

# 宁波市人民政府文件

甬政发〔2022〕46号

## 宁波市人民政府关于印发宁波市住宅 物业保修金管理办法的通知

各区（县、市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

现将《宁波市住宅物业保修金管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 宁波市住宅物业保修金管理办法

**第一条** 为了加强住宅物业保修金（以下简称保修金）管理，保障物业在保修期内的正常使用和维修，维护业主合法权益，根据《宁波市住宅小区物业管理条例》和国家有关法律、法规、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保修金的交存、使用、退还、管理及相关监督活动。

本办法所称保修金，是指建设单位按照规定向物业所在地的区（县、市）住房和城乡建设主管部门交存的，作为保修期内住宅物业质量维修费用保证的资金。

**第三条** 住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内保修金管理的指导和监督工作。

住房和城乡建设主管部门指定的专门机构（以下简称保修金管理机构）负责本行政区域内保修金的日常管理工作。

**第四条** 区（县、市）住房和城乡建设主管部门应当采用公开招标等竞争性方式确定开设保修金专用账户的商业银行，用于存储保修金。

保修金管理机构在确保保修金正常使用和安全的前提下，可以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。

**第五条** 建设单位是物业保修责任主体，应当依法履行保修责任。

新建住宅物业、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，应当纳入建设单位交存保修金的物业范围。

**第六条** 建设单位应当在物业竣工验收前，向物业所在地的保修金管理机构按照物业建筑安装总造价的 2%交存保修金。

保修金交存办法，由市住房和城乡建设主管部门另行制定并公布。

**第七条** 区（县、市）住房和城乡建设主管部门可以探索试点建设单位提交见索即付的银行保修金保函，或者保修金保险凭证等方式，创新保修金管理制度。

鼓励建设单位通过购买工程质量保险的方式，履行物业的保修责任。

**第八条** 建设单位应当在物业质量保修范围和保修期限内对所有权人履行质量保修义务，并对造成的损失依法承担赔偿责任。

保修范围和保修期限按照国家、省规定执行，保修期限自物业交付之日起计算。

有下列情形之一的，不纳入物业保修范围，由责任人依法承担相应的维修责任：

（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、构件变形或者开裂等的；

（二）在外墙上凿洞、安装防护栏（防盗罩），或者改变原墙面结构、封闭阳台造成墙体渗漏水的；

(三)擅自改变屋顶、露台、卫生间、厨房间、墙面等防水层造成其渗漏水的;

(四)其他使用不当或者违法装修行为造成物业质量问题的;

(五)因本条第一项至第四项行为衍生引发的其他情形;

(六)法律规定或者质量保修书约定的不应纳入物业保修范围的其他情形。

**第九条** 物业保修工程可以由建设单位自行组织实施,也可以由其委托该物业管理区域的物业服务企业组织实施。组织实施保修工程的单位,以下统称为保修组织实施单位。

建设单位委托物业服务企业组织实施物业保修工程的,应当在物业交付前与物业服务企业签订委托保修协议,明确双方的权利与义务、保修范围认定争议救济渠道,以及保修费用支付方式等。

建设单位应当在物业管理区域显著位置,向业主公布保修组织实施单位的联系人、联系电话等信息。

**第十条** 业主委员会(前期物业期间为居〔村〕民委员会,下同)、业主(以下统称保修请求人)发现物业存在质量问题的,应当在保修范围和保修期限内,向保修组织实施单位提出保修请求。

**第十一条** 保修请求人向保修组织实施单位提出保修请求的,保修组织实施单位应当按照下列规定处理:

(一)自收到书面保修请求之日起5日内,与保修请求人联

系，并对请求保修事项是否符合保修规定作出书面认定；

（二）对认定为符合保修规定的，自认定之日起15日内启动实施维修，保修组织实施单位与保修请求人对启动实施维修时间另有约定的除外；

（三）对认定为不符合保修规定的，向保修请求人说明理由。

保修请求人与保修组织实施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。

**第十二条** 在物业保修范围和保修期限内，有下列情形之一的，可以启动使用保修金：

（一）违反本办法第十一条第二项规定的；

（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超过5日以上的；

（三）建设单位不履行保修责任的；

（四）因歇业、破产等原因无法履行保修责任的。

**第十三条** 申请启动使用保修金的，保修请求人应当向所在地的保修金管理机构提出申请和保修事项，经本级住房和城乡建设主管部门核实后实施。

使用保修金的保修工程由业主委员会组织实施。

保修工程所需费用以及工程预（决）算审核、招标、异议鉴定、监理、争议解决等所需费用在该建设单位交存的保修金中列支。

**第十四条** 业主委员会组织实施动用保修金的保修事项，按照以下程序办理，所在地镇（乡）人民政府、街道办事处应当予以指导和监督：

（一）组织编制工程维修施工方案和预算；

（二）邀请保修工程相关业主监督施工质量和进度；

（三）组织施工、监理单位和相关业主进行竣工验收，出具竣工验收合格报告；

（四）组织编制工程决算书，并委托第三方专业咨询单位审核决算，出具工程决算审核报告。

对于动用保修金数额较大的保修事项，所在地镇（乡）人民政府、街道办事处可以指导业主委员会采取竞争性方式依法选择施工单位和监理单位。

保修工程完工后，业主委员会应当将以上相关材料报保修金管理机构审核。保修金管理机构应当自收到材料之日起5日内作出审核。对符合要求的，应当在5日内向维修施工及相关实施单位支付相关费用。

**第十五条** 按照本办法规定使用保修金的，建设单位应当自收到保修金管理机构的保修金补存书面通知后15日内，足额补存保修金。

**第十六条** 在物业保修期限内，建设单位因故变更保修责任主体的，应当向保修金管理机构提交相应的变更登记材料，以及变更后的保修责任主体依法承担保修责任的书面承诺书。

在物业保修期限内，建设单位解散的，应当由法律、法规规定的该建设单位权利义务承继主体承担物业保修责任。建设单位宣告破产清算、注销的，保修金应当由该建设单位的清算组、破产管理人按法律、法规规定处理。

**第十七条** 保修金的储存期限为 8 年。储存期限从物业管理区域内首套房屋交付之日起计算。

建设单位应当在保修金存储期届满 90 日前，向所在地的保修金管理机构书面提出退还保修金申请。

保修金管理机构应当自收到保修金退还申请后，及时在该物业管理区域信息宣传栏等显著位置，向全体业主公示拟退还保修金预告，并告知所在地镇（乡）人民政府、街道办事处。公示期不得少于 30 日。

**第十八条** 保修金存储期届满 60 日前，镇（乡）人民政府、街道办事处应当会同所在地的区（县、市）住房和城乡建设主管部门，指导业主委员会组织业主对物业质量进行全面查验，并按下列规定处理：

（一）对存在物业质量问题的，由业主委员会督促保修组织实施单位实施保修，相关问题书面告知保修金管理机构；

（二）对不存在物业质量问题的，由业主委员会自查验后 7 日内将查验结果书面告知保修金管理机构，逾期未告知的，视为不存在物业质量问题。

**第十九条** 保修金存储期届满 30 日前，由物业所在地的区

(县、市)住房和城乡建设主管部门在该物业管理区域信息宣传栏等显著位置,向全体业主公示拟退还保修金公告,听取业主对建设单位履行物业保修责任的意见。公示期不得少于7日。

保修金管理机构应当按照下列规定,退还保修金本息余额:

(一)公示期满未收到书面异议的,自保修金存储期届满之日起30日内退还;

(二)公示期内收到书面异议,且正在实施异议事项保修工程的,自保修工程竣工验收合格后退还;

(三)公示期内收到书面异议,但保修事项或者保修范围存在争议,保修金退还期限延长至争议解决为止,延长期限最多不超过保修金存储期届满后6个月;

(四)保修事项或者保修范围争议双方,在延长期限内未解决争议,也未申请仲裁或者提起诉讼的,自延长期限届满后30日内退还;

(五)保修事项或者保修范围争议双方,在延长期限内未解决争议,但其中一方已申请仲裁或者提起诉讼的,暂缓退还与保修异议项目维修所需金额等额的保修金,其余部分自延长期限届满后30日内退还。

**第二十条** 建设单位在保修金存储期届满后,明确表示放弃退还权利的,保修金管理机构应当将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户。

建设单位未按本办法规定的保修金退还期限提交退还申请,



或者因解散、破产及其他情形，致使建设单位不存在的，物业所在地的住房和城乡建设主管部门应当在门户网站、该物业管理区域进行公示。公示期限不得少于 30 日。公示期满后，保修金管理机构应当按照国家、省规定，将保修金本息余额转入该物业管理区域专项维修资金账户。法律、法规另有规定的，从其规定。

**第二十一条** 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保修费用，纳入企业财产清算程序。

**第二十二条** 保修金管理机构应当按照规定做好物业保修金的建账和结算。

**第二十三条** 建设单位有下列情形之一的，由区（县、市）住房和城乡建设主管部门依法处理，并依法将相关信息记入其信用档案：

- （一）未按规定交纳保修金的；
- （二）未按规定履行保修责任的；
- （三）未按规定按时足额补存保修金的。

**第二十四条** 住房和城乡建设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，由有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）截留、挪用、侵占保修金或者造成保修金流失的；
- （二）在保修金使用审核、拨付中故意刁难或者拖延的；
- （三）其他玩忽职守、滥用职权、以权谋私的行为。

**第二十五条** 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行。本办法施行前已交存保修金的，保修金的使用、补存、退还等按本办法执行。其他物业的保修金管理参照本办法执行。《关于印发〈宁波市贯彻落实浙江省住宅物业保修金管理办法实施意见〉的通知》（甬政发〔2009〕50 号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、  
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各区（县、市）  
卫星城市试点镇。

---

宁波市人民政府办公厅

2022年9月6日印发

---