

溧阳市住房和城乡建设委员会文件

溧建〔2018〕19号

市住建委关于明确实行物业服务合同履行 保证金制度相关事项的通知

各镇人民政府（街办）、物业服务企业、房地产开发企业：

为加强对物业服务企业的监督与管理，规范物业管理与服务，培育企业诚信、行为规范、发展有序的物业管理市场环境，根据《溧阳市物业管理若干规定》精神，现就我市实行物业服务合同履行保证金制度相关事项进一步明确。具体通知如下：

一、适用范围

凡 2018 年 1 月 1 日后采取招标方式或直接协议方式选聘的物业服务企业，必须交纳合同履行保证金。

二、交纳标准

按合同面积每平方米 6 元，单个合同上限为 100 万元。在本市行政区域内同一企业交纳总额上限为 200 万元。

三、交纳方式

1、物业服务企业在合同签订前，向属地政府交纳履约保证金，出具交纳凭证方可办理备案手续。

2、同一时段、同一企业在两个以上镇（街）承接项目的，由市住建委根据该企业履约保证金交纳情况，统筹指定交纳相关镇（街）额度。

3、物业服务企业已交纳合同履约保证金达到其企业交纳总额上限后，新承接物业项目不需再交纳。

4、履约保证金应存入专户银行，单独建账，不得挪作他用，结息归物业服务企业所有。

四、激励机制

小区等级为一类、二类的物业服务项目及根据市半年度第三方测评排名前 70%的物业服务企业，可享受以下激励政策：

（一）凡列入《市住建委关于印发《溧阳市普通住宅物业服务公共服务考核标准》的通知》（溧建 2018【12】号文）附件《溧阳市住宅小区分类管理清单》等级为一类、二类的小区 and 散住楼项目，以及新交付核定为一类、二类的小区，其合同履约保证金交纳标准为：按合同面积每平方米 2 元，单个合同上限为 50 万元。同一企业承接一类、二类小区及散住楼项目累计面积在 100 万平方米（含）以下的，对应物业项目交纳的总额上限为 100 万元；累计面积超过 100 万平方米的，超过面积按每平方米 1 元交纳。

（二）以本通知第二条及本款（一）规定的履约保证金

交纳标准为基数，排名前 20%、前 45%（不含前 20%）、前 70%（不含前 45%）的，分别按 25%、20%、15%的比例下浮其履约保证金交纳标准。下浮比例按半年度排名累计享受，累计下浮比例上限为 75%。新承接项目按其下浮履约保证金交纳标准交纳。

根据本通知第二条及上款（一）规定的交纳标准，物业服务企业根据单个物业服务项目交纳的履约保证金，在交纳半年后对应项目方可享受激励政策；交纳的履约保证金累计达到该企业现有物业服务项目应交纳总额（单个项目已享受激励政策的按激励前金额计入总额）上限半年后，方可享受企业交纳总额上限及新承接项目的激励政策。

市半年度第三方测评排名公布后 30 日内，对享受激励政策的物业服务企业，由市住建委根据其全市履约保证金交纳情况，根据上款规定统筹指定相关镇（街）减持额度并予返还。

五、退还要求

（一）合同终止，合同双方无异议的，物业服务企业在合同终止之日起的一个月后，向属地政府提出退还保履约证金的书面申请，经与市住建委共同审核合格后，属地政府在 10 个工作日内办理退还手续。

（二）合同终止，合同双方有异议，且物业服务企业有下列情形之一的，暂不退还保证金：

1、因保管不善造成物业管理相关资料严重缺失、损毁的；

2、合同有效期内,未能按照合同约定对住宅小区共用部位、共用设施设备管养履行维修保养责任,造成损坏,不能正常使用的;

3、未按《江苏省物业管理条例》等有关规定撤出项目、不配合办理交接手续的;

4、合同约定不予退还保证金等其他情形。

属地政府应当督促物业服务企业对合同终止前存在的问题进行整改,物业服务企业认真整改达到整改要求的,属地政府应当及时退还保证金。规定时间内逾期拒绝整改或达不到整改要求的,由属地政府在保证金足以支付的范围指导整改。其中,小区成立业委会(物管会)或有新的物业服务企业接管的,由属地政府指导业委会(物管会)或由新的物业服务企业进行整改;小区无业委会(物管会),也无新的物业服务企业接管的,由属地政府组织整改,所发生的合理费用,经第三方审计确认后,在保证金中扣减,扣减后保证金仍有余额的,属地政府应当在物业服务企业退出项目后的30日内退还剩余的保证金。保证金不足以支付整改费用的,由属地政府组织,通过司法途径解决。

六、其他事项

1、在合同履行期间,由于应急处置或重大活动中需要整改的物业管理事项,经督促在规定时间内拒不整改或整改不到位的,由属地政府组织整改所发生的合理费用,在保证金中扣减。

2、属地政府扣减物业服务企业履约保证金的,应向市

住建委报备。物业服务企业应在1个月内，补足履约保证金的差额，否则不得参与物业服务项目招投标。

3、建设单位或业委会（物管会）应当将本通知要求在物业服务合同中予以明确。

溧阳市住房和城乡建设委员会
2018年4月19日

