附件：

启东市住宅工程质量保证金管理实施细则

第一章 总 则

**第一条** 为加强我市住宅工程质量的监督管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，维护消费者的合法权益，依据建设部《房屋建筑工程质量保修办法》、《关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知》及《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法》等有关规定，制定本细则。

**第二条**  凡在我市行政区域内的住宅工程质量保证金（以下简称保证金）的预留、使用和返还等应遵守本细则。

**第三条** 本细则所称工程质量保证金是指建设单位在工程竣工验收前将施工合同工程造价3%的工程款预留在专用帐户，用于保证在建设工程质量缺陷责任期内对工程出现的缺陷进行维修的资金，市住建局对本地区保证金的预留、使用和返还进行监管。

第二章 缺陷责任与认定

**第四条** 工程质量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。

**第五条** 质量监督机构在工程竣工验收监督时应对保证金落实情况进行审核，若发现建设单位未按规定缴存保证金则不予监督验收。

**第六条** 缺陷责任期内，工程发生质量缺陷需要进行质量鉴定的，首先由建设单位委托具备资质的鉴定机构作出鉴定报告，并承担鉴定费用。建设单位依据鉴定报告追索相关责任单位经济赔偿。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，建设单位负责组织维修，施工单位不承担费用，且建设单位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。

**第七条** 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，纠纷由建设单位和施工单位协商解决，协商不成的，可提交仲裁或依法向人民法院起诉。

**第八条** 缺陷保修期内建设单位联系不上或不履行保修义务被行政处理后仍不履行保修义务，可以经负责项目监督的质量监督机构同意后由业主自行维修。维修等相关费用从工程质量保证金专用帐户中支付。

维修费用由业主自行维修后向负责项目监督的工程质量监督机构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。具体维修费用经质量监督机构召集建设单位（联系不上时除外）、业主共同选定的造价审计机构审计（审计费用由建设单位承担）或经建设单位确认。工程质量监督机构同意使用保证金专用帐户中的款项支付维修工程款的，从保证金专用帐户中支付。

第三章 保证金的使用与返还

**第九条** 保证金用于在工程保修期内出现质量问题的维修，实行专款专用。

**第十条** 工程质量保证金监管期限为两年，从工程竣工验收合格次日起算。监管期满两年后，工程未发生质量缺陷的，由建设单位向质量监督机构提交解除监管申请，质量监督机构查询建设单位在市场信用、信访、质量投诉处理等方面情况，没有问题的，解除监管并退还工程质量保证金。

在市场信用、信访、质量投诉处理等方面存在问题仍未处理的，工程质量保证金应当暂缓解除监管，待存在问题处理结束后，按前款方式解除监管。

**第十一条** 建设单位和施工单位对保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议的，按照施工合同约定的争议和纠纷解决方式处理。

第四章 附　则

**第十二条** 本细则由启东市住房和城乡建设局负责解释。

**第十三条** 本细则自公布之日起施行。