

# 温州市人民政府令

第 121 号

《温州市住宅物业保修金管理办法》已经市人民政府第 38 次常务会议审议通过，现予发布，自 2011 年 1 月 1 日起施行。

市 长      赵一德

二〇一〇年九月二十六日

# 温州市住宅物业保修金管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强物业保修金的管理，保障住宅物业正常维修和使用，维护业主的合法权益，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》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内住宅物业保修金（以下简称保修金）的交纳、使用、退还和监督管理。

**第三条** 本办法所称的保修金，是指建设单位按照规定比例向所在地物业主管部门交存的，作为保修期内物业维修费用保证的资金。

**第四条** 保修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则。

**第五条** 市物业主管部门会同财政部门负责全市保修金管理的指导和监督。市物业维修资金管理中心（以下称市保修金管理机构）具体负责鹿城区、龙湾区、温州经济技术开发区保修金的收存、核算、退还等日常管理工作。

瓯海区、各县（市）物业主管部门会同财政部门负责本行政区域保修金管理的指导和监督，并指定机构负责保修金的收存、核算和退还等日常管理工作。

## 第二章 保修金的交纳

**第六条** 2006 年 10 月 1 日以后，竣工的住宅物业、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，建设单位应当按照本办法的规定交存保修金。

农村村民联建房、村民安置房，可以参照本办法的规定交存保修金。

**第七条** 建设单位应当按照物业建筑安装总造价 2%的比例交纳保修金。物业建筑安装总造价参照《温州市物业专项维修资金管理办法》所确定的每平方米建筑面积建安造价的标准，按建筑工程规划许可证载明的总建筑面积计算。

**第八条** 保修金管理机构应当通过招标方式，公开选择商业银行作为保修金的专户管理银行，并在专户管理银行开立保修金专户。

**第九条** 建设单位在物业交付使用办理权属初始登记手续前，应当持有关材料向保修金管理机构办理保修金交存手续；保修金管理机构确认后开具《保修金交存通知书》。

建设单位按照《保修金交存通知书》要求，一次性向将保修

金存入保修金专户管理银行专户；凭专户管理银行出具的交款凭证，到保修金管理机构开具由财政部门统一监制的专用票据。

建设单位在办理权属初始登记时，应当提交保修金交存的专用票据。

**第十条** 保修金存储期限内，建设单位名称变更的，应当自变更之日起 30 日内，持企业名称变更核准通知书、营业执照，向保修金管理机构办理保修金户名的变更手续。

### 第三章 保修金的使用

**第十一条** 建设单位应当按照法定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

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）供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期。
  - （四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。
  - （五）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。
- 保修期自物业交付业主之日起计算。

**第十二条** 业主有下列行为之一，造成住宅物业质量问题，应当由业主依法承担相应维修责任：

（一）擅自改动房屋结构、设备位置。

（二）擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载的。

（三）在外墙上凿洞、安装防护栏（防盗罩）造成墙体渗水的。

（四）因其他使用不当或者不当装修造成物业损坏的。

**第十三条** 物业保修期限内出现质量问题的，建设单位接到物业服务企业、业主委员会或者相关业主的维修报告后，应当在 24 小时内派人到现场核查情况，情况属实、属于保修范围的，应当在 72 小时内予以修复。

**第十四条** 建设单位对物业可以自行保修，也可以委托物业服务企业代为保修。

建设单位委托物业服务企业保修的，应当在物业交付前与物业服务企业签订住宅物业委托保修协议，明确权利与义务以及保修费用支付方式。

物业服务企业接受委托保修的，应当按照本办法第十三条规定的时限修复；出现重大维修或者需较长时间修理的，应当告知相关业主；修复工程可能影响多数业主正常生活的，应当在物业管理区域内进行公告。

**第十五条** 在物业保修期内有下列情形之一，建设单位不履

行保修责任或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的，可以启动使用保修金：

（一）物业交付后，业主发现房屋建筑工程存在质量问题的。

（二）物业小区未按批准的规划设计方案建设配套设施或者有关设施不配套的。

前款所指不履行保修责任，是指建设单位接到物业服务企业或者业主委员会保修通知书 5 日后，不履行物业保修责任。

**第十六条** 建设单位对承担保修责任有异议的，应当自收到物业服务企业或者业主委员会保修通知书后 5 日内，向保修金管理机构提供不属于保修责任范围的相关材料及依据；逾期不提供的，视为同意承担保修责任。

**第十七条** 出现本办法第十五条规定情形之一的，由物业服务企业或者业主委员会（未成立业主委员会的为社区组织，下同）持有关材料向保修金管理机构提出申请，并经保修金管理机构核实后，由物业服务企业或者业主委员会组织维修，费用在保修金中列支。

**第十八条** 启动使用保修金，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业或者业主委员会持下列材料向保修金管理机构提出申请：

1. 保修通知书；

2. 专业机构出具的工程质量鉴定报告或者规划部门出具的书面确认意见；

3. 保修金使用方案;

4. 工程预算书。

(二) 保修金管理机构在受理申请之日起 5 个工作日内予以核实: 符合规定的, 予以核准, 并通知专户管理银行按照核准使用额度的 50%划转至物业服务企业或者业主委员会; 不符合规定的, 出具不予列支通知书。

(三) 工程竣工经相关业主、业主委员会成员(必要时委托专门机构)验收合格后, 物业服务企业或者业主委员会应当将工程决算在物业管理区域内公示 7 日。

(四) 物业服务企业或者业主委员会持工程决算单、维修费用票据、工程竣工验收单等材料向保修金管理机构办理保修金使用决算, 拨付维修费用的余额; 经决算划转垫支资金有结余的, 应当在 5 日内返还保修金专户。

**第十九条** 物业保修项目完成以后, 保修金管理机构应当及时向建设单位出具《保修金补存通知书》, 建设单位应当自收到《保修金补存通知书》之日起 15 日内足额补存保修金。

## **第四章 保修金的监督管理**

**第二十条** 建设单位交存的物业保修金, 自存入专户之日起, 按中国人民银行同期活期存款利率计息。

**第二十一条** 保修金管理机构在保证保修金正常支付和安全

的前提下，可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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 保修金的存储利息、利用保修金购买国债的增值收益，扣除保修金管理费用后，应当转入保修金滚存使用。

**第二十四条** 物业主管部门应当会同同级财政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，加强监管；保修金管理机构应当做好保修金的建账和核算，每年定期公布保修金的交存、使用、退还等情况，接受建设单位和业主的监督。

## 第五章 保修金的退还

**第二十五条** 保修金存储期限自交存之日起开始计算，最长年限为 8 年。

供热与供冷系统、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程保修期满以后，按照交存比例的 15% 予以退还。

保修金管理机构在保修金存储期满前 1 个月内，将拟退还保修金事项在相关物业区域内公示 30 日；公示期满无异议的，将保修金本息余额退还建设单位。

**第二十六条** 建设单位因歇业、破产或者出现其他情形，致使原建设单位不存在的，由保修金管理机构公示 30 日，公示期满



无异议的，其原交存的保修金本息余额，转入同一物业区域物业专项维修资金账户。

**第二十七条** 建设单位歇业、破产时，其欠缴的保修金或者应当支付的物业维修费用，纳入企业财产清算程序。

## **第六章 法律责任**

**第二十八条** 建设单位不按照本办法的规定交纳保修金的，按照《浙江省物业管理条例》第五十四条的规定，由物业主管部门责令限期交纳；逾期仍不交纳的，自逾期之日起按日加收滞纳金部分万分之五的滞纳金，并可以处1万元以上3万元以下的罚款。

**第二十九条** 物业主管部门或者其他有关行政管理部门和保修金管理机构的工作人员违反本办法规定，有下列行为之一的，按照《浙江省物业管理条例》第五十七条、《浙江省住宅物业保修金管理办法》第二十二条的规定，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）截留、挪用、侵占保修金。
- （二）未按照本办法规定进行管理，造成保修金流失的。
- （三）在保修金使用审核、拨付中，故意刁难或者拖延的。
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、以权谋私的行为。

**第三十条** 本办法自2011年1月1日起施行。

---

发：各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位。

抄：省政府办公厅、省建设厅、省政府法制办，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

---

