

沈阳市城乡建设委员会文件

沈建发〔2018〕85号

沈阳市城乡建设委员会关于印发沈阳市建设工程质量保证金管理实施细则的通知

各区、县(市)、开发区建设行政主管部门,各建设、施工单位:

为了认真贯彻落实《建设工程质量保证金管理办法》(建质〔2017〕138号)、《辽宁省建设工程质量保证金管理办法》(辽住建〔2017〕6号)文件精神,制定了《沈阳市建设工程质量保证金管理实施细则》,并经市政府法制办审查通过,现印发给你们,请遵照执行。



沈阳市城乡建设委员会

2018年5月7日

沈阳市建设工程质量保证金管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范建设工程质量保证金管理,落实工程在缺陷责任期内的维修责任,根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》、《建设工程质量保证金管理办法》、《辽宁省建设工程质量保证金管理办法》等相关规定,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称建设工程质量保证金(以下简称保证金)是指发包人与承包人按本细则规定在建设工程承包合同中约定,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。

缺陷责任期一般为1年,最长不超过2年,由发、承包双方在合同中约定。在保证金预留凭证或其他保证条件中应明确缺陷责任期。

第三条 凡在本市行政区域内的新建、扩建、改建的各类房屋建筑工程适用本实施细则;法律、法规另有规定的,从其规定。

第二章 工程质量保证金的预留

第四条 发包人应当在招标文件中明确工程质量保证金预留、使用、返还等内容,并与承包人在合同条款中对涉及工程质量保证金的下列事项进行约定:

- (一) 保证金预留、返还方式;
- (二) 保证金预留比例、期限;
- (三) 保证金是否计付利息,如计付利息,利息的计算方式;
- (四) 缺陷责任期的期限及计算方式;
- (五) 保证金预留、使用、返还及工程维修质量、费用等争议的处理程序;
- (六) 缺陷责任期内出现缺陷的索赔方式;
- (七) 逾期返还保证金的违约金支付办法及违约责任;
- (八) 其他需约定的事项。

第五条 工程质量保证金由发包人按本细则第八条规定的比例在竣工验收前以承包人名头存入工程质量保证金账户。在工程项目竣工前,已经缴纳履约保证金的,发包人不得同时预留工程质量保证金。

第六条 推行银行保函制度,承包人可以银行保函替代预留工程质量保证金。

承包人提供银行保函或采用工程质量保证担保(担保保函)、工程质量保险等其他保证方式的,发包人不得再预留工程质量保

证金。

第七条 缺陷责任期内,实行国库集中支付的政府投资项目,工程质量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,工程质量保证金可以预留在发包方。缺陷责任期内,如发包方被撤销,工程质量保证金随交付使用资产一并移交使用单位管理,由使用单位代行发包人职责。

社会投资项目采用预留工程质量保证金方式的,发、承包双方应当约定将保证金交由第三方金融机构托管。

第八条 工程质量保证金的预留比例:住宅工程价款结算总额 3000 万元以下的按 3% 预留;3000 万元及以上的按 1.5% 预留,并不得少于 90 万元。工业、公共建筑工程价款结算总额 3000 万元以下按 1.5% 预留;3000 万元及以上的按 1% 预留,并不得少于 45 万元。其他工程由发、承包人在合同中约定。

合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的,保函金额应按以上规定执行。

工程价款结算总额应由发包人与承包人共同确认,工程竣工时未能及时进行结算的可依照工程承包合同或中标通知书的合同价款进行预留。

第三章 工程质量保证金的使用

第九条 建设工程在缺陷责任期内发生由承包人原因造成的质量缺陷,承包人应负责维修,并承担鉴定及维修费用。如承包人

不维修也不承担费用,发包人可按合同约定从工程质量保证金或银行保函中扣除,费用超出保证金额的,发包人可按合同约定向承包人进行索赔。承包人维修并承担相应费用后,不免除对工程的损失赔偿责任。

第十条 工程质量保证金或银行保函仅用于支付在缺陷责任期内由于承包人原因造成缺陷,且原承包人解体、撤销、无能力维修或承包人不维修等情况而由发包人另行组织进行维修的费用。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,且发包人不得从保证金中扣除费用。

第十一条 缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。由于承包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的,缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计。由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的,在承包人提交工程竣工报告 90 天后,工程自动进入缺陷责任期。

第十二条 使用工程质量保证金或银行保函时,由产权人(或使用人)向发包人提出申请,发包人选择维修施工单位。维修施工单位应制定合理的施工方案,需要时确定的维修价款应经造价咨询机构审核。

对于政府投资项目,由发包方从工程质量保证金或银行保函中支付维修资金。

对于社会投资项目,由托管的第三方金融机构从工程质量保证金或银行保函中支付维修资金。

第十三条 工程质量保证金实行专款专用,任何单位和个人不得擅自滞留、挪用、封存等。

第四章 工程质量保证金返还

第十四条 缺陷责任期内,承包人认真履行合同约定的责任,到期后,承包人向发包人申请返还保证金。

未出现质量缺陷的或出现质量缺陷但承包人已进行维修的,到期后,工程质量保证金和利息全部返还。因承包人原因出现质量缺陷但承包人未进行保修的,扣除相应的维修费用,到期后,返还工程质量保证金余额和利息。合同有特殊约定的,在不违反本条规定的原则下可按合同执行。

第十五条 发包人在接到承包人返还保证金申请后,应于 14 天内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议,发包人应当按照约定将保证金返还给承包人。其中,政府投资项目返还申请需经项目主管部门同意。对返还期限没有约定或者约定不明确的,发包人应当在核实后 14 天内将保证金返还承包人,逾期未返还的,依法承担违约责任。有关单位在接到承包人返还保证金申请后 14 天内不予答复,经催告后 14 天内仍不予答复,视同认可承包人的返还保证金申请。发包人等单位提出异议承包人不认可的,可依法予以解决。

第十六条 托管的金融机构应即时向承包人支付返还工程质量保证金或银行保函,逾期返还的,从逾期之日起,按照同期银行

贷款利率计付利息,并承担违约责任。

第十七条 经确认原承包人解体或撤销的,按有关债权债务等规定处分工程质量保证金。

第五章 附 则

第十八条 发包人和承包人对工程质量保证金预留、使用、返还以及工程维修质量、费用有争议的,按相关规定和承包合同约定的争议和纠纷解决程序处理。

第十九条 建设工程实行工程总承包的,总承包单位与分包单位有关工程质量保证金的权利与义务的约定,参照本办法关于发包人与承包人相应权利与义务的约定执行。

第二十条 发包人与承包人应当依法履行保修义务。对在保修期限内承包人不依照《建设工程质量管理条例》及《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部 80 号令)的相关规定履行保修义务或者拖延保修义务的,责令改正并处 10 万元以上 20 万元以下罚款的罚款,同时作为失信企业计入不良行为。

第二十一条 本细则自发布之日起施行。

“大跃进”以来，在“左”的思想指导下，在“共产风”、“浮夸风”、“强迫命令风”、“干部作风不纯”等“五风”的严重干扰下，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。

一、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。二、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。三、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。四、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。五、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。六、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。七、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。八、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。九、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。十、在“大跃进”中，农村工作出现了许多问题，给国家和人民造成了严重损失。