杭州市物业保修金和物业专项维修资金

管理办法（草案）

第一章 总则

第一条 【立法目的】为了加强物业保修金和物业专项维修资金的管理，保障物业的维修和正常使用，维护业主合法权益，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《杭州市物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域内物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还以及监督管理等适用本办法。

第三条【相关定义】本办法所称物业保修金，是指建设单位按照规定比例交存的，作为物业保修期内其履行保修义务的保证资金。

本办法所称物业专项维修资金，是指业主按照规定标准交存的，专项用于物业保修期满后共有部分的维修、更新和改造的资金。

第四条【房管部门分工】市房产主管部门负责全市物业保修金和物业专项维修资金的政策制定、业务指导和统一监督管理。

 区、县（市）房产主管部门负责本辖区内物业保修金和物业专项维修资金的日常监督管理。

第五条【资金管理机构职责】市房产主管部门指定的物业保修金管理机构负责上城区、拱墅区和西湖区的物业保修金的统一存储、核算和交存、使用、退还等工作；其他区、县（市）房产主管部门指定的物业保修金管理机构负责本辖区内物业保修金的统一存储、核算和交存、使用、退还等工作。

市房产主管部门指定的物业专项维修资金管理机构负责全市物业专项维修资金的统一存储、核算等工作；区、县（市）房产主管部门指定的物业专项维修资金管理机构具体负责本辖区内物业专项维修资金的交存、使用、退还等工作。

物业保修金管理机构和物业专项维修金管理机构以下统称资金管理机构。

第六条【其他单位职责】城乡建设、规划和自然资源、财政、审计等部门按照各自职责开展物业保修金和物业专项维修资金的相关管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当加强对物业保修、维修事项及相关争议的协调处理，协助区、县（市）房产主管部门对物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还等的监督管理工作。

第二章 物业保修金的交存、使用和退还

第七条【保修金交存】用于销售的物业，建设单位应当在竣工验收之前，按照物业建筑安装总造价百分之二的比例，向市、县（市）房产主管部门指定的物业保修金管理机构交存物业保修金。

物业建筑安装总造价可以参照建筑工程施工许可证明确的合同造价或者工程结算金额确定。

建设单位投保工程质量保险符合国家和省规定保修范围和保修期限的，可以免予交存物业保修金，保险费用计入建设成本。

第八条【保修期限和保修范围】建设单位应当按照国家和省规定的保修期限和保修范围履行物业保修责任。

 因使用不当或者擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等造成物业质量问题，根据国家和省的相关规定应当由业主或者第三人依法承担相应维修责任的，不纳入保修范围。

 第九条【查验和公示】在电梯、消防、防水工程等保修项目保修期届满三个月前，物业服务人应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于三十日；同时会同业主委员会组织相关业主和建设单位等对保修项目进行查验。

第十条【督促履行保修责任】物业保修期限内，房屋等建筑安装工程存在质量问题，建设单位应当按照保修协议实施保修，履行保修责任。

建设单位拒不履行保修责任的，相关业主或者业主委员会可以向区、县（市）房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府申请督促，并提供保修期限证明等材料。区、县（市）房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到申请之日起二十个工作日内，督促建设单位履行保修责任。

第十一条【保修争议解决】物业保修期内，业主或者业主委员会与建设单位就维修事项是否属于保修期限和保修范围发生争议的，可以通过协商、调解、鉴定以及仲裁、诉讼等方式解决争议。

街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会按照职责开展争议化解。

区、县（市）房产主管部门应当指导建设单位与业主委员会化解争议。

第十二条【保修金使用】在物业保修期限内，房屋等建筑安装工程经鉴定存在质量问题，建设单位不履行保修责任，或者因注销、破产、清算等原因无法履行保修责任的，业主、业主委员会或者受其委托的物业服务人可以向物业保修金管理机构申请使用物业保修金，由业主委员会组织实施维修。

业主、业主委员会或者受其委托的物业服务人在申请拨付物业保修金时，物业保修金管理机构应当对其提交的以下材料进行审核，经其所属房产主管部门同意，拨付不超过申请额百分之五十的资金：

（一）房屋等建筑安装工程存在质量问题的证明；

（二）建设单位不履行或者无法履行保修责任的证明；

（三）工程造价咨询机构等专门机构出具的预算审核报告；

（四）业主委员会与具有相应资质的施工单位签订的施工合同。

维修项目竣工并经业主委员会组织验收合格后，业主、业主委员会或者受其委托的物业服务人持验收合格证明、专门机构出具的决算审核报告、工程相关票据等材料向物业保修金管理机构申请余额拨付。

第十三条【保修金退还公示】物业保修金管理机构应当在物业保修金八年存储期届满前一个月内，将拟退还物业保修金事项在物业管理区域内的信息宣传栏等显著位置公示，期限为三十日。

第十四条【公示期异议处理】在公示期内，业主、业主委员会或者物业服务人对物业保修金退还提出异议的，建设单位应当与异议提出人在公示期满后六个月内解决争议。

争议协商不成的，可以通过人民调解、行政调解等方式化解争议。街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会应当加大调解力度，引导双方自愿达成调解协议。

异议提出人在争议解决期内提起诉讼或者申请仲裁的，应当及时将相关证明提供给物业保修金管理机构。

第十五条【争议解决情形**】**具有下列情形之一的，可以认定为争议解决期内争议已经解决：

（一）异议提出人书面同意撤销异议的；

（二）经建设单位与异议提出人协商确定的鉴定机构，或者区、县（市）城乡建设主管部门指定的鉴定机构，认定房屋等建筑安装工程不存在质量问题的；

（三）经司法确认的人民调解委员会作出的生效法律文书，或者仲裁委员会、人民法院已经认定异议不涉及建设单位保修责任履行，或者建设单位已履行保修责任的。

第十六条【保修金退还办理】物业区域内首套房屋交付满八年，符合下列规定之一的，建设单位可向物业保修金管理机构申请退还物业保修金本息余额：

（一）公示期满，且业主、业主委员会或者物业服务人未提出异议的；

（二）公示期内异议提出人提出异议，争议解决期内已解决争议的；

（三）公示期内异议提出人提出异议，争议解决期内未解决争议，但异议提出人未就争议事项提起诉讼或者申请仲裁的；

（四）异议提出人就争议事项在争议解决期内提起诉讼或者申请仲裁，诉讼或者仲裁已经结案且执行完毕的。

建设单位因注销、破产、清算等原因无法履行保修责任的，应当确定继续履行保修责任的单位，并告知物业保修金管理机构。

第三章 物业专项维修资金的交存、使用和退还

第十七条【维修资金交存】首期物业专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在物业竣工验收备案之前，按照房产测绘机构的实测物业总建筑面积和交存标准向所在地的区、县（市）物业专项维修资金管理机构交存物业专项维修资金。

前款所称交存标准为房屋建筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的百分之五至百分之八，具体标准由市、县（市）房产主管部门会同同级财政部门根据当地实际和房屋结构类型确定，报本级人民政府批准后公布，并适时动态调整。

物业交付时，建设单位应当按照专有部分面积及同一交存标准向业主收取，其余部分的首期物业专项维修资金由建设单位承担。

物业管理区域内的单一产权物业，在变更为两个或者两个以上多元产权时，应当按照本办法交纳物业专项维修资金。

第十八条【维修资金建账到户】物业专项维修资金应当以一个物业管理区域为单位设账，按房号设房屋分户账，记载分户的物业专项维修资金交存、使用、余额等情况；未划定物业管理区域的，以幢为单位设帐，按房号设房屋分户账。

第十九条【维修资金使用一般流程】保修期满后的物业共有部分的维修、更新和改造，由业主委员会根据有关规定和物业服务合同约定确定维修事项和列支渠道。

需要使用物业专项维修资金的，业主、业主委员会或者受其委托的物业服务人按照下列程序向所在区、县（市）物业专项维修资金管理机构申请：

1. 提出维修方案。维修方案经业主委员会审核，明确维修事项、维修内容、施工单位、工程预算方案、资金列支范围、拟申请资金额等内容，并在物业管理区域显著位置向相关业主公示，公示期不少于七日；
2. 业主表决。业主委员会组织相关业主就资金使用方案进行表决，表决结果在物业管理区域显著位置向相关业主公示，公示期不少于五日。资金使用方案应当经资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；
3. 签订施工合同。业主委员会应当及时将签署盖章的施工合同在物业管理区域显著位置向资金列支范围内的业主公示，公示期不少于五日；
4. 审核拨付。所在地区、县（市）物业专项维修资金管理机构对维修方案、表决结果、资金列支分户册和施工合同等材料进行审核后，拨付不超过申请额百分之五十的维修费用;
5. 竣工验收和余额拨付。工程竣工后，业主委员会应当组织验收，签署竣工验收合格证明，委托专门机构出具决（结）算审核报告，并在物业管理区域内显著位置公示不少于五日；所在地区、县（市）物业专项维修资金管理机构对验收合格证明、决（结）算审核报告、相关费用票据等进行审核后，拨付维修费用余额。

第二十条【维修资金应急使用情形】物业共有部分发生下列危及公共安全或者严重影响业主居住使用的紧急情况的，物业服务人应当及时报告业主委员会，并采取必要的安全措施或者应急措施：

（一）电梯严重故障；

（二）消防设施、器材严重损坏；

（三）建筑外立面存在脱落危险；

（四）围墙、道路坍塌；

（五）屋顶、外墙渗漏；

（六）排水设施严重堵塞或者损坏。

第二十一条【维修资金使用简易程序**】**发生本办法第二十条规定的紧急情况，需要使用物业专项维修资金进行维修和更新、改造的，业主、业主委员会或者受其委托的物业服务人可以不经业主共同决定，按照下列规定直接申请使用物业专项维修资金：

 （一）提出维修方案。维修方案经业主委员会审核，书面报告所在地的街道办事处、乡镇人民政府或者受其委托的居民委员会确认后，在物业管理区域内显著位置向相关业主公示，公示期不少于五日；涉及电梯、消防设施故障的，还应当同时书面报告市场监督管理部门、消防救援机构，由相关部门实地勘察确认故障；

 （二）签订施工合同。业主委员会应当及时将签署盖章的施工合同在物业管理区域内显著位置向资金列支范围内的业主公示，公示期不少于三日；

（三）审核拨付。所在地区、县（市）物业专项维修资金管理机构对维修资金使用方案、资金列支分户清册、施工合同等进行审核后，拨付不超过申请额百分之五十的维修费用；

（四）竣工验收和余额拨付。工程竣工后，业主委员会应当组织验收，签署竣工验收合格证明，委托专门机构出具决（结）算审核报告，在物业管理区域内显著位置公示不少于三日，并委托专门机构进行决（结）算审核；经街道办事处、乡镇人民政府确认工程完成情况，所在地区、县（市）物业专项维修资金管理机构对验收合格证明、相关确认意见、决（结）算审核报告和相关费用票据等材料进行审核后，拨付维修费用余额。

街道办事处、乡镇人民政府会确认本条第一款维修方案时，可依据相关检测鉴定机构出具的报告、消防救援机构出具的整改通知、现场情况记录以及组织相关业主认定等方式进行。

第二十二条【维修资金分摊列支】物业共有部分维修、更新和改造费用，按照相关业主的专有部分面积所占比例分摊，并按照下列规定列支：

（一）涉及整个物业管理区域的共有部分的，在该区域全体业主的物业专项维修资金账户中列支；

（二）涉及单幢或者部分物业共有部分的，在其相关业主的物业专项维修资金房屋分户账中列支。

售后公有住房与商品房混合物业，其共有部分的维修、更新和改造费用，按照相关业主的专有部分面积的比例分摊，在相应的维修资金房屋分户账中列支。

物业专项维修资金不足以支付维修费用的，不足部分按照相关业主的专有部分面积所占比例分摊。

第二十三条【维修工程采购】业主委员会可以通过公开询价、竞争性谈判、招投标等公开方式确定维修项目的施工单位和专门机构。根据维修工程预算金额，业主委员会应集体研究确定合适的采购方式，告知居民委员会，并同时向资金列支范围内的业主公示不少于三日。

鼓励业主委员会通过街道（乡镇）公共资源交易平台进行公开招投标。

第二十四条【维修工程预决算】使用物业专项维修资金且预算金额在十万元以上的，鼓励业主委员会委托专门机构进行预算审核。

工程决（结）算金额在三万元以下的，经业主委员会审核同意，可以不进行决（结）算审核。实施预算审核和决（结）算审核的不得为同一家专门机构。

工程决（结）算金额超出预算金额百分之十以上的，超出部分金额应当按照本办法第十八条、第二十条的规定重新申报。

第二十五条【维修资金使用公开**】**鼓励业主委员会使用本市智慧物业管理服务平台组织业主对物业专项维修资金使用方案进行酝酿、公示、表决和公布表决结果。

业主委员会在申请、使用物业专项维修资金时向业主公示资金使用情况，业主有异议的，业主委员会应当做出说明。

第二十六条【维修资金续交】　房屋分户账内物业专项维修资金本息余额不足首期交存额的百分之三十的，业主应当续交；区、县（市）物业专项维修资金管理机构应当及时通知业主委员会组织续交。

续交的方式、标准等具体事项在管理规约中约定。管理规约应当明确共有收入补充物业专项维修资金的比例或者金额、时间、分摊原则等内容。业主委员会应当根据管理规约的约定组织相关业主续交。

未成立业主委员会的，由业主在街道办事处、乡镇人民政府或者受其委托的居民委员会的指导下拟订续交方案，经业主依法表决同意后实施。

业主共有收入应当主要用于补充物业专项维修资金，达到现行首期资金交存标准的可以停止补充。

第二十七条【转移、退还】房产主管部门在办理房屋所有权转让相关手续时，应当提醒出让方将物业专项维修资金需要补交的情况告知受让方；出让方应当将房屋分户账中的物业专项维修资金本息余额告知受让方。房屋所有权发生转移时，该房屋分户账中的物业专项维修资金本息余额同时转移。

物业专项维修资金本息余额低于首期交存额百分之三十的房屋，由出让方和受让方协商交存。

因征收、自然灾害或者其他原因致使房屋灭失的，业主可以持房屋灭失证明向区、县（市）物业专项维修资金管理机构申请退还房屋分户账中结余的物业专项维修资金，物业专项维修资金管理机构应当根据房屋灭失的事实，将分户账余额返还业主，并注销其分户账。

1. 监督管理

第二十八条【账户管理】全市统一建立的物业专项维修资金专户，由市物业专项维修资金管理机构负责管理。区、县（市）物业专项维修资金管理机构应当开设物业专项维修资金专户，并设立物业专项维修资金备用金账户用于日常业务的资金拨付。市和区、县（市）物业专项维修资金管理机构应当建立有序顺畅的备用金拨付机制。

物业保修金和物业专项维修资金应当分别建账独立核算，财务管理和会计核算应当按照国家、省财政部门的有关规定和财政部《住宅专项维修资金会计核算办法》执行。

物业保修金和物业专项维修资金专户及存储情况，市和区、县（市）资金管理机构应当每月与银行核对账目，确保账账相符、账实相符。

资金管理机构收取物业保修金和物业专项维修资金的，应当使用浙江省财政厅统一监制的专用票据。

第二十九条【资金管理】在确保物业保修金和物业专项维修资金正常使用的前提下，资金管理机构应当根据本市行政事业单位公款竞争性存放管理相关规定开展定期存放，实现保值增值。物业保修金和物业专项维修资金不得用于出借、担保及任何经营性活动。

物业保修金和物业专项维修资金存储期间每年结息一次，当年交存、使用或者退还的部分按照同期银行活期存款利率计息，其余部分按照不低于一年期同期银行定期存款利率计息。

市资金管理机构应当加强全市物业保修金管理信息系统和物业专项维修资金管理信息系统建设，为资金交存、使用、退还、查询和监督提供技术保障。

第三十条【管理信息公开】资金管理机构服务应当每年定期通过网站、公众号等公布上一年度物业保修金和物业专项维修资金交存、使用情况。

资金管理机构应当接受业主对所在小区物业保修金信息及该业主房屋分户账中物业专项维修资金信息的查询。

资金管理机构服务应当充分依托本市智慧物业管理服务平台和杭州电子业主卡，为业主提供物业专项维修资金分户账余额、维修资金使用情况等的线上查询功能，以及余额变动等的信息推送功能。

第三十一条【档案管理】业主委员会应当督促物业服务人建立物业共有部分维修申请使用物业专项维修资金的档案。物业服务人发生档案管理人员变动时，应当做好档案资料的交接手续；物业服务人退管时，应当向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交使用物业专项维修资金的档案资料。

第三十二条【禁止虚报】业主委员会、物业服务人应当对物业保修金和物业专项维修资金使用申报资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料，不得虚列维修项目或者虚增工程量，不得将资金挪用于维修方案以外的其他维修事项。

第三十三条【责令限期代收代交**】**建设单位未按规定代收或者代交物业专项维修资金的，由区、县（市）房产主管部门责令其限期代收或者代交。

第三十四条【代行职责】在申请使用和退还物业保修金、物业专项维修资金以及续交物业专修维修资金等事项时，物业管理区域未成立业主委员会的，物业管理委员会可以临时代为履行业主委员会职责；未成立业主委员会也未成立物业管理委员会的，居民委员会根据国家和省有关规定代为履行相关职责。

1. 法律责任

第三十五条【法律责任转致】违反本办法规定的行为，《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《杭州市物业管理条例》等法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条【虚列虚增工程法律责任】物业服务人、业主委员会及其工作人员违反本办法第三十二条的规定，虚列维修工程项目、虚增维修工程量，由区、县（市）房产主管部门责令限期改正，退回资金；逾期不改正的，处虚列、虚增金额两倍以下且不高于三万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十七条【实施时间】本办法自 年 月 日起施行。《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》（市政府令第209号）同时废止。

关于《杭州市物业保修金和物业专项维修资金管理办法（草案）》起草情况的说明

一、立法的必要性

物业保修金和物业专项维修资金涉及到千家万户的切身利益。2004年9月我市出台了《杭州市物业维修基金和物业管理用房办法》。随着经济社会的发展和《中华人民共和国民法典》《杭州市物业管理条例》等相关上位法的出台和修订，有必要根据当前物业保修金和物业专项维修资金管理的新形势、新要求，制定《杭州市物业保修金和物业专项维修资金管理办法》。

一是巩固物业专项维修资金管理模式改革的需要。2022年，我市列入住房和城乡建设部物业专项维修资金管理模式改革试点城市，根据试点目标任务要求，我市目前已经形成了“市级统管资金、区县经办业务”的新管理模式。通过立法巩固物业专项维修资金管理模式改革成果，理顺市区两级资金管理部门的职责，顺应新形势资金管理的需要。

二是贯彻2022年修订的《杭州市物业管理条例》的需要。修订后的条例明确了物业保修金和物业专项维修资金管理原则，杭州市人民政府办公厅《关于贯彻落实<杭州市物业管理条例>的实施意见》（杭政办函〔2022〕37号）提出，物业保修金和物业专项维修资金管理具体办法另行制定。2004年9月出台的《杭州市物业维修基金和物业管理用房办法》（市政府令第209号）施行至今已近20年，主要内容已不符合相关法律法规和政策规定，与实际情况存在较大差异，为保障资金的交存、使用、退还等管理事项更规范、更具可操作性，需要进一步完善相关制度。

三是解决群众房屋维修实际问题的需要。物业保修金和物业专项维修资金作为房屋维修的重要资金来源，与群众利益息息相关。当前在资金使用上还存在一些问题，比如，物业专项维修资金使用业主表决难，导致有些涉及公共安全或者严重影响业主居住的问题得不到有效解决；物业保修金效用发挥不够明显，由于建设单位和业主在维修责任问题上达不成统一意见，导致房屋出现的维修问题无法及时解决。

二、立法依据

（一）主要上位法依据

《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《杭州市物业管理条例》

（二）主要参考依据

《住宅专项维修资金管理办法》（财政部令第165号）

《浙江省人民政府关于印发<浙江省物业专项维修资金管理办法><浙江省住宅物业保修金管理办法><浙江省物业区域相关共有设施设备管理办法>的通知》(浙政发[2007]19号)

三、主要内容说明

《办法（草案）》围绕物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还和监督管理等，共六章三十七条。主要内容说明如下：

（一）进一步规范物业保修金的交存、使用和退还

1.细化物业保修金的交存标准。草案明确建设单位应当在用于销售的物业竣工验收之前，按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存，同时，草案细化物业建筑安装总造价的确定，即物业建筑安装总造价可以参照建筑工程施工许可证明确的合同造价或者工程结算金额确定。

2.设置公示和查验环节，保障业主使用物业保修金的权利。草案规定，对于电梯、消防、防水等保修项目保修期届满前三个月，物业服务人应当在物业管理区域显著位置予以公示，并会同业委会组织查验，避免实践中出现的保修期届满但业主并不知情，导致无法保修的情形，更好地保障业主权益。

3.设置相关单位对于建设单位履行保修责任的督促职责。草案规定，建设单位拒不履行保修责任的，房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当予以督促。

4.细化保修金使用流程。草案明确了申请人、申请流程以及相关申请材料。

5.在《杭州市物业管理条例》第六十八条基础上，细化了退还物业保修金的情形。

（二）进一步规范物业保修金的交存、使用和退还

1.明确要求建账到户。草案规定，物业专项维修资金应当以一个物业管理区域为单位设账，按房号设房屋分户账，记载分户的物业专项维修资金交存、使用、余额等情况；未划定物业管理区域的，以幢为单位设帐，按房号设房屋分户账。

2.完善物业专项维修资金申请使用条件和一般流程，按照民法典规定明确使用物业专项维修资金的表决条件。同时根据实践经验明确维修资金首拨比例为申请额的50%。

3.新增公示环节，保障业主权益。明确在申请使用物业专项维修资金的一般流程中，需要对维修方案、业主表决结果、施工合同、竣工验收合格证明分别进行为期七天、五天、五天、五天的公示。明确在发生《杭州市物业管理条例》第七十三条规定的紧急情况时，申请使用物业专项维修资金需要对维修方案、施工合同、竣工验收合格证明分别进行为期五天、三天、三天的公示。

4.规范业主委员会选择施工单位和专门机构。明确业主委员会可通过公开询价、竞争性谈判、招投标等公开方式确定维修项目的施工单位和专门机构。根据维修工程预算金额，业主委员会应当集体研究确定合适的采购方式，并向资金列支范围内的业主公布。使用物业专项维修资金且预算金额在十万元以上的，鼓励业主委员会委托专门机构进行预算审核。

5.解决实践中工程结算超出预算的问题，明确维修工程决（结）算金额超出预算金额百分之十以上的，超出部分金额应当重新申报。

6.规范各方职责。明确资金使用过程中业主、业主委员会、物业服务人的相应职责，以及业主委员会、物业管理委员会缺失时，根据国家和省有关规定临时代为履行相关职责的主体，保障资金使用等工作的规范性、安全性。

（三）强化资金管理

1.规范资金存储。规定资金管理机构应当按照本市公款竞争性存放管理相关规定开展定期存放，实现保值增值。

2.加强资金对账。市和区、县（市）资金管理机构应当每月核对账目，确保账账相符、账实相符。

3.公开透明管理。充分依托本市智慧物业管理服务平台和杭州电子业主卡，为业主提供物业专项维修资金分户账余额、维修资金使用情况等的线上查询功能，以及余额变动等的信息推送功能。

4.强化管理抓手。对物业服务人、业主委员会及其工作人员虚列维修工程项目、虚增维修工程量的，设置了法律责任。