

# 杭州市物业保修金和物业专项维修资金 管理办法（征求意见稿）

## 第一章 总 则

第一条 【目的、依据】为更好发挥物业保修金和物业专项维修资金在解决房屋维修上的效益，规范物业保修金和物业专项维修资金管理，根据《杭州市物业管理条例》和其他有关法律法规等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】本市行政区域内的物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还及相关监督管理适用本办法。

第三条 【管理原则】本办法所称物业保修金，是指建设单位按照规定交存的，作为保修期内物业维修费用保证的资金。物业保修金实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则。

本办法所称物业专项维修资金，是指由业主按照规定交存的，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。物业专项维修资金实行“业主交纳、统一存储、核算到户”和“业主决策、专款专用、政府监管”的原则。

第四条 【部门职责】房产主管部门负责物业保修金和物业专项维修资金的监督管理工作。

城乡建设、财政、市场监管、消防救援、城市管理等主管部门按照各自职责做好物业保修金和物业专项维修资金的监督管理相关工作。

第五条【管理机构】物业保修金和物业专项维修资金按照“市级统管资金，区县经办业务”管理模式，由市、区、县（市）房产主管部门指定的机构（以下简称资金管理机构）负责管理。

市级资金管理机构履行下列职责：

（一）负责全市范围内物业保修金和物业专项维修资金的归集、存储、核算管理；

（二）负责全市范围内物业保修金和物业专项维修资金相关信息网络系统建设、维护等工作；

（三）负责对区、县（市）资金管理机构的业务指导和监督。

区、县（市）资金管理机构履行下列职责：

（一）负责本辖区内物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还等业务办理和资金拨付工作；

（二）负责本辖区内物业保修金和物业专项维修资金相关的日常监督管理、信息公开、信访处理、档案管理工作。

## 第二章 物业保修金

第六条【交存时间、标准】用于销售的物业，建设单位应当在竣工验收之前，持建设工程规划用地核实确认书、建筑工程施工许可证以及申请表，按照物业建筑安装总造价百分之二的比例，向资金管理机构申请办理物业保修金交存手续。

物业建筑安装总造价根据建筑工程施工许可证明明确的合同造价确定。合同造价低于城乡建设主管部门公布的建筑安装工程基准造价的，以基准造价为准。

探索试点银行保函、工程质量保险等方式，创新物业保修金管理制度。

第七条 **【交存把关】**区、县（市）住房城乡建设主管部门在办理物业竣工验收备案时，应根据资金管理机构共享的信息核验物业保修金交存情况，并共享物业竣工验收备案信息，确保资金及时归集到位。

第八条 **【主体变更】**建设单位是物业保修责任主体，应当依法履行保修责任，保修范围和保修期限按照国家、省规定执行。

建设单位因注销、清算等原因无法继续履行保修责任的，应当确定继续履行保修责任的单位，书面告知资金管理机构，并提供物业保修金主体变更说明和建设单位注销、清算证明等资料。资金管理机构应当将物业保修金主体变更情况在物业管理信息平台上公告。

第九条 **【禁用范围】**业主擅自改动房屋结构、设备位置或者存在其他使用不当和不当装修等造成物业质量问题的，由业主依法承担相应维修责任。

第十条 **【履行保修责任】**业主委员会、业主等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，以书面

函告方式向建设单位提出保修请求。建设单位应当按照签订的保修协议或者相关保修规定处理。

保修请求人与建设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、共同委托第三方鉴定等方式解决争议。

**第十一条 【使用条件】** 在物业保修范围和保修期限内，经检测鉴定房屋等建筑安装工程存在质量问题，但建设单位不履行保修或者不能履行保修责任的，可以启动使用保修金。

建筑安装工程存在质量问题的，通过检测鉴定报告或者建设单位认可等方式确认。检测鉴定机构由建设单位与保修请求人协商确定，协商不成的，区、县（市）城乡建设主管部门可通过法院建立的检测鉴定机构名录库随机产生。

建设单位不履行保修责任的，由城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府按以下方式认定：

（一）保修请求人经两次书面函告后，建设单位对请求保修事项不按签订的保修协议或者相关保修规定处理的；

（二）除因不可抗力或者保修请求人原因外，启动实施维修后，无正当理由中止施工的；

（三）经属地城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府等相关部门协调，建设单位在给予的期限内仍不履行保修责任的。

建设单位不能履行保修责任的，提供建设单位注销、清算、破产等相关证明材料。

第十二条【使用程序】符合物业保修金使用条件的，业主委员会可自行或者委托物业服务人按下列程序申请使用物业保修金：

（一）申请人自行或者委托专业机构编制保修金使用方案（包括维修事项、维修内容、施工单位、工程预算等），明确资金申请额，经第三方专业机构进行工程预算审核后向居民委员会书面报告，同时在物业管理区域内公示，公示时间不少于七日；

（二）申请人持申请表、工程质量问题证明、建设单位不履行或者不能履行保修责任的证明、预算审核报告、业主委员会确认的施工合同等资料提交资金管理机构，资金管理机构拨付申请额不超过百分之五十的维修费用；

（三）工程完工后，业主委员会组织验收。申请人持第三方专业机构出具的工程决（结）算审核报告、业主委员会出具的验收合格证明、工程相关费用发票等资料向资金管理机构申请拨付工程余款及相关费用。

通过委托第三方专业机构协助开展工程质量检测鉴定、工程招标、工程设计、预决（结）算审核、工程监理等，由此产生的相关费用可在物业保修金余款拨付时一并列支。

保修工程应严格按照检测鉴定的保修范围组织实施，工程决（结）算金额不得超出预算金额，超出部分金额不在物业保修金

中列支。

第十三条 **【申请、审核人】** 申请使用物业保修金的，由物业服务人根据业主委员会的委托持相关资料向资金管理机构提出申请；未选聘物业服务人的，由居民委员会持相关资料向资金管理机构提出申请。

业主委员会应做好物业保修金使用等相关事项的审核。未成立业主委员会（物业管理委员会）的，由社区居民委员会代为履行业主委员会相关职责。

第十四条 **【资金补存】** 因建设单位不履行保修责任，业主委员会按照规定使用物业保修金的，资金管理机构应当书面通知建设单位在使用后十五日内足额补存。

第十五条 **【质量查验】** 在物业保修期届满三个月前，街道办事处、乡镇人民政府应当指导业主委员会组织业主、物业服务人、建设单位对建筑安装工程质量进行查验，对存在质量问题的，由业主委员会督促建设单位实施保修，并做好保修工程验收。

第十六条 **【异议处理】** 资金管理机构应当在物业保修金存储期届满八年前一个月內，将拟退还物业保修金的事项在物业管理区域内进行公示，公示时间为三十日。公示期內有提出书面异议的，建设单位或者继续履行保修责任的单位与异议提出人应当在公示期满后六个月内解决争议。

2022年3月1日《杭州市物业管理条例》实施前，物业保修金存储期限已经届满且未退还的项目，六个月的争议解决期限自

本办法施行之日起计算。

第十七条【退还调解】在争议解决期限届满前，由异议提出人与建设单位协商解决争议，也可以由城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行调解。街道办事处、乡镇人民政府应当加大调解力度，引导自愿达成调解协议，化解纠纷。

资金管理机构可根据经司法确认的调解协议拨付物业保修金。

第十八条【争议解决情形】具有下列情形之一的，可以认定为本办法第十六条规定的争议已经解决：

（一）异议提出人书面同意撤回异议；

（二）争议解决期限六个月内按照本办法第十一条第二款规定产生的建设工程质量检测鉴定机构对异议不涉及物业保修相关事项已经出具结论意见；

（三）人民法院、仲裁委员会、经司法确认的人民调解委员会作出的生效法律文书对异议不涉及物业保修相关事项已经作出认定。

第十九条【保修金退还】物业保修金存储期满八年，且物业区域内首套房屋交付满八年，建设单位按照下列规定向资金管理机构申请退还保修金本息余额：

（一）公示期满未收到书面异议的，建设单位持申请表、首套房屋交付证明等办理退还手续；

(二) 公示期内收到书面异议，争议解决期限六个月内异议已解决，建设单位持申请表、首套房屋交付证明、异议解决证明等办理退还手续；

(三) 公示期内收到书面异议，争议解决期限六个月内异议未解决，异议提出人未就争议事项提起诉讼或者申请仲裁的，建设单位持申请表、首套房屋交付证明等办理退还手续；

(四) 异议提出人就争议事项提起诉讼或者申请仲裁的，暂缓退还物业保修金。诉讼或者仲裁结案后，建设单位持申请表、首套房屋交付证明、诉讼或者仲裁结案相关证明等办理退还手续。

第二十条【保修金清算】建设单位破产时，其欠缴的物业保修金，纳入企业财产清算程序。

### 第三章 物业专项维修资金

第二十一条【设立条件】同一物业管理区域内，有两个以上业主的住宅和非住宅物业，应当按本办法规定设立物业专项维修资金。

物业管理区域内物业属于一个业主所有且未分户的，可以申请缓交物业专项维修资金。业主变更为两个以上时，原业主应当按照规定承担代收代交物业专项维修资金义务。

第二十二条【交存时间、标准】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，按照物业总建筑面积和交存标准向资金管理机构交存物业专项维修资金。



前款所称物业总建筑面积以房产测绘机构提供的测绘成果为准；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。

业主交存的物业专项维修资金属于业主共有。

**第二十三条 【交存把关】**区、县（市）住房城乡建设主管部门在办理物业竣工验收备案时，应根据资金管理机构共享的信息核验物业专项维修资金交存情况，并共享物业竣工验收备案信息，确保资金及时归集到位。

**第二十四条 【使用一般程序】**物业专项维修资金应当专项用于物业共有部分保修期满后的维修、更新和改造。

使用物业专项维修资金按照下列程序办理：

（一）申请人自行或者委托专业机构编制维修资金使用方案（包括维修事项、维修内容、施工单位、工程预算、资金申请额、资金列支范围等），业主委员会审核后向居民委员会书面报告，并在物业管理区域内公示，公示时间不少于七日；同时组织相关业主投票表决；

（二）维修资金使用方案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后，业主委员会将表决结果在物业管理区域内公告，公告期限不少于三日；

（三）申请人持申请表、经业主委员会确认的工程预算书、表决结果公告、资金列支分户清册、施工合同等资料提交资金管理机构，资金管理机构拨付不超过百分之五十的维修费用；

（四）工程完工后，业主委员会组织验收并委托第三方专业机构进行决（结）算审核，申请人持业主委员会出具的验收合格证明、决（结）算审核报告、工程相关费用发票等资料提交资金管理机构，资金管理机构拨付维修费用的余额；

（五）业主委员会在物业专项维修资金拨付使用完毕后的一个月内向相关业主公布，公布时间不少于三日。

涉及消防、电梯等公共安全的，业主委员会可以依据相关检验检测机构的报告出具验收合格证明。

工程预算金额在十万元以上的，业主委员会应当委托第三方专业机构进行预算审核；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。

鼓励业主通过本市物业管理信息网络系统对维修资金使用方案进行表决。

对所有权不明确或者所有权属于业主共同所有的物业，申请使用物业专项维修资金时，可由业主委员会代为行使表决权。

第二十五条【紧急情况】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，需要立即使用物业专项维修资金对共有部分进行维修和更新、改造的，维修资金使用方案经业主委员会审核，并经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，可以不经业主共同决定，按照简易程序直接申请使用物业专项维修资金：

- （一）电梯严重故障；
- （二）消防设施、设备严重损坏；
- （三）建筑外立面存在脱落危险；
- （四）围墙、道路坍塌；
- （五）屋面、外墙渗漏；
- （六）排水设施严重堵塞或者损坏。

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对前款规定的紧急情况进行确认时，可以依据相关检验检测机构出具的报告、消防部门出具的消防安全隐患证明、现场踏勘情况记录以及组织相关业主认定等进行确认。

第二十六条 **【紧急情况简易程序】**按照简易程序申请使用物业专项维修资金的，按照下列程序办理：

- （一）申请人自行或委托专业机构编制维修资金使用方案（包括维修事项、维修内容、施工单位、工程预算、资金列支范围等），明确资金申请额，业主委员会审核后向街道办事处、乡镇人民政府书面报告，同时在物业管理区域内公开，公开时间不少于五日；

（二）街道办事处、乡镇人民政府或者受其委托的居民委员会对维修资金使用方案予以确认并报区、县（市）相应主管部门备案，业主委员会将确认内容、维修资金使用方案（包括维修事项、维修内容、施工单位、工程预算、资金列支范围等）及资金申请额在物业管理区域内进行公布，公布时间不少于三日；

（三）申请人持申请表、维修方案确认表、经业主委员会确认的工程预算书、施工合同等资料提交资金管理机构，资金管理机构拨付不超过百分之五十的维修费用；

（四）工程完工后，业主委员会组织验收并委托第三方专业机构进行决（结）算审核，街道办事处、乡镇人民政府及时确认工程完成情况并报区、县（市）相应主管部门备案；

（五）申请人持维修工程完成情况确认表、工程决（结）算审核报告、工程相关费用发票等资料提交资金管理机构，资金管理机构拨付维修费用的余额；

（六）业主委员会在物业专项维修资金拨付使用完毕后的一个月内向相关业主公布，公布时间不少于三日。

第二十七条【备案部门】街道办事处、乡镇人民政府或者受其委托的居民委员会应当根据本办法第二十五条第一款规定的不同维修事项，将确认后的相关维修资金使用方案和工程完成情况分别报区、县（市）下列主管部门备案：

第（一）项报市场监管部门；

第（二）项报消防救援部门；

第（三）项至第（五）项报建设、房产主管部门；

第（六）项报城市管理部门。

区、县（市）相应主管部门应当对工程完成情况进行监督检查。

第二十八条 **【禁用范围】**下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的共有部分维修、更新和改造等费用；

（二）依法应当由相关专业单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（四）根据物业服务合同应当由物业服务人承担的维修养护费用；

（五）国家和省有关规定中明确应当由有关单位和个人承担的费用。

第二十九条 **【超额申请】**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二十四条、第二十六条规定的程序重新申报。

第三十条 **【一次性申请】**工程决（结）算金额小于三万元的，申请人可在工程完工验收合格后申请一次性拨付资金。申请一次性拨付资金的，应当按照本办法第二十四条、第二十六条规定的

程序办理并提交相应的申请材料。

第三十一条 **【引入第三方监督】**鼓励探索引入第三方监督服务。通过委托专业机构协助开展检测鉴定、工程招标、工程设计、预决（结）算审核、工程监理等相关事项，由此产生的相关费用可以在物业专项维修资金余款拨付时一并列支。

第三十二条 **【申请、审核人】**申请使用物业专项维修资金的，由物业服务人根据业主委员会的委托持相关资料向资金管理机构提出申请；未选聘物业服务人的，由居民委员会持相关资料向资金管理机构提出申请。

业主委员会应做好物业专项维修资金续交、补建、使用等相关事项的审核。未成立业主委员会（物业管理委员会）的，由社区居民委员会代为履行业主委员会相关职责。

第三十三条 **【资金分摊规则】**使用物业专项维修资金的，有约定的，按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，由业主按照专有部分面积所占比例承担，并遵守下列规定：

（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账户中列支。

物业专项维修资金一次性使用本金额的最大比例不得超过首期资金的70%。物业专项维修资金不足以支付维修费用的，不足部分由相关业主按照约定或者专有部分面积所占比例承担。

第三十四条 **【续交、补充】**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，资金管理机构应当通知业主委员会组织续交。续交方式、金额等具体事项应当由管理规约约定或者由续交范围内的业主共同决定。

共有收入应当主要用于补充物业专项维修资金，鼓励每年将扣除合理支出后的共有收入转入物业专项维修资金，达到首期交存金额的可以停止补充。小区管理规约中应当明确物业管理区域内物业专项维修资金续交方案及共有收入补充物业专项维修资金方案。业主未按照管理规约的约定或者业主共同决定续交物业专项维修资金的，由业主委员会催告。

第三十五条 **【资金补建】**除售后公有住房外，未建立物业专项维修资金的住宅，应当补建物业专项维修资金。

街道办事处、乡镇人民政府或者受其委托的居民委员会应当加强对业主续交、补建物业专项维修资金的宣传和引导，指导、督促业主委员会组织开展物业专项维修资金续交、补建工作。

第三十六条 **【转让、退还】**出售人在房屋出售时应将房屋的物业专项维修资金补充到首期交存标准金额并将相关情况告知买受人。物业转让时，该物业分户账中结余的物业专项维修资金随物业所有权一并转移。

因征收或者其他原因致使物业灭失的，征收实施单位或者街道办事处、乡镇人民政府书面明确物业灭失后，业主可以持退还申请表、身份证件、注销房屋所有权证的证明向资金管理机构申

请退还分户账中结余的物业专项维修资金，并办理房屋分户注销手续。不动产登记以及房屋征收相关部门应将房屋所有权注销登记信息以及房屋拆除的相关信息共享给资金管理机构。

#### **第四章 监督管理**

第三十七条 **【信息公开】**市房产主管部门应当建立全市统一的物业保修金和物业专项维修资金管理信息系统，向业主提供便捷的信息查询渠道，并于每年一季度通过公开发行的报刊或者政府门户网站等集中公布上一年度资金交存、使用和结余情况，接受业主查询和监督。

业主委员会应当在资金使用后一个月内在物业保修金、物业专项维修资金的使用情况在物业管理区域内的显著位置公告，公告时间不少于三日。业主委员会应每年在物业管理区域内公告物业保修金、物业专项维修资金的使用情况，公告时间不少于七日，接受业主监督。

第三十八条 **【资金存储】**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，资金管理机构应将资金转为定期存款存放于银行，不得挪作他用。

第三十九条 **【资金计息】**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。

第四十条 **【管理费列支】**资金管理机构的管理费用可以在物



业保修金的增值收益中列支，并与物业保修金分账核算。

第四十一条【独立设账】资金管理机构应当将物业保修金、物业专项维修资金分别单独设账，严格按照国家、省、市财政部门的有关规定执行，自觉接受房产、财政、审计等部门的监督。

第四十二条【档案管理】业主委员会、物业服务人应当建立物业共有部分的维修计划和台账档案，明确专人负责物业专项维修资金使用申报工作。业主委员会换届、物业服务人退管或者负责人员发生变动的，应当办理变更工作和档案资料的交接手续。

第四十三条【信访处理】区、县（市）住房城乡建设主管部门应当对辖区内申请使用物业保修金和物业专项维修资金情况的进行监督检查，并指导业主委员会按程序规范使用。业主对物业保修金和物业专项维修资金使用有异议的，由业主委员会（物业管理委员会）作出说明，住房城乡建设主管部门或者所在地街道办事处、乡镇人民政府应协调处理。

第四十四条【信息系统】市房产主管部门应当利用数字化等新技术，为资金规范化、信息化等管理提供技术保障和服务。

第四十五条【禁止虚报】物业保修金和物业专项维修资金使用申请人应当对申报的信息和资料的真实性、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，不得将资金用于维修方案以外的其他维修事项。

第四十六条【禁止挪用】任何机构和个人不得截留、挪用、侵占、套取物业保修金和物业专项维修资金，不得将物业保修金

和物业专项维修资金用于出借、担保及任何经营性活动。

第四十七条【资金追缴】建设单位未按本办法规定交存物业保修金或者代收代交物业专项维修资金的，由属地住房城乡建设主管部门责令限期交存。逾期未交存的，可向属地法院申请强制执行。

## 第五章 法律责任

第四十八条 违反本办法规定的行为，法律、行政法规和省、市地方性法规已有法律责任的，从其规定。

第四十九条 房产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和其他有关管理部门的工作人员，违法本办法规定，未依法履行职责的，由有权机关责任改正；造成严重后果的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法依规给予处分。

## 第六章 附 则

第五十条【售后公房】本市售后公有住房维修资金管理，按照售后住房专项维修资金管理相关规定执行。

第五十一条【解释部门】本办法由市房产主管部门负责解释。

第五十二条【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。