

# 慈溪市住房和城乡建设局文件

慈住建〔2023〕89号

## 关于进一步明确物业保修金退还 有关事项的通知

各镇（街道）城建办、社区办，各开发建设单位：

根据《浙江省物业管理条例》《宁波市物业管理条例》《浙江省关于物业保修金退还有关事项的通知》（浙建〔2017〕1号）、《宁波市住宅物业保修金管理办法》（甬政发〔2022〕46号）、《宁波市房屋安全和物业管理中心关于住宅物业保修金计息、结息工作的指导意见》等文件精神，为进一步规范和优化物业保修金退款流程，提高政府办事效能，现将我市物业保修金退还有关事项明确如下：

### 一、保修金计息和结息

物业保修金存储期限内每年结息一次，当年交存、使用或者退还的部分按照同期活期存款基准利率计息，其他按照当年1月1日的一年期定期存款基准利率计息。

存储期限外未退还的物业保修金计息、结息工作，参照存储期限内计息、结息方式执行，每年结息一次，当年使用或退还的部分按照同期活期存款基准利率计息，其他按照当年1月1日的一年期定期存款基准利率计息。

为加强结息工作的可操作和办事效能，进一步明确结息至退还申请主体向我局提交《物业保修金本息确认单》的上个月月末止。

## **二、保修金退还申请主体**

1. 保修金退还申请主体为建设单位。

2. 因解散、破产及其他情形，致使建设单位不存在的，按规定进行公示。公示无异议的项目，明确业委会或村（社区）作为退款申请主体；公示有异议的项目，根据实际情况依法依规处理。

## **三、保修金退还方式**

为确保资金安全，维护建设单位和全体业主的共同利益，明确保修金退还三种方式：即保修金本息余额全部退还建设单位；保修金本息余额全部转入该物业管理区域专项维修资金B账户；保修金本息余额部分退还建设单位、部分转入该物业管理区域专项维修资金B账户。

建设单位可根据实际情况选择其中一种退还方式，并在《物业保修金退还申请》（附件5）和《物业保修金退还审批表》（附件8）中加以明确。

## **四、保修金退还流程**

### **（一）建设单位已注销的项目**

1. 市住房和城乡建设局在《慈溪日报》、门户网站及该物业管理区域进行公示，公示期限30日。

2. 公示期满后，无异议的项目，明确业委会或村（社区）作为主体提出退还申请，退还方式有且仅有“将保修金本息余额全部转入该物业管理区域专项维修资金 B 账户”一种方式；公示有异议的，根据实际情况依法依规处理。

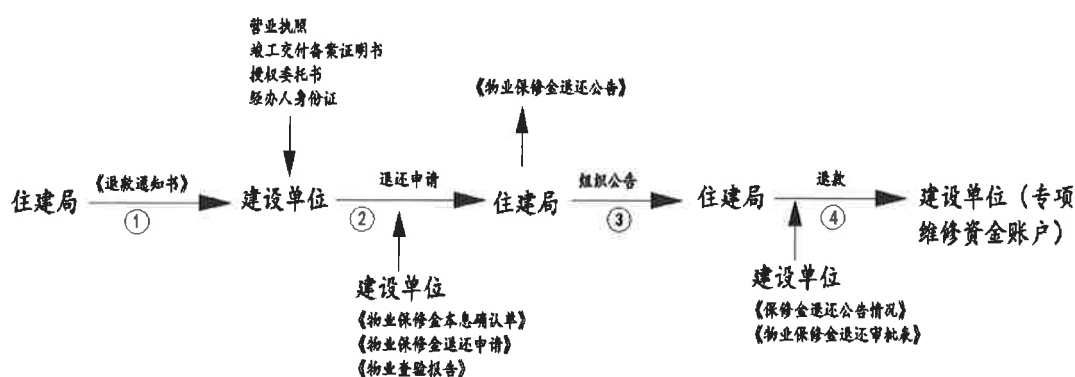
3. 公示无异议的项目，具体退款流程如下：

① 退还申请。业委会或村（社区）凭竣工交付备案证明书、《物业保修金本息确认单》（附件 4）和《物业保修金退还申请》（附件 5），向市住建局提出保修金本息退还申请。

② 公告。市住建局在收到业委会或村（社区）退还申请后，应及时在该物业管理区域张贴《物业保修金退还公告》（附件 6），并邀请业委会、村（社区）及物业服务企业现场见证，公示期 7 日。

③ 退款流程。公示期内无异议的，业委会或村（社区）凭《保修金退还公示情况》（附件 7）和《物业保修金退还审批表》（附件 8）向市住建局办理退款，市住建局按《物业保修金退还申请》和《物业保修金退还审批表》约定的退还方式进行退款；公示期内有异议的，按《宁波市住宅物业保修金管理办法》（甬政发〔2022〕46 号）规定执行。

（二）储存期在 2023 年 12 月 31 日前已满或届满超过两年应退未退项目



保修金储存期届满时间在 2023 年 12 月 31 日前的应退未退项目，集中办理退还手续，适用于以下简化流程。保修金储存期届满时间在 2024 年 1 月 1 日之后且超期两年以上的项目，同样适用于以下简化流程。

1. 集中退还启动。市住建局以《退款通知书》形式，函告各开发建设单位。

2. 退还申请。建设单位派员携带营业执照、竣工交付备案证明书、授权委托书和经办人身份证原件及复印件，办理本息核对。核对无误后，建设单位出具《物业保修金本息确认单》（附件 4），锁定本息余额。

所涉项目保修金储存时间已超 8 年，相关保修申请已超法定保修责任期限，故精简预公示和全面查验流程，由建设单位组织业主、村（社区）及物业服务企业进行查验，并出具《物业查验报告》（附件 3）。

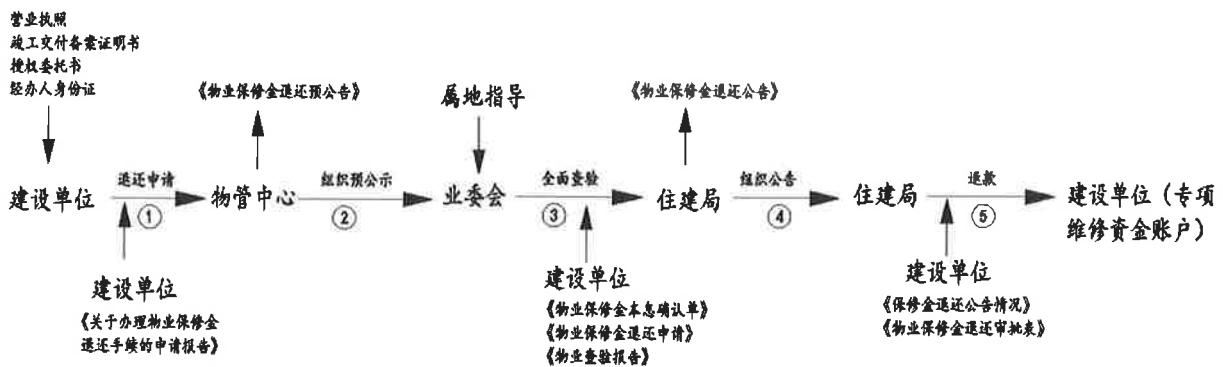
建设单位凭《物业保修金本息确认单》《物业查验报告》和《物业保修金退还申请》（附件 5），向市住建局提出保修金本息退还申请。

3. 公告。市住建局在收到建设单位退还申请后，应及时在该物业管理区域张贴《物业保修金退还公告》（附件 6），并邀请业委会、村（社区）及物业服务企业现场见证，公示期 7 日。

4. 退款流程。公示期内无异议的，建设单位凭《保修金退还公示情况》（附件 7）和《物业保修金退还审批表》（附件 8）向市住建局办理退款，市住建局按《物业保修金退还申请》和《物业保修金退还审批表》中建设单位约定的退还方式进行退款；公示期内有异议的，按《宁波市住宅物业保修金管理办法》（甬政

发〔2022〕46号)规定执行。

### (三) 储存期届满时间在 2024 年 1 月 1 日后的项目



保修金储存期届满时间在 2024 年 1 月 1 日后的项目,按《宁波市注销物业保修金管理办法》(甬政发〔2022〕46号)有关规定执行:

1. 退还申请。建设单位可在保修金存储期届满 90 日前,凭营业执照、竣工交付备案证明书、授权委托书和经办人身份证原件及复印件,向市物管中心提出《关于办理保修金退还手续的申请报告》(附件 1)。

2. 预公告。市物管中心在收到建设单位退还申请后,应及时在该物业管理区域张贴《物业保修金退还预公告》(附件 2),并邀请业委会、镇(街道)、村(社区)及物业服务企业现场见证,公示期 30 日。

3. 全面查验。预公示期间,业主委员会或村(社区)应组织业主对物业质量进行全面查验,属地镇(街道)应积极给与指导,物业服务企业应按业主委员会或村(社区)的需求积极给与协助。业主委员会、村(社区)及物业服务企业,应协助建设单位出具《物业查验报告》(附件 3)。

4. 公告。建设单位可在保修金存储期届满 30 日前,向市住建局提交《物业查验报告》《物业保修金本息确认单》(附件 4)

和《物业保修金退还申请》(附件5),市住建局应及时在该物业管理区域张贴《拟退还物业保修金公告》(附件6),并邀请业委会、村(社区)及物业服务企业现场见证,公示期7日。

5.退款流程。公示期内无异议的,建设单位凭《保修金退还公示情况》(附件7)和《物业保修金退还审批表》(附件8)向市住建局办理退款,市住建局按《物业保修金退还申请》和《物业保修金退还审批表》中建设单位约定的退还方式进行退款;公示期内有异议的,按《宁波市住宅物业保修金管理办法》(甬政发〔2022〕46号)规定执行。

- 附件: 1. 关于办理保修金退还手续的申请报告  
2. 物业保修金退还预公告  
3. 物业查验报告  
4. 物业保修金本息确认单  
5. 物业保修金退还申请  
6. 物业保修金退还公告  
7. 保修金退还公告情况  
8. 物业保修金退还审批表

慈溪市住房和城乡建设局

2023年12月25日

## 附件 1

# 关于办理保修金退还手续的申请报告

慈溪市物业管理中心:

我公司开发建设的\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日,法定保修金储存期\_\_\_\_(已  
满/即将届满)\_\_\_\_。在此期间,我公司已按照《房屋建筑工程  
质量保修办法》(建设部令第80号)及《住宅质量保证书》的约  
定,履行了保修义务,保修项目的质量符合国家规范、规程、标  
准和设计图纸的要求,现申请办理\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目物业保修金  
本息退还手续。我公司承诺,后续将继续按照国家规定和合同约  
定履行相应的质量责任。

XXXX 开发有限公司

年 月 日

## 附件 2

# 物业保修金退还预公告

\_\_\_\_XXX\_\_\_\_ 业主：

由\_\_\_\_XXX\_\_\_\_开发有限公司开发建设的\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目，首套房交付时间（竣工交付备案日期）为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，现法定保修金储存期\_\_\_\_（已满/即将届满）\_\_\_\_，开发建设单位已向我中心提出退还申请。

根据《宁波市住宅物业保修金管理办法》（甬政发〔2022〕46号）规定，特将此事项向全体业主预公告，公告时间为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，请在公告期内对物业质量进行全面核验，存在的质量问题请统一向业委会（村、社区）反馈，逾期未反馈的，视为不存在质量问题。

公示期结束后，请业委会、村（社区）及物业服务企业根据实际情况，在《物业查验报告》中签署意见。

特此公告！

慈溪市物业管理中心（盖章）

年 月 日



附件 3

## 物业查验报告

开发建设 单位名称			
查验项目 (小区名称)		查验日期	
查验内容			
查验意见 及结论			
开发建设单位意见	物业服务企业意见	业主委员会意见	社区意见
签字： (盖章) 年 月 日	签字： (盖章) 年 月 日	签字： (盖章) 年 月 日	签字： (盖章) 年 月 日

## 物业保修金本息确认单

慈溪市住房和城乡建设局:

经核对, 我公司开发建设的\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目, 应退物业保修金本金\_\_\_\_XXX元(大写\_\_\_\_)\_\_\_\_, 应计利息\_\_\_\_XXX元(大写\_\_\_\_)\_\_\_\_, 本息合计\_\_\_\_XXX元(大写\_\_\_\_), 以上数据确认无误。

XXXX 开发有限公司  
年 月 日

(适用于建设单位已注销项目)

## 物业保修金本息确认单

慈溪市住房和城乡建设局:

经核对,     XXX    项目应退物业保修金本金  
XXX元(大写    ), 应计利息    XXX元(大  
写    ), 本息合计    XXX元(大写    ),  
以上数据确认无误。

XXXX 小区业委会  
年 月 日

XXXX 社区(村)  
年 月 日

## 物业保修金退还申请

慈溪市住房和城乡建设局:

我公司开发建设的\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日,法定保修金储存期\_\_\_\_(已满/即将届满)\_\_\_\_。在法定保修责任期限内,我公司已按照《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部令第80号)及《住宅质量保证书》的约定,履行了保修义务,保修项目的质量符合国家规范、规程、标准和设计图纸的要求。

现申请退还\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目物业保修金本息共计元(大写\_\_\_\_),退还方式为:

- 本息余额全部退还建设单位;
- 本息余额全部转入\_\_\_\_专项维修资金 B 账户;
- \_\_\_\_退还建设单位;\_\_\_\_转入专项维修资金 B 账户。

我公司承诺,后续将继续按照国家规定和合同约定,履行相应的质量责任。

XXXX 开发有限公司

年 月 日

(适用于建设单位已注销项目)

## 物业保修金退还申请

慈溪市住房和城乡建设局:

\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目由\_\_\_\_XXX\_\_\_\_公司开发建设,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日,法定保修金储存期\_\_\_\_(已满/即将届满)\_\_\_\_,但\_\_\_\_XXX\_\_\_\_公司开发建设已注销。经法定公示程序,无相关单位和个人提出异议,现申请退还\_\_\_\_XXX\_\_\_\_项目物业保修金本息共计\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_)\_\_\_\_,退还方式为:本息余额全部转入\_\_\_\_专项维修资金B账户。

XXXX 小区业委会  
年 月 日

XXXX 社区(村)  
年 月 日

## 物业保修金退还公告

XXX 业主:

由 XXX 公司开发建设的 XXX 项目,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为     年     月     日,现法定保修金储存期     (已满/即将届满),开发建设单位承诺已按《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部令第80号)及《住宅质量保证书》的约定,履行了保修义务。根据《宁波市住宅物业保修金管理办法》(甬政发〔2022〕46号)规定,拟退还 XXX 项目物业保修金本息共计                      元(大写           ),退还方式                     ,公示时间     年     月     日至     年     月     日。公示期间接受全体业主监督,如有异议请以书面形式向市住建局反映。

联系电话:

通信地址:慈溪市三北大街458号市住建局。

慈溪市住房和城乡建设局(盖章)

年 月 日

(适用于建设单位已注销项目)

## 物业保修金退还公告

\_\_\_\_XXX\_\_\_\_ 业主:

\_\_\_\_XXX\_\_\_\_ 项目由\_\_\_\_XXX\_\_\_\_ 公司开发建设,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日,现法定保修金储存期(已满/即将届满),但\_\_\_\_XXX\_\_\_\_ 公司已注销。经法定公示程序,无相关单位和个人提出异议,现根据有关规定,拟将本项目物业保修金本息余额共计\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_)全部转入\_\_\_\_专项维修资金 B 账户,特此公告。公示时间\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。公示期间接受全体业主监督,如有异议请以书面形式向市住建局反映。

联系电话:

通信地址: 慈溪市三北大街 458 号市住建局。

慈溪市住房和城乡建设局(盖章)

年 月 日

## 保修金退还公告情况

开发建设 单位名称			
退还项目 (小区名称)			
公示日期			
公示内容	<p>我公司开发建设的 <u>XXX</u> 项目,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日,现保修金储存期已满,我公司申请退还保修金本息共计 <u>                    </u> 元(大写 <u>            </u>),退还方式为 <u>                    </u>。</p> <p>市住房和城乡建设局已于 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日,在本物业管理区域内公示保修金退还事宜,公示期 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日至 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日。公示期内,小区业主无异议。</p> <p style="text-align: right;">XXXX 开发有限公司 年 月 日</p>		
业主委员会意见	物业企业意见	社区(村)意见	街道(镇)意见
公示期内无异议  签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议  签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议  签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议  签字: (盖章) 年 月 日



(适用于建设单位已注销项目)

## 保修金退还公告情况

开发建设单位名称			
退还项目(小区名称)			
公示日期			
公示内容	<p>    XXX 项目由 XXX 公司开发建设,首套房交付时间(竣工交付备案日期)为 年 月 日,现法定保修金储存期 (已满/即将届满),但 XXX 公司已注销。现根据有关规定,拟将本项目物业保修金本息余额共计 元(大写 ) 全部转入 专项维修资金 B 账户。</p> <p>    市住房和城乡建设局已于 年 月 日,在本物业管理区域内公示保修金退还事宜,公示期 年 月 日至 年 月 日。公示期内,小区业主无异议。</p> <p style="text-align: right;">XXXX 小区业委会 年 月 日</p>		
业主委员会意见	物业企业意见	社区(村)意见	街道(镇)意见
公示期内无异议 签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议 签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议 签字: (盖章) 年 月 日	公示期内无异议 签字: (盖章) 年 月 日



(适用于建设单位已注销项目)

## 物业保修金退还审批表

申请单位	首套房交付之日	申请时间
申请保修金退还理由	<p>_____XXX_____项目由_____XXX_____公司开发建设，首套房交付时间（竣工交付备案日期）为_____年_____月_____日，法定保修金储存期（已满/即将届满）_____，但_____XXX_____公司已注销。经法定公示程序，无相关单位和个人提出异议，现申请退还_____XXX_____项目物业保修金本息共计_____元（大写_____），退还方式为：<input checked="" type="checkbox"/>本息余额全部转入_____专项维修资金B账户。</p> <p style="text-align: right;">XXXX 小区业委会 年 月 日</p>	
业主委员会意见	盖章 年 月 日	
村（社区）意见	盖章 年 月 日	
辖区镇（街道）意见	盖章 年 月 日	
市物管中心意见	盖章 年 月 日	
市住建局意见	盖章 年 月 日	

---

慈溪市住房和城乡建设局办公室

2023年12月25日印发