

索引号:	11220000013544541J/2010-02555	分类:	工程质量监管;通知
发文机关:	省住房和城乡建设厅	成文日期:	2010年03月04日
标题:	关于印发《吉林省建设工程质量保证金管理暂行办法》的通知		
发文字号:	吉建质〔2010〕4号	发布日期:	2010年03月04日

吉建质〔2010〕4号

各市（州）建委（建设局），长白山管委会规划建设局：

为进一步规范我省建设工程质量管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，提高建设工程的质量管理水平，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等相关法律法规规定，特制定《吉林省建设工程质量保证金管理暂行办法》，请各地结合实际情况，认真贯彻执行。

二〇一〇年二月二十四日

## 吉林省建设工程质量保证金管理暂行办法

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范我省建筑工程质量管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，提高建筑工程的质量管理水平，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程价款结算暂行办法》、《基本

建设财务管理规定》和《建设工程质量保证金管理暂行办法》、《吉林省建筑市场管理条例》等相关规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条** 凡在吉林省行政区域内的房屋建筑工程，适用本暂行办法。

**第三条** 本办法所称建设工程质量保证金（保修金）（以下简称保证金）是指发包方与承包方约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包方在缺陷责任期内对建设工程出现的施工质量缺陷进行维修的资金。

**第四条** 市（州）、县住房和城乡建设行政主管部门对本辖区保证金的使用进行监管，具体工作由市（州）、县建设工程质量监督机构实施。

## 第二章 保证金的预留与缴纳

**第五条** 全部或者部分使用政府投资的建设项目，公建项目按工程价款总额的1%交纳保证金，住宅项目按工程价款总额3%交纳保证金。实行国库集中支付的政府投资项目，保证金的管理应按国库集中支付的有关规定执行。其他政府投资项目，保证金可以预留在财政部门或发包方，也可以由合同约定的第三方金融机构托管。缺陷责任期内，如发包方被撤销，保证金由当地住房和城乡建设行政主管部门监督管理。

**第六条** 社会投资项目预留建设工程质量保证金的，发、承包双方应在施工合同中约定争议的处理程序以及保修期内出现施工质量缺陷的索赔方式。保证金存入第三方金融机构托管，并签订《建设工程质量保证金托管协议书》。保证金的比例参照本办法第四条执行。采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的，不得再预留建设工程质量保证金。

**第七条** 有关第三方金融机构应设立专项帐户，按照本办法和有关金融管理规定对工程质量保证金进行收取和支付管理。发包方应在竣工备案前将工程质量保证金缴纳到第三方金融机构专项账号。

### 第三章 缺陷责任与认定

**第八条** 缺陷是指建设工程施工质量不符合工程建设强制性标准、设计文件、施工质量验收规范及承包合同的约定。

根据我省的实际施工特点，缺陷责任期一般为二十四个月，具体可由发、承包双方在合同中约定。

**第九条** 质量监督机构在工程竣工验收备案时应对保证金落实情况审核，审核受委托银行出具的《建筑工程质量保证金预留单》，若未按规定缴纳工程质量保证金不予备案。

**第十条** 缺陷责任期从竣工验收合格之日起计算。承包方完成设计文件和施工合同约定的全部内容，自检认为工程质量合格，以书面形式向发包方提交竣工验收申请，同时抄报质量监督机构及合同备案部门，十个工作日内发包单位应组织竣工验收，逾期不组织验收，可视为工程质量暂合格，进入工程结算程序。由于发包方原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，在承包方提交竣工验收请示报告 60 天后，工程自动进入缺陷责任期。

**第十一条** 建筑工程未通过竣工验收，严禁发包方擅自使用，否则承担使用后的相应责任。各地质量监管部门发现未验收擅自使用的工程，应及时下达停止使用通知书，并将违规行为在住房和城乡建设厅及各级建设行政主管部门

门户网站及社交媒体予以公示，指出其违法行为和后果。书面告知建设单位主管部门配合制止，并依法给予相关处罚。

**第十二条** 缺陷责任期内，工程发生质量缺陷需要进行质量鉴定的，首先由发包方委托具备资质的鉴定机构或聘请专家提出鉴定报告，承担鉴定费用。依据鉴定报告，发包方追索责任单位经济赔偿。对于实行工程分包的建设工程，由于分包单位原因造成的缺陷，属施工总承包单位分包的，由施工总承包单位先行承担鉴定费用及维修责任，并负责向分包单位追偿；属建设单位原因造成的质量缺陷，由建设单位承担鉴定及维修费用。

由其他原因造成的缺陷，发包方负责组织维修，承包方不承担费用，且发包方不得从保证金中扣除费用。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。

**第十三条** 缺陷责任期内，发生属于保修范围的质量问题时，建设单位应当履行保修的义务，并对造成的损失首先承担赔偿责任。缺陷责任按合同约定解决，纠纷由发包方和承包方协商解决，协商不成的，可提交仲裁或依法向人民法院起诉。

**第十四条** 缺陷责任期内，如发包方和承包方皆不履行保修义务或不具备履行保修义务的能力或条件，由该项目产权人或产权相关人申请维修。有物业管理单位的项目由该项目的业主委员会申请维修，经质量监督机构在相关媒体上公告后，由业主委员会或物业管理单位确定具备相应资质的单位进行维修，并书面告知发包方和承包方。维修项目经验收合格后，质量监督机构向受委托第三方金融机构出具《建筑工程维修费用支付单》，受委托第三方金融机构接到该支付单后从保证金中支付维修费用。

#### 第四章 保证金的使用与返还

**第十五条** 保证金仅用于支付由于承包方原因造成的缺陷而进行维修的费用，任何人不得挪用、滞留。

**第十六条** 质量监督机构负责工程保证金到期返还管理。承揽房屋建筑工程项目的企业保证金一般为竣工验收备案之日起满二十四个月后一次性返清本息。工程竣工验收合格满二十四个月后，承包方向发包方提出保证金返还书面申请，同时抄报合同备案及质量监督机构，发包方在接到承包方返还书面申请 14 日内，应及时会同承包人按施工合同的约定进行核实办理。办理返还质量保证金具体程序原则：

1、发包方对工程质量无异议，发包方应在《建筑工程质量保证金返还申请单》上签署同意意见后报质量监督机构，质量监督机构在住房和城乡建设厅及各级建设行政主管部门门户网站上公示一周质量无异议后，向受委托第三方金融机构出具《建筑工程质量保证金返还通知单》，受委托第三方金融机构应在 5 个工作日内将保证金本息返还给承包方。

2、保证金按发、承包方施工合同中约定返还，如有异议，发包方需提出异议理由，由发包方和承包方协商解决，协商时间在工程承包合同中事先约定，协商不成的，可提交当地质量监督机构仲裁，仍有异议可向上一级质量监督机构申请组织专家或检测机构鉴定，或依法向人民法院起诉。

3. 发包方在接到承包方返还保证金书面申请后 14 日内不予答复，经书面催告后 14 日内仍不予答复，视同认可承包方的返还保证金申请，承包方直接向质

量监督机构提交《建筑工程质量保证金返还申请》，质量监督机构按发包方同意程序原则，办理质量保证金返还事宜。

4、缺陷责任期内，如发包方被撤销或无法履行责任义务。工程竣工验收合格满二十四个月后，承包方向当地住房和城乡建设行政主管部门提出保证金返还书面申请，当地住房和城乡建设行政主管部门在接到返还书面申请14日内，会同承包人进行核实办理。办理返还质量保证金具体程序参照第十六条1、2、3款。

5、对于实行总包和分包的建设工程，如工程质量出现缺陷，属分包单位责任的，总包单位扣除其相应保证金用于工程缺陷维修；如发包方对工程质量无异议，总包单位在收到保证金后7日内，应返还分包单位其相应保证金，总包单位在收到分包单位保证金返还申请7日内不予答复的，分包单位依法向人民法院起诉。住房和城乡建设行政主管部门应将总包单位违约行为记入企业不良行为记录。

**第十七条** 对低于质量安全成本签订承包合同的住宅、学校等涉及重大生命安全工程，要严格执行《吉林省建筑工程质量安全成本管理暂行办法》。发包方和承包方所缴纳质量安全保证金竣工验收合格后即返还本息，参照本办法管理。

**第十八条** 对涉及建筑节能围护结构工程，其材料质量与施工工艺必须符合国家相关标准和规范要求；缺陷责任期结束后，必须对建筑节能围护结构工程实体质量进行现场抽查，经委托有资质的检测机构鉴定质量合格后方可退还其工程质量保证金。建筑节能围护结构工程不符合质量要求的，优先在保证金中扣除用于工程维修或保修的费用。

## 第五章 附 则

**第十九条** 各市（州）住房和城乡建设行政主管部门可根据本办法制定具体实施细则。

**第二十条** 本办法由吉林省住房和城乡建设厅负责解释。

**第二十一条** 本暂行办法自公布之日起施行。

附件一：吉林银行建设工程质量保证金专用账户操作流程（略）

附件二：建设工程质量保证金专户管理协议书（略）

附件三：建设工程质量保证金审核表（略）