

市政府关于印发《常州市住宅物业保修金管理 暂行办法》的通知

(常政规〔2020〕1号)

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会，市各委办局，市各直属单位：

《常州市住宅物业保修金管理暂行办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2020年1月23日

常州市住宅物业保修金管理暂行办法

第一条 为了加强住宅物业保修金管理，维护业主的合法权益，保障住宅物业在保修期内的正常使用和维修，根据国务院《物业管理条例》《建设工程质量管理条例》《江苏省物业管理条例》

常州市行政规范性文件

和《常州市住宅物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅物业保修金管理，适用本办法。

本办法所称住宅物业保修金（以下简称物业保修金），是指建设单位按照规定交存，用于物业保修期内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时的专项维修经费。

第三条 物业保修金管理遵循“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则。

第四条 市物业管理主管部门负责本市行政区域内物业保修金的统一监督管理。市物业管理主管部门所属的物业管理机构具体承担新北区、天宁区、钟楼区物业保修金的归集、核算等工作。

溧阳市、金坛区、武进区物业管理主管部门负责本行政区域内物业保修金的监督管理。

新北区、天宁区、钟楼区物业管理主管部门负责本行政区域内物业保修金使用的监督管理。

常州市行政规范性文件

城市管理、生态环境等部门在各自职责范围内做好物业保修金管理的相关工作。

第五条 街道办事处（镇人民政府）协助物业管理主管部门做好物业保修金管理的相关工作。

第六条 新建商品住宅、住宅小区内非住宅物业和与住宅楼结构相连的非住宅物业，由建设单位在物业竣工验收备案后、交付使用备案前，按照建筑安装工程总造价百分之一的标准交存物业保修金。物业保修金不得纳入房屋建设成本。

交存的具体办法由市物业管理主管部门制定。

第七条 物业保修金交存期限为五年，交存期从建设单位办理商品房交付使用备案通过之日起计算。分期开发建设、交付的，物业保修金交存期分别计算。

保修期内出现的物业质量问题，物业保修金交存期满仍未修复的，物业保修金交存期延长至修复完成。

第八条 物业保修金由物业管理主管部门统一管理，实行专户管理、分账核算。

物业保修金交存后，建设单位名称发生变更的，应当及时通知物业管理主管部门。

第九条 物业保修期内，物业保修金不足以支付物业维修费用用的，辖市（区）物业管理主管部门应当及时通知建设单位，建设单位应当补足。

第十条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任，并组织维修。建设单位委托物业服务企业维修的，应当与物业服务企业另行签订委托协议。

第十一条 在正常使用条件下，住宅物业的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，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、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为五年；

（三）供热与供冷系统，为两个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为两年；

（五）其他项目的保修期限，按照相应合同约定或者相关技术规范标准。

第十二条 具有下列情形之一的，不属于物业保修金使用范围：

(一)擅自改动房屋结构、设备位置或者擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载造成结构损伤、构件变形或者开裂的;

(二)在外墙上凿洞、安装防护栏(防盗罩)造成墙体渗水的,或者擅自改变原墙面结构、封闭阳台造成墙体雨水渗漏的;

(三)擅自改变屋顶、露台等防水层造成屋顶和楼顶漏水的;

(四)因使用不当或者不当装修造成物业损坏的其他情形。

第十三条 物业保修金交存期内,物业出现质量问题,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,业主、业主委员会(物业管理委员会)或者物业服务企业,可以持维修工程实施方案、工程预算书等材料,向物业所在地物业管理主管部门申请使用物业保修金。

第十四条 物业所在地物业管理主管部门自收到物业保修金使用申请后五个工作日内,向建设单位征询相关情况。建设单位自收到征询函后十个工作日内,向物业所在地物业管理主管部门提供关于保修责任和范围的书面意见材料。

第十五条 物业所在地物业管理主管部门经核查,对符合使用条件的,应当向申请人出具使用通知书,告知申请人使用保修金的有关事项,并同时告知建设单位。

第十六条 业主、业主委员会（物业管理委员会）或者物业服务企业以及建设单位，对保修范围、保修责任有异议，属于建设工程质量投诉范围的，可以依照建设工程质量投诉处理的相关规定进行处理；也可以共同委托专业机构进行鉴定。经投诉或专业鉴定，形成相关投诉处理意见或者鉴定意见的，申请时一并提交。

第十七条 业主、业主委员会（物业管理委员会）或者物业服务企业取得使用通知书后，按照申请时提交的维修工程实施方案组织维修。经竣工验收后，业主、业主委员会（物业管理委员会）或者物业服务企业可以持施工合同、竣工验收报告、工程结算审计报告等材料，向物业所在地物业管理主管部门办理保修金划转手续。

第十八条 物业管理主管部门应当加强物业保修金使用的监督管理。对使用物业保修金的项目，可以参照工程建设项目招标投标、工程监理等有关规定实施。

第十九条 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，需要进行物业维修时，所产生的审计费用、工程监理费用以及应当由建设单位承担的鉴定费用等，从物业保修金中列支。

第二十条 物业保修金交存五年期限届满前三个月，建设单位可以向物业所在地物业管理主管部门办理保修金返还手续。物业管理主管部门收到返还申请后，应当在交存期满后五个工作日内，将物业保修金余额返还建设单位。

第二十一条 物业管理主管部门应当每年至少一次向建设单位发送物业保修金对账单。建设单位可以随时查询本单位资金账户的使用、结余情况。

建设单位对资金账户变化情况有异议的，可以要求复核。接到复核要求后，物业管理主管部门应当予以复核，并于五个工作日内将复核结果书面告知建设单位。

第二十二条 有关部门、单位及其工作人员在物业保修金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 本办法自 2020 年 4 月 1 日起施行。施行日期之前签订国有建设用地使用权出让合同的住宅项目按照其他规定执行。