



小时



房屋漏水、外墙开裂等问题尚未解决

近千万元物业保修金即将退还给开发商

# 杭州一小区交付快满8年 业委会主任每天盯紧这件事

本报记者 徐叔竞

位于杭州市拱墅区的方圆府小区,交付即将满8年,小区业委会主任金先生最近每天都会上杭州市住房保障局官方网站查一下,看看最新发布的物业保修金公告中有没有涉及自家小区的。

“按照相关物业管理规定,开发商在小区交付前在房管部门都会交存一笔物业保修金,俗称质保金,这笔费用存储期限通常为8年。在物业保修金8年存储期限届满前一个月内,房管部门会将拟退还物业保修金的事项进行公示,公示期内,如果业主、业委会等没有提出异议,物业保修金将会退还给开发商。”

金先生说,目前小区存在很多质量问题,开发商尚未解决。“所以必须紧紧盯着,在小区物业保修金拟退还公示期间提出异议并举证,这样可以防止开发商拿走物业保修金后,就不履行保修责任了。”



方圆府(本报资料图片)

## 给小区做“体检”发现诸多质量问题 跟开发商交涉后问题尚未完全解决

金先生说,去年,他们这届业委会上任之初,就对小区做了一次第三方物业承接查验,一来为了摸清“家底”,二来给小区做一次“体检”。结果一查就查出了很多问题。

“比较严重的包括房屋屋顶、墙面都存在渗漏水情况,墙面出现开裂、脱落,个别房屋有沉降问题,地下室冒水等。此外,还查出管道出现堵塞,而堵塞原因是当初开发商使用的管道型号不符合要求;绿化问题也很严重,我们去城建档案馆查资料,发现当初绿化竣工验收时因为绿化配

比不足,开发商在一些消防通道上铺上小碎砖,上面撒草籽来“蒙混过关”,而这又导致消防通道宽度不足,不符合消防要求。”金先生说,这些问题林林总总归结起来,涉及整改资金估计在500万元左右。

金先生说,业委会把这些问题都取证后,去年发函给了开发商,要求对方整改。“第一次发函后,如石沉大海,开发商没有回应。”为此,金先生又咨询了律师,律师表示可以通过EMS邮寄、公证发函、发律师函等方式给开发商,这些都能作

为日后起诉的证据。“我们第二次发函给开发商后,开发商终于来联系我们了。”目前,开发商已经对小区部分出现渗漏水 and 墙面开裂问题的房屋进行了维修,但是仍有部分楼幢尚未维修,另外绿化、消防等问题尚未维修整改。

“我们小区今年夏天就要交付满8年了,根据小区规模,估计物业保修金在1000万元左右。”金先生说,“所以我们现在严阵以待,在开发商解决这些质量问题以前,不能让他们拿回这笔质保金。”

## 物业保修金是房屋“两金”之一 数额达到数百万元甚至上千万元

大多数业主都知道,自家房子交付时交过一笔物业专项维修资金,但对于由开发商交存的物业保修金却可能不太清楚。

物业保修金和物业专项维修资金,即房屋的“两金”,也就是大家通常所说的房屋“质保金”和“养老金”。“两金”都用作房屋维修,一个用于保修期内,一个用于保修期满后,给房屋提供全生命周期的维修费用保障。

根据新版《杭州市物业管理条例》第六十六条,用于销售的物业,建设单位应当在竣工验收前,按物业建筑安装总造价百分之二的比例,向房产主管部门指定的物业保修金管理机构交存物业保修金,作为物业保修期内维修费用的保证。通常住宅小区的物业保修金都在数百万元,

高的甚至达到上千万元。

比如,杭州市房管部门公布过2021年物业保修金交存情况,其中,葛洲坝中杭府交存的物业保修金约为1367万元;大家传宸府交存的物业保修金约为1103万元;汇港城三期交存的物业保修金约为1094万元;融创金成臻蓝府交存的物业保修金约为1005万元;保利滨江上品交存的物业保修金约为893万元;金科碧桂园博翠府交存的物业保修金约为754万元;融信远洋厘望轩交存的物业保修金约为372万元。

在物业保修期内,经鉴定房屋等建筑安装工程存在质量问题,但是建设单位不履行保修责任或者不能履行保修责任的,业主或者业委会可以

申请使用物业保修金。业委会按照规定动用物业保修金后,建设单位应当在保修金使用后15日内足额补存保修金。

此前,杭州不少小区都在8年期限内动用过物业保修金。比如位于丁桥的阳光逸城,当年因为顶楼漏水问题严重,交存的物业保修金几乎全部都投入了维修。

根据《浙江省住宅物业保修金管理办法》,正常使用条件下,住宅物业保修期限为:屋面防水工程不低于8年;有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏不低于8年;电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年;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。

## 新版物业管理条例出台后 物业保修金拟退还环节有变化

今年3月1日起,杭州正式施行新版物业管理条例。相比老版物业管理条例,在物业保修金拟退还环节出现了一些新变化,值得业主们和业委会引起重视。

杭州第三方物业管理专家娄云林说,以前,小区物业保修金存储期限届满前,物业保修金管理机构将拟退还物业保修金事宜公示后,如果业主、业委会等有异议的,只要业委会不同意,开发商就无法拿回这笔物业保修金。

但是新版物业管理条例实施后,根据第六十

八条规定,“物业保修金管理机构在物业保修金存储期限届满前一个月内,将拟退还物业保修金的事项在相关物业管理区域内进行公示,期限为三十日。在公示期内,业主、业主委员会、物业服务人未提出异议的,物业保修金本息余额退还给建设单位或者继续履行保修责任的单位;有提出异议的,建设单位或者继续履行保修责任的单位与异议提出人应当在六个月内解决争议。逾期未解决争议,且异议提出人未就争议事项提起诉讼或者申请仲裁的,物业保修金本息余额退还给

建设单位或者继续履行保修责任的单位。”

娄云林说,这意味着,新版物业管理条例实施后,对于物业保修金,业委会需要提前做准备,把小区存在的质量问题都整理好,做好图文证据的保存,把这些证据发给开发商,督促开发商尽早维修。这样的话,在物业保修金拟退还公告公示期间,业委会向管理部门提出异议和证据后,可以暂时截留这笔物业保修金;如果开发商仍置之不理,业委会还需要在6个月内起诉开发商或申请仲裁等。