

关于印发《如皋市商品房工程质量保证金管理实施细则》的通知

(皋政办规〔2023〕2号)

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市有关部门和单位：

《如皋市商品房工程质量保证金管理实施细则》已经十八届市政府第25次常务会议研究同意，现予印发，请认真贯彻执行。

如皋市人民政府办公室

2023年10月19日

如皋市商品房工程质量保证金 管理实施细则

第一条 为加强我市商品房工程质量监管，落实商品房工程在缺陷责任期内的维修责任，维护消费者的合法权益，依据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》（住建部 80 号令）《住房和城乡建设部财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知》（建质〔2017〕138 号）《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法》（省政府 89 号令）等有关规定，制定本细则。

第二条 凡我市行政区域内的商品房工程质量保证金的预留、使用和返还等应遵守本细则。

第三条 本细则所称商品房工程质量保证金（以下简称保证金）是指发包人与承包人在承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金。

缺陷是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件，以及承包合同的约定。

第四条 如皋市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责对本行政区域内保证金的预留、使用和返还进行监管。

第五条 发包人应当在工程竣工验收前 7 日，按照承包合同中约定且不高于工程价款结算总额的 3%，将预留保证金缴存至市住建局开设的保证金专用账户。

第六条 商品房工程项目在竣工验收前发包人应当向市住

建局提供银行出具的保证金专用账户进账单并明确维修负责人。

第七条 缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。

第八条 缺陷责任期内，发生属于保修范围的质量问题时，发包人应当履行保修的义务，并对造成的损失承担赔偿责任。缺陷责任按承包合同约定解决，纠纷由发包人和承包人协商解决，协商不成的，可提交仲裁或依法向人民法院起诉。

第九条 工程质量缺陷处理过程中发生的各项费用支出由各方当事人协商解决；无法达成一致意见的，由要求提出方先行垫付，明确工程质量缺陷的责任归属后，由责任方承担。

对非工程质量造成的缺陷或由他人原因造成的缺陷，发包人负责组织维修，承包人不承担费用。不属质量缺陷范畴的质量问题，由责任方承担维修义务，所发生的费用由责任方支付。

第十条 缺陷保修期内发包人失联或不履行保修义务被行政处理后仍不履行保修义务（含特殊情况），以及维修负责人更换、辞职未能委派新任维修负责人，可以经市住建局同意后由业主自行维修。公共区域存在质量缺陷，发包人拖拉或拒不维修的，可由市住建局直接委托维修单位进行维修。维修等相关费用从保证金专用账户中支付。

维修费用由业主自行维修后向市住建局提出支付维修费用申请。申请时，应当提供维修合同、工程量清单及维修前后的照片等资料。具体维修费用经市住建局召集发包人（联系不上时除外）、业主共同选定的造价审计机构审计（审计费用由发包人承担）或经发包人确认。申请人向市住建局提交《商品房

工程质量保证金支付申请单》（见附件1），市住建局确认后从保证金专用账户中支付维修工程款。

第十一条 保证金实行专款专用，任何单位和个人不得以任何理由、任何形式挪用、截留。

第十二条 保证金利息按照银行同期活期存款利息计取，并随保证金一并返还。

第十三条 保证金管理期限为两年，从工程竣工验收合格次日起算。期满后，由发包人向市住建局提交《商品房工程质量保证金返还申请单》（见附件2），发包人在市场信用、信访、质量投诉等方面没有问题的，予以返还。

如发包人在市场信用、信访、质量投诉处理等方面存在问题仍未处理解决的，保证金应当暂缓返还，待问题处理结束后，予以返还。且须根据有关法律规定在保修期内承担保修责任。

第十四条 发包人和承包人对保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议的，按照承包合同约定的争议和纠纷解决方式处理。

第十五条 本细则自2023年11月20日起施行，有效期至2028年11月19日止。

- 附件：
- 1.商品房工程质量保证金支付申请单
 - 2.商品房工程质量保证金返还申请单
 - 3.商品房工程维修费用支付流转表
 - 4.商品房工程质量保证金返还审批表

附件 1

商品房工程质量保证金支付申请单

如皋市住房和城乡建设局：

_____工程用于_____维修共计支付
_____万元，特此申请从保证金专户支付该费用。

申请人：

年 月 日

（申请时，应当提供维修合同、工程量清单及维修前后的照片等资料。具体维修费用经市住建局召集发包人（联系不上时除外）、业主共同选定的造价审计机构审计（审计费用由发包人承担）或经发包人确认。）

附件 2

商品房工程质量保证金返还申请单

如皋市住房和城乡建设局：

我单位开发的_____工程，于
年__月__日存入_____银行专用账户（账
号：_____）质量保证金_____万元。
现缺陷责任期已满两年，特申请解除对该项目质量保证金
_____万元的监管。

发包人：

法定代表人：

年 月 日

附件 3

商品房工程维修费用支付审批表

工程名称:

经办科室意见	该项目用于商品房工程质量维修金 万元，情况属实，材料齐全。 经办人签字:
质安中心意见	签 字: 年 月 日
分管领导意见	签 字: 年 月 日
主管领导意见	签 字: 年 月 日

附件 4

商品房工程质量保证金返还审批表

工程名称:

经 办 科 室 意 见	该项目商品房工程质量保证金 万元，维修费用共 计 万元，还余 万元。符合条件，可予退还。 经办人签字:
质 安 中 心 意 见	签 字: 年 月 日
分 管 领 导 意 见	签 字: 年 月 日
主 管 领 导 意 见	签 字: 年 月 日