附件1

工程质量保证金管理协议

（参考样式） 编号：2025-

甲方（开发企业）：

乙方（施工单位）：

丙方（管理单位）：常州市衡宇房产服务有限公司

为进一步规范武进区房地产工程质量监督管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，维护消费者合法权益，防止出现商品房交付使用后，保修期内出现质量缺陷无法修复以及开发企业拖欠、克扣施工单位预留的工程质量保证金等情况，根据《房屋建筑工程质量保修办法》《建设工程质量保证金管理办法》《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法》《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）等规定，结合我区工程管理实际情况，现甲、乙、丙三方就施工许可证编号为（施工许可证编号）的（工程项目名称） 工程质量保证金的缴存、返还和扣除等事项自愿达成以下协议：

1、甲方在项目竣工验收前，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，工程质量保证金为建设工程施工合同价款的 %（即 万元，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）。由甲方、乙方和丙方共同对工程质量保证金的缴存、返还和扣除予以监管。

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，不得挪作他用。

3、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，在规定期限内维修处理完毕。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。

4、乙方不履行维修义务或不具备履行维修义务的能力或条件时，由甲方另行委托具备相应资质的施工单位进行维修，原工程监理单位要对维修工程进行监理，并书面告知乙方和丙方。维修工程经甲方组织相应资质的施工单位、监理、业主（物业公司）等相关人员验收。验收合格后，相应资质的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。

5、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，经武进区建设工程管理中心（以下简称“建管中心”）函告相关责任单位并在相关媒体上公告7日后，由产权人或物业公司选择具备相应资质的施工单位进行维修，并采用合法方式告知甲方和乙方，所产生的维修费用从工程质量保证金中扣除。

6、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，分两次返还。竣工验收合格满2年，根据乙方质量保修履职情况返还一定比例的预留质量保证金（未有建管中心出具房屋建筑工程质量缺陷处理通知书的，返还70%；有3起及以下质量缺陷处理通知书但完成质量保修的，返还60%；有3起以上质量缺陷通知书但完成质量保修的返还50%；造成群访事件但能及时处理的返还30%；有本协议第4、5条之情况发生的本次不予返还）。剩余部分保证金根据质量保修义务履行情况而定。质量保修义务履行到位的，在竣工验收合格满5年后一次性返还余额；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。

7、缺陷责任期满后，乙方提出保证金返还申请，经甲方及建管中心核实无异议后，将拟申请返还工程质量保证金事项在小区主要出入口等显著位置进行公示，公示时间不少于7天。公示期满无异议并经物业公司确认后，甲方向丙方提交《工程质量保证金返还申请表》、物业公司出具的情况说明和相关证明材料（含公示图片），丙方按要求将工程质量保证金予以返还。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。

保证金管理期限内产生的利息（按照开户银行挂牌活期存款基准利率执行），最后一次性返还给 方。

8、甲乙双方对工程质量保证金有关事项发生争议的，按照《建设工程施工合同》条款约定的争议解决方式处理。

9、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。

10、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。

11、本协议一式三份，甲、乙、丙三方各执一份，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

工程质量保证金缴存完成告知书

（参考样式）

武进区建设工程管理中心：

（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 %预留保证金，应缴存 元。开发企业、施工单位已与我单位签订《房地产工程质量保证金管理协议》，编号： 。

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 万元。

特此告知。

附：工程质量保证金管理协议

常州市衡宇房产服务有限公司（签字盖章）

年 月 日

附件3

工程质量保证金返还申请表

（参考样式）

|  |
| --- |
| 常州市衡宇房产服务有限公司：  我单位开发建设的 （工程项目名称） ，于 年 月 日预留了工程质量保证金 万元，保证金管理协议编号： 。现缺陷责任期已满 年，特申请返还该项目的工程质量保证金 万元，请贵单位予以审核批准并返还至下列施工单位账户。  开户银行：  账户名称：  账 号：  施工单位（公章）：  负 责 人（签字）：  年 月 日 |
| 建设单位（公章）：  负 责 人（签字）：  年 月 日 |