关于加强新北区房地产开发项目工程质量 保证金管理的通知（试行）

（征求意见稿）

各有关单位：

为保障广大业主的合法权益，进一步落实质量缺陷保修期内的维修责任，依据《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）、《建设工程质量保证金管理暂行办法》（建质〔2005〕7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》（省政府令第89号）、《关于细化我市房地产开发项目工程质量保证金管理要求的通知》（试行）（常住建〔2024〕219号）等文件要求，现就新北区房地产开发项目工程质量保证金管理有关事项通知如下：

一、项目范围

本通知所指的房地产开发项目包括商品住宅、商业、办公（酒店式公寓）、车位、可售储藏室等用于销售的建筑，定销安置房和工业开发项目可参照执行。

1. 管理单位

 常州市新北区住房和城乡建设局委托局下属单位常州市新北区建设工程质量安全监督站（以下简称“区质安站”）管理新北区范围内房地产开发项目缴存的工程质量保证金（以下简称“保证金”），资金监管单位（以下简称 “监管单位”）承担具体工作。监管单位应开设保证金专户，用于保证金托管。

三、资金缴存

1.保证金是依据施工合同约定的，从工程款中预留，用于保证房屋交付后质量缺陷保修期内出现质量缺陷进行维修的专项资金，预留保证金为备案合同价款的3%。

2.保证金托管期限为保证金缴纳时至工程竣工验收合格之日起5年。

3.房地产开发企业在项目开工后，应与施工单位、监管单位签订《房地产开发项目工程质量保证金管理协议》（参考样式见附件1）。在竣工验收前将全部保证金缴存至监管单位保证金专户，监管单位出具《房地产开发项目工程质量保证金缴存完成告知书》（参考样式见附件3）。

4.实行商品房预售资金监管的项目，房地产开发企业可申请将常州正泰房产居间服务有限公司（以下简称“正泰公司”）的监管资金直接定向支付用于缴存保证金。监管专户余额不足的，应当补齐应缴金额。分期办理竣工验收项目的项目，可按当期竣工验收建筑面积占施工合同总面积进行折算。具体可参考附件2《房地产开发项目工程质量保证金缴存申请》。

5.房地产开发企业实行现房销售的，直接在工程竣工验收前缴存保证金，办理《房地产开发项目工程质量保证金缴存完成告知书》。

6.房地产开发企业在工程竣工验收前需提供《房地产开发项目工程质量保证金缴存完成告知书》，未能提供的不予办理项目竣工验收手续。

四、质量保修

房地产开发企业是房地产开发项目工程质量的第一责任人，在收到业主（或其委托人）或物业公司等反映、建设主管部门交办的保修期内质量缺陷问题后，应及时组织施工单位现场核实，确认问题并下发保修通知。施工单位接到保修通知后，应当到现场核查情况，及时予以修复，并留存好相应的维修影像资料。发生涉及结构安全或者严重影响使用功能需紧急抢修事故时，施工单位接到保修通知后，应当立即到达现场抢修。

1. 资金管理

1.相关保证金收取后产生的利息按照缴存当日至退还期间人民银行挂牌活期存款基准利率执行。

2.保证金到期返还一般分两次，保修期满两年退还70%的保证金及对应保证金期间利息，满五年剩余保证金和利息一次性全部退还。具体按质量保证金管理协议执行。

3.保修期满2年和5年，且符合返还要求时，施工单位向监管单位提交《房地产开发项目工程质量保证金返还申请表》（参考样式见附件4），经房地产开发企业、区质安站核实无异议后监管单位将工程质量保证金和期间利息给予返还。

4.保证金返还后，房屋建筑工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，施工单位应当继续履行保修义务。

六、工作要求

1.监管单位应确保专用账户资金安全，专款专用，禁止将保证金挪用或用于商业活动。

2.区质安站应加强对工程质量保证金缴存、返还和使用等工作的管理，与监管单位密切配合，确保房地产开发项目在保修期内出现质量缺陷时，能得到及时修复。

3.本通知自2025年9月1日起试行，试行期一年。

附件：1.房地产开发项目工程质量保证金管理协议

 2.房地产开发项目工程质量保证金缴存申请

 3.房地产开发项目工程质量保证金缴存完成告知书

 4.房地产开发项目工程质量保证金返还申请表

常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局

2025年7月24日

附件1

**房地产开发项目工程质量保证金管理协议**

（参考样式）

甲方（房地产开发企业）：

乙方（施工单位）：

丙方（管理单位）：资金监管单位

根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法》（江苏省人民政府令第89号）、《关于细化我市房地产开发项目工程质量保证金管理要求的通知》（试行）（常住建〔2024〕219号）等文件规定，现甲、乙、丙三方就甲方开发建设的 （工程项目名称） 的工程质量保证金的缴存、使用等事项自愿达成以下协议：

1.项目在办理竣工验收前，甲方将预留的工程质量保证金缴存至丙方在银行开设的保证金专用账户（或从正泰公司可释放监管资金定向支付至保证金专用账户）。工程质量保证金为建设工程备案合同价款的3%。分期办理工程竣工验收的项目，可按照当期竣工验收的建筑工程面积占合同总面积进行折算缴存。

2.甲方缴存的工程质量保证金仅用于工程质量缺陷维修和按规定返还给乙方，不得挪用。

3.预留的工程质量保证金管理期限为工程竣工验收合格之日起5年。

4.甲方按照规定建立质量回访和质量投诉处理机制，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题，并对造成的损失先行赔偿。缺陷责任期内，建设工程发生由乙方原因造成的缺陷，乙方应负责维修，并承担鉴定及维修费用。乙方应在接到投诉之日起，按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量缺陷投诉处理管理办法》相关规定，在规定期限内处理完毕。乙方维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失赔偿责任。非乙方原因造成的缺陷，甲方负责组织维修，乙方不承担费用，且甲方不得从工程质量保证金中扣除费用。

5.在保修期限内甲方不履行保修义务或者因停业、注销、破产等原因无法履行保修义务的，由区质安站函告相关责任单位要求7日内书面回复并落实整改义务。超过7日未履行相关义务的，区质安站就保修期内质量缺陷向乙方下发保修通知。

6.保修期内出现质量缺陷，甲方向乙方发出保修通知，乙方不履行保修义务或者因停业、注销、破产等原因无法履行保修义务的，由甲方函告相关责任单位要求7日内书面回复并落实整改义务。超过7日未履行相关义务的，甲方或业主（或其委托人）委托具有相应资质的施工单位进行质量缺陷维修，并告知乙方和丙方。维修工程经甲方组织相应资质的施工单位、业主（或其委托人）等相关人员验收。验收合格后，受委托施工单位提供结算报告并经具备相应资质的造价咨询机构审定后，由甲方报丙方备案，维修费用从工程质量保证金中扣除。维修费用超出工程质量保证金的，甲方应先行支付，之后可按合同约定向乙方进行索赔。审计费用由甲方垫付，在保证金中扣除。

7.甲方和乙方均不履行维修义务或因企业停业、注销、破产等原因丧失履行维修义务的能力时，由区质安站函告相关责任单位要求7日内书面回复并落实整改义务。超过7日未履行相关义务的，业主（或其委托人）或物业公司委托具有相应资质的施工单位进行质量缺陷维修，并告知丙方。维修工程需经相应资质的施工单位、业主（或其委托人）、物业等相关人员验收，验收合格后，受委托施工单位提供结算报告并经具备相应资质的造价咨询机构审定后，由业主（或其委托人）或物业公司报丙方备案，维修及审计费用从工程质量保证金中扣除。

8.预留的工程质量保证金到期返还一般分两次。第一次返还时间为竣工验收合格之日起满2年，乙方向丙方提出保证金返还申请，经甲方及常州市新北区建设工程质量安全监督站核实无异议后，根据施工单位质量保修履职情况，返还一定比例的预留质量保证金（无质量投诉记录的返还70%，有效质量投诉在3次以内并及时处理的返还60%，超过3次但能及时处理的返还50%，造成群访事件但能及时处理的返还30%，有本协议第5、6条之情况发生的本次不予返还）。剩余部分质量保证金根据质量保修履职情况而定。质量保修义务履行到位的，在竣工验收合格之日起满5年后一次性返还剩余质量保证金；未能履行质量保修义务的，在其履行完质量保修义务后返还。

9.预留的工程质量保证金期限到期，乙方认真履行保修责任的，可提出保证金返还申请，经甲方及常州市新北区建设工程质量安全监督站核实无异议后，甲方向丙方提交《房地产工程工程质量保证金返还申请表》和相关证明材料，工程质量保证金予以返还。保证金和利息均返还给乙方。工程质量保证金全部返还后，甲乙双方应按国家规定和合同约定继续履行相应的质量责任。

10.本协议在履行过程发生争议的，由三方协商解决，协商不成的，可向常州仲裁委员会申请仲裁。

11.本协议未尽事宜，可签署补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

12.本协议如有使用电子签章的，具有电子签章的打印纸件视同盖章原件。

13.本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执贰份，自三方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）： 年 月 日

乙方（签章）： 年 月 日

丙方（签章）： 年 月 日

附件2

**房地产开发项目工程质量保证金缴存申请**

（参考样式）

常州正泰房产居间服务有限公司：

 （房地产开发企业） 开发建设的 （工程项目名称） 建设工程备案合同价款为 元，建筑面积为 平方米。本期办理项目预售的建筑面积为 平方米，折算合同价为 元，按本期预售工程备案合同价款的3%预留质量保证金，应缴存 元。

 现申请在本项目 （资金释放节点） 监管资金释放节点，定向支付本期项目全部工程质量保证金至XX资金监管单位保证金专户。

特此申请。

附：资金监管单位保证金专户汇款信息

 （房地产开发企业）（盖章）

 年 月 日

附件3

**房地产开发项目工程质量保证金缴存完成告知书**

（参考样式）

常州市新北区建设工程质量安全监督站：

 （房地产开发企业） 开发建设的 （工程项目名称） 施工合同价款为 元，建筑面积为 平方米。本期办理工程竣工验收的建筑面积为 平方米，按施工合同价款的3%预留保证金，应缴存 元。

我单位于 年 月 日，收到 （房地产开发企业） 缴存至我单位的 （工程项目名称） 的工程质量保证金 元。

特此告知。

附：房地产项目工程质量保证金管理协议

资金监管单位（盖章）

年 月 日

附件4

**房地产开发项目工程质量保证金返还申请表**

（参考样式）

|  |
| --- |
| 资金监管单位：我单位 （房地产开发企业） 开发建设的 （工程项目名称），于 年 月 日将预留的工程质量保证金 元缴存至你单位。至 年 月 日，预留的工程质量保证金管理期限已满 年。我单位对属于保修期限的质量缺陷，已认真履行保修责任，特申请按协议返还该项目工程质量保证金的 %，请予同意。开户银行：账户名称：账 号：施工单位（盖章）：年 月 日 |
| 房地产开发企业意见（盖章）：年 月 日 |
| 常州市新北区建设工程质量安全监督站（盖章）：年 月 日 |
| 资金监管单位意见（盖章）：年 月 日 |