常德市住房和城乡建设局（常德市人民防空办公室）关于印发《常德市房产开发项目物业保修金管理办法》的通知（常建通〔2019〕87号）

各有关单位：

现将《常德市房产开发项目物业保修金管理办法》印发给你们，请按照管理办法要求，认真抓好贯彻落实。

常德市住房和城乡建设局

（常德市人民防空办公室）

2019年12月18日

常德市房产开发项目物业保修金管理办法

第一章    总  则

第一条  为了落实物业质量保修责任，维护业主的合法权益，保障相关物业在保修期内的正常维修，根据《湖南省物业管理条例》和有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条  本办法所称物业保修金是指房地产开发建设单位按照一定比例，向物业所在地物业管理行政主管部门依法设立的保修金专门账户一次性交存，作为物业保修期内物业维修费用保障的资金（以下简称“保修金”）。

第三条  保修金实行“统一交存、专户存储、专款专用、权属不变、政府监管”的原则。

第四条  市、县市物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业保修金的指导和监督工作。

第二章    交  存

第五条  新建物业除由建设单位独立自持之外，均应按照本办法的规定交存保修金。

保修金应当按照项目所在地上一年度物业建筑安装总造价3％的比例交存。物业建筑安装造价以项目所在地建设工程造价管理机构的监测数据为准。

第六条  物业管理行政主管部门应当委托商业银行设立本辖区保修金专门账户，办理保修金管理账户的设立以及保修金的交存、使用、退还、结算等手续。保修金专门账户应当按照交存单位设账，按开发项目设子账户。

保修金存储期限内，建设单位名称变更的，应自变更之日起30日内，持工商登记等有关证明材料向物业管理行政主管部门申办保修金分户更名手续。

第七条  建设单位应当在新建物业竣工验收合格后、竣工验收备案前，持加盖印章的保修金核定申请表，到项目所在地物业管理行政主管部门申请核定保修金数额。

物业管理行政主管部门应当在收到申请后5个工作日内核定保修金数额，并向建设单位出具保修金交存告知书，同时通知委托的商业银行（由建设单位自行选择）开设物业管理项目保修金分户。

建设单位对保修金核定数额提出异议的，物业管理行政主管部门应当及时重新核定。

第八条  建设单位根据保修金交存告知函将核定数额的保修金一次性存入指定分户帐号。推行保函（信用担保凭证）制度，建设单位可以保函方式交存保修金，从事保修金担保的保证人应是中华人民共和国境内注册的有资格的银行业金融机构、专业担保机构、保险机构，保函数额应与保修金核定数额一致，保函有效期应与所承保物业相关专项工程的最高保修期限一致。

第九条  保修金交存后5个工作日内，物业管理行政主管部门应当向建设单位出具保修金交存收据。

建设单位在办理物业交付手续时，应当出示保修金交存证明，并书面告知业主保修金交存情况。

第十条  保修金存储期限自房地产开发建设项目竣工验收合格后，存入物业管理项目保修金分户之日起计算，保修金的最长存储期为五年。

第十一条  物业交付之日起二年半内，保修金分户余额不足首次交存保修金数额的一半的，建设单位应当补足首次交存保修金数额；物业交付之日起二年半后，保修金分户余额不足首次交存保修金数额的25%时，建设单位应当补交至首次交存保修金数额的50%。

前款事项发生时，物业管理行政主管部门应当及时通知建设单位补交保修金。

第十二条  建设单位歇业、破产时，其欠缴的保修金，纳入企业财产清算范围。

第三章    使  用

第十三条  在保修期内，物业出现质量问题需要维修时，建设单位应主动积极维修。建设单位拒不履行保修义务或者因歇业、破产等原因无法履行保修义务的，可按本办法规定使用保修金。

第十四条  正常使用条件下，商品房屋的保修范围和最低保修期限为：

（一）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；

（二）屋面防水工程不低于5年，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏不低于5年；

（三）外墙外保温工程不低于5年；

（四）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

（五）电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；

（六）建设单位统一进行装饰装修的商品房装修工程为2年。其他项目的保修期限和保修范围，由建设单位和业主在商品房销售合同和质量保证书中约定。商品房屋的保修期，自商品房屋竣工验收合格交付使用之日起计算。

鼓励建设单位在商品房买卖合同中约定长于上述最低保修期限的保修期。

第十五条  下列情形不属于保修范围，不应使用保修金进行维修：

（一）因业主不当使用物业或者擅自改动房屋结构、设备位置和装修不当等造成的物业质量问题；

（二）非建设单位建设的专业经营设施设备出现的质量问题；

（三）因不可抗力造成的物业质量问题。

第十六条  物业专有部位发生可以使用保修金的情形时，由相关业主通过物业服务企业向物业所在地物业管理行政主管部门提出保修金使用申请，无物业服务企业的可直接提出使用申请。

物业共用部位、共用设施设备出现可以使用保修金的情形时，成立业主大会的，由业主委员会向物业所在地物业管理行政主管部门提出保修金使用申请；未成立业主大会的，由前期物业服务企业向物业所在地物业管理行政主管部门提出保修金使用申请，未聘请前期物业服务企业的，由居（村）民委员会向物业所在地物业管理行政主管部门提出保修金使用申请。

第十七条  物业管理行政主管部门接到申请后，应在5个工作日内对申请事项进行审查，属于保修责任范围内的，应当通知建设单位及时履行保修责任。建设单位应当自接到通知之日起10个工作日内履行保修责任。

建设单位未按时履行保修责任的，物业管理行政主管部门应当指定业主委员会、物业服务企业或者居（村）民委员会组织具有相应施工资格的施工单位进行维修。

使用物业保修金进行物业维修的，物业管理行政主管部门应当及时向建设单位出具保修金使用通知书。

第十八条  建设单位对维修责任存在异议的，应当委托工程质量检测机构进行检测。物业管理行政主管部门认为必要时，可以责令建设单位委托工程质量检测机构对物业质量问题进行检测。建设单位不委托进行检测的，物业管理行政主管部门应当委托具有相应资质的检测机构进行检测，检测费用从物业保修金中列支，检测费用拨付程序参照本办法第二十条执行。

第十九条  使用保修金进行物业维修的，组织维修的单位应当持物业保修金使用申请表以及施工单位编制的维修方案及维修工程预算，报物业管理行政主管部门审查后组织维修。实施维修的施工单位应当合理控制维修成本，维修费用三万元以上的需聘请第三方专业造价机构进行成本核算。

维修完成后，组织维修的单位应当持施工单位出具并经自身认可的物业维修工程费用清单、维修工程竣工验收合格证明资料，向物业管理行政主管部门申请拨付保修金。

第二十条  物业管理行政主管部门应当在收到保修金拨付申请后15个工作日内核实有关情况，通知委托的商业银行用保修金分户中的资金向保修金使用申请人或物业维修的施工单位转账，并将保修金使用情况书面告知建设单位。

第二十一条  物业保修期内发生涉及结构安全或严重影响使用功能的紧急抢修情形时，业主或物业服务企业应当及时向物业管理行政主管部门报告。获得批准后，业主或物业服务企业可先行垫资组织维修，并保存相关证据。在责任认定明确后，符合本办法规定的保修金使用情形的，可以申请使用保修金。先行维修主要包括以下情形：

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

（二）消防、电力、供水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况；

（三）电梯故障；

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动，玻璃幕墙炸裂；

（五）其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。

第四章    退  还

第二十二条  物业交付之日起满五年，符合下列条件之一的，保修金本息余额退还建设单位：

（一）未出现保修范围内的物业质量问题；

（二）出现物业质量问题，但建设单位已按照相关规定进行维修并经验收合格；

（三）出现物业质量问题，建设单位与保修金使用申请人就维修费用达成协议并履行了给付义务；

（四）出现物业质量问题且双方就责任承担发生争议，但建设单位已按人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书履行了义务。

第二十三条  物业交付之日起满二年半时，保修金余额超过首次交存保修金数额一半的，超过部分的保修金本息余额退还建设单位。

第二十四条  保修期内建设单位注销的，保修期满后物业保修金本息余额依法列入清算财产。

第二十五条  保修期内发生严重质量缺陷，经反复维修，截止保修期到期仍有影响物业正常使用的质量问题的，保修金暂不予以退还，直至质量缺陷得到修复。

第五章    监督管理

第二十六条  建设单位交存的物业保修金，自存入物业管理项目分户之日起，不低于中国人民银行同期活期存款利率计息。

第二十七条  物业管理行政主管部门应当公示物业保修金的交存、使用情况，接受监督。建设单位、业主委员会、物业服务企业或者业主等利害关系人对保修金账户变化情况有异议的，可以向物业管理行政主管部门申请复核。

第二十八条  物业管理行政主管部门在符合保修金退还条件时，应当公示退还保修金事项，公示期为30天。公示期满无异议的，物业管理行政主管部门应当退还物业保修金。

第二十九条  房屋建筑地基基础工程和主体结构工程的保修期限为设计文件规定的工程项目合理使用年限，建设单位应当依法履行相应的保修责任。

建设单位约定的保修期限长于最低保修期限的，保修金全部退还后，应当按照合同约定的保修期限履行保修责任。

第六章    附  则

第三十条  本办法自2020年1月1日起施行。