送达之日15日内，联系业委会，履行保修义务，15日内不履行保修义务的，将向物业主管部门申请使用保修金。

特此公告

 小区业委会

年 月 日