

中山市物业管理行业协会文件

中物协字[2026]17 号

关于规范全市住宅小区物业服务企业装修押金 (装修履约保证金) 管理的通知

各会员单位、各物业服务企业：

一、制定依据

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》以及《广东省物业管理条例》等物业服务收费管理相关规定，结合本市实际，制定本通知。

二、总体原则

(一) 履约原则

装修押金属于履约担保性质，所有权归属业主(或物业使用人)，物业服务企业(以下简称"物业企业")依双方签订的装修协议履约暂管。

(二) 告知原则

装修押金的收取标准、用途、退还条件、时限、扣款规则，须在协议中书面约定并公示，不得事后追加。

(三) 专款原则

押金归业主所有，物业服务企业不得无故截留或变相收取其他费用。

(四) 结算原则

装修验收合格（或观察期满无异常）后必须在法定期限内原路退还，不得将缴纳装修押金作为办理收房、开通水电、办理出入证的前置条件，不得将押金与物业费捆绑收缴。

三、适用范围

本通知适用于本市行政区域内所有由物业服务企业提供专业物业服务的住宅小区项目。

业主自行管理的小区（已成立业委会并选聘其他管理模式），可参照本通知由业主共同决定后执行。

四、装修押金收取的规范要求

（一）收取前提（"三个必须、一个禁止"）

1. 必须与业主（或经业主书面授权的物业使用人/装修施工单位）签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》，并在协议中单列"装修押金"条款，明确金额、用途、退还、扣减条件和时限。

2. 必须仅在装修实际开工前/申报登记时收取，业主明确表示暂不装修的，禁止预收、暂扣押金。

3. 必须明码标价并在服务场所公示栏、小区业主群/公众号等渠道或在装修协议中公示如下内容：

（1）装修押金收取标准（每户金额）

（2）装修垃圾清运费标准（如有）

（3）出入证工本费/押金标准（如有）

（4）服务内容及监督电话（街道住建、市场监管、城管执法）

4. 禁止以"收房即收"、"不交押金不让进门/不开水电气"、"不交押金不给办收房手续"等方式变相强制收取。

（二）收取方式

装修保证金（押金）未列入政府定价管理事项，具体由物业服务企业、业主按有关保证金的法律、法规规定签定协议执行，但不

得超过合理必要范围，且须在协议中详细说明依据，单独公示。

（三）负面清单

1. 不得在协议中以装修管理费/装修服务费等形式另立名目重复收费，除非协议中明确对应实际服务且单独列项公示。

2. 装修垃圾清运费（业主委托物业代运的），据实协商或由政府定价按定价，不得以电梯使用费/电梯增容费/楼道保护费等巧立名目收费

3. 出入证工本费/押金（押金 $\leq$ 证件成本，退证即退押金）。以"押金"名义收取后冲抵物业费、停车费等情形的须与业主友好协商，不得强制扣除。

五、押金的资金管理

条件允许的物业服务企业可在商业银行开立"××小区装修押金专用存款账户"，未开设专户的应单独列账并备注装修押金并建立《装修押金收退台账》，保留完整流水，不得与物业经营性账户混管。物业服务多个小区的，须一小区一户，单独立账。

装修押金归业主所有，资金不得提现、不得挪作他用（不得用于物业日常经营、借款、理财等）；

六、各方职责

（一）物业服务企业

1. 装修开工前督促业主申报登记，并签订《装饰装修管理服务协议》，书面告知禁止行为、施工时间、垃圾处置、安全责任等；

2. 按协议标准收取押金，开具正规收据，建立台账，存入账户；

3. 履行装修过程巡查义务（重点：承重结构、外墙立面、防水楼层、公共走道污染/占用、施工扰民时间等），巡查留有记录、照片存档；

4. 装修完工后，主动联系业主组织验收后出具书面验收记录，

符合退还条件的在规定时间内退款；

5. 确需依照装修协议扣款的，须出具书面扣款通知（含违规事实/损坏部位照片、修复方案及工料费用明细），交由业主签收；业主有异议的，引入第三方评估或协调/诉讼，不得单方强行没收；

6. 配合住建、街道、发改、市场监管等部门的监督检查，如实提供台账、银行流水、协议副本。

（二）业主（装修人）/物业使用人

1. 装修前向物业服务企业申报登记，并签订《装饰装修管理服务协议》，按约定缴纳押金；

2. 遵守协议及《住宅室内装饰装修管理办法》第五条、第六条的禁止性规定，不得拆改承重结构、不得违规搭建、不得擅自改变外立面等；

3. 施工中接受物业公司合理巡查，对违规行为按要求按期整改；

4. 装修完工后主动申请验收，配合查验；

5. 对造成公共部位、共用设施、相邻业主损失的，依法使用装修押金承担修复或赔偿责任，装修押金不足以修复时，应予以补足。

（三）各职能部门依照相关法律法规履行相应职责。

七、装修验收与押金退还流程

（一）装修验收

验收流程详见附件。

（二）押金退还

1. 一般验收合格后（隐蔽工程观察期一般为 60 日，其中防水等重点部位必须有复核，不得无故拖延并在装修协议中注明）或观察期满且无争议之日起 5 个工作日内原路退还押金。不得以任何理由无限期积压退款。

2. 验收发现问题，如确需从押金中扣除修复费用，必须同时满

足如下条件：

（1）有客观证据：现场照片/视频、巡查记录、受损部位第三方鉴定（重大损坏时）；

（2）书面告知：《装修押金扣款通知书》载明违规、损坏事实、适用条款、修复方案、工料费用明细及计价依据；

（3）业主签收或留置送达记录；

（4）修复费用应接近市场成本价，不得“虚高定价”变相没收押金；

（5）余额必退：扣除后剩余部分 5 个工作日内退还。

应以书面形式附上述佐证材料及扣取费用明细通知送达业主，经业主确认后扣款。

八、违规情形与处理

（一）经协会查核，未签订装修协议、未公示标准，强制或变相强制收取押金的，除责令立即退还，还将在行业内通报批评；拒不退还的，将上报相关部门，记入物业服务企业信用不良记录。

（二）收押金后不入专户或未单独建账、挪用的，将责令限期整改清退；情节严重的，移交市场监管部门；涉及犯罪的移送司法机关。

（三）装修完工验收后无正当理由超期不退的，将责令限期退还；逾期不执行的，依照物业管理相关法规移交执法部门处理。

（四）未经业主同意私自以押金冲抵物业费、停车费等情形，上报住建部门责令纠正，退还差额；重复违规的，从重处理。

（五）巡查中发现拆改承重结构、违规搭建等情形，物业隐瞒不报按《住宅室内装饰装修管理办法》第 42 条规定，对物业企业约谈警告、并将违法违规线索移交执法部门依法处置。

（六）业主违规装修拒不整改造成公共损害等情形，由物业企

业固定证据，报相关执法部门依法处理；押金不足以弥补损失的，由业主另行赔偿；对其他个体造成损害的，由个人向执法部门举报，造成损失可通过民事诉讼途径追偿。

九、附则

1. 本通知自 2026 年 7 月 1 日 起试行，有效期 3 年。
2. 物业服务企业应在本通知试行后 60 日内完成：
 - (1) 存量押金的专户迁移/台账补全；
 - (2) 协议文本的修订替换（参照统一示范文本）；
3. 本通知由中山市物业管理行业协会负责解释。

附件：

1. 《住宅室内装饰装修管理服务协议（示范文本）》
2. 《装修押金收取/退还台账》
3. 《装修完工验收记录表（含双方签字）》
4. 《装修押金扣款通知书（模板）》
5. 《装修验收流程图》

中山市物业管理行业协会
二〇二六年七月一日

