

鄂州市住房和城乡建设局

[2023] 164号

关于征求《鄂州市建设工程担保管理办法 (试行)》修改意见的函

各有关单位:

为落实《市优化办关于做好全省优化营商环境改革先行区典型经验复制推广工作的通知》(鄂州优化办[2022]58号)要求,进一步优化营商环境,我局借鉴《随县建设工程担保管理办法(试行)》,起草了《鄂州市建设工程担保管理办法(试行)》(征求意见稿),请于4月26日17:30前将修改意见扫描件(盖章)发送至电子邮箱,无意见也请书面反馈。

联系人:陈兆鑫;电话:027-60670765

电子邮箱:654198689@qq.com

附件:鄂州市建设工程担保管理办法(试行)(征求意见稿)

鄂州市住房和城乡建设局

2023年4月20日

附件

鄂州市住房和城乡建设局
鄂州市人力资源和社会保障局
鄂州市发展和改革委员会
鄂州市自然资源和规划局
鄂州市财政局
鄂州市金融领导小组办公室

鄂州市建设工程担保管理办法(试行) (征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为优化营商环境，进一步规范建设工程担保行为，防范工程建设风险，切实减轻企业负担，保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国担保法》、《保障农民工工资支付条例》等法律法规，以及住房和城乡建设部等六部委《关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的指导意见》（建市〔2019〕68号）、《市优化办关于做好全省优化营商环境改革先行区典型经验复制推广工作的通知》（鄂州优化办〔2022〕58号）等文件要求，结合实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内建设工程项目实行工程担保及对工程担保活动的监督管理适用本办法。

市、县两级建设行政主管部门作为工程担保管理机构负责对建设工程担保进行监督管理。

第三条 本办法所称工程担保是指在工程建设活动中，由保证人向债权人提供的，保证被保证人履行合同义务的担保行为，在被保证人不履行合同义务时，由保证人代为履行或承担代偿责任。

第四条 本办法工程担保类型主要包括建设单位工程款支付担保、施工单位履约担保、工程质量保证担保、农民工工资保证担保。

第五条 工程担保可以采用银行保函、担保公司保函和保险公司保证保险等方式，不得强制要求采用现金方式提供担保。

第六条 工程款支付担保统一使用《独立保函》《连带责任保证》示范文本（详见附件）。

第七条 工程保证保险产品应基于建设工程项目设立，其种类、有效期、保险条款的约定应围绕工程建设合同、工期、服务等需求设置。

第八条 同一银行分支机构或同一担保公司不得为同一工程建设合同提供建设单位工程款支付担保和施工单位履约担保。

第九条 鼓励银行与担保公司合作，采用委托式保函为鄂州建筑业企业提供服务，突破建筑业企业逐户授信的传统模式，以委托式保函迅速满足非授信客户、中小企业的保函业务需求，实

解决建筑业企业授信难等问题。

第二章 建设单位工程款支付担保

第十条 建设单位工程款支付担保指银行业金融机构、保险机构、工程担保公司向施工单位提供的保证建设单位支付工程款的担保。

第十一条 建设单位在签订工程建设合同时，应当依法向施工单位提交工程款支付担保。工程开工后，在住房和城乡建设主管部门或建筑市场管理部门核查时，建设单位应提供工程款支付担保文书备查，未提交工程款支付担保的建设工程，视作建设资金未落实。

第十二条 建设单位工程款支付担保的担保金额不得低于工程承包合同价款的10%。

第十三条 实施施工过程结算的工程项目，当工程承包合同价款超过5000万元人民币(含5000万元)或建设工期超过12个月以上(含12个月)的建设项目，建设单位工程款支付担保可以按合同确定的过程结算付款周期实行分段滚动担保，每段滚动担保金额不超过该段合同金额的15%。

第十四条 建设单位工程款支付保证担保采用分段滚动担保的，建设单位应当在工程项目招标文件或合同中约定“在建设、项目监理工程师或造价工程师对分段工程进度进行签字确认或结算等内容”。建设单位支付相应的工程款后，当期工程款支付担保解除，并自动进入下一阶段工程的担保。

第十五条 建设单位工程款支付担保的有效期限截止时间为建设单位根据合同约定除工程质量保修金以外的全部工程结算款项应支付之日起30天至180天。

第十六条 建设单位未按合同约定支付工程款的，施工单位有权要求保证人按照应付未付工程款为限，在担保范围内履行保证责任。

第十七条 建设单位工程款支付担保约定的保证方式应为连带责任保证，采用保函的，应当为具有见索即付性质的独立保函。建设单位在合同规定的应支付项目工程款（下称债务）履行期届满没有履行债务的，施工单位可以要求建设单位履行责任，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。

第十八条 保证金额全部代偿后工程仍未竣工验收合格的，建设单位应在15日内向施工单位重新提交工程款支付担保，否则施工单位有权停止施工并要求赔偿。

第十九条 建设单位有下列行为之一的，经住建、人社部门责令限期改正未改正的，可以从其工程款支付担保金额中先予划支相应数额的款项给被拖欠工资农民工本人：

（1）建设单位不按合同约定拨付工程款，导致拖欠农民工工资的；

（2）建设单位要求施工单位垫资施工，导致拖欠农民工工资的；

（3）建设单位因工程数量、质量、造价等与施工单位产生争议拒绝拨付工程款中的人工费用，导致拖欠农民工工资的；

(4) 建设单位将建设工程发包给个人或者不具备合法经营资格的单位，导致拖欠农民工工资的；

(5) 工程项目违反国土空间规划、工程建设等法律法规导致拖欠农民工工资的。

第三章 施工单位履约担保

第二十条 施工单位履约担保指银行业金融机构、保险机构、工程担保公司向建设工程发包人提供的保证承包人履行建设合同义务的保证形式。

第二十一条 施工单位履约担保金额不得高于工程承包合同总价的10%。施工单位履约担保实行分段滚动担保的，每段滚动担保金额与该段业主工程款支付保证担保金额相等。

第二十二条 施工单位履约担保的有效期应当在合同中约定。合同约定的有效期最长不得超过承包工程竣工验收合格之日起30天。

第二十三条 在担保有效期内，因承包人不履行合同或未完成合同约定的全部义务，发包人可按保函保单约定，提取保证金额。履约保函保单金额被发包人索赔提取后，承包人应在15日内向发包人提交同等金额履约保函保单。

第二十四条 根据湖北省公共资源交易中心《关于持续推进减少工程建设领域涉企保证金的通知》（鄂公采函〔2022〕22号），要求各招标人、招标代理机构继续执行“机关、事业单位、团体组织使用财政性资金进行政府采购工程招标投标活动的，与中

标人签订合同时，招标人不得收取履约保证金。

第四章 工程质量保证担保

第二十五条 工程质量保证担保指由银行业金融机构、保险机构、工程担保公司提供的，保证建设工程施工承包人在缺陷责任保修期内，按建设工程施工合同规定履行保修义务的担保形式。

第二十六条 建设工程质量保证金不得高于工程结算价款总额的1.5%，工程质量保修保证担保有效期截止时间应为工程缺陷责任期满之日起14天内。

第二十七条 在保修责任期内项目出现质量缺陷时，发包人应书面通知承包人，承包人自接到书面通知之日起7日内履行保修责任。承包人拒不履行保修责任时，发包人有权要求保证人承担保证责任，代偿金额按保函保单约定执行。工程质量保函保单应与工程竣工验收报告同时提交给建设单位。

第二十八条 对于连续两年未发生重大失信行为和住建行业市场信用等级为AA级的建筑业企业，在本市承接政府采购项目，可免于缴纳工程质量保证金，社会投资项目按不高于工程结算价款总额的1%收取。

第五章 农民工工资保证担保

第二十九条 农民工工资保证担保指由银行业金融机构、保

险机构、工程担保公司提供的，保证建设工程施工承包人按规定支付建筑工人工资的担保形式。

第三十条 农民工工资保证金缴存比例按《工程建设领域农民工工资保证金规定》执行，农民工工资保证担保的有效期为施工企业在本市经营的期限。

第三十一条 农民工工资保函全部采用具有见索即付性质的独立保函保单。被保证人拖欠农民工工资时，债权人有权要求保证人承担保证责任，并向保证人出具相关代偿手续。代偿金额按保函保单约定执行，保证人应见索即付。

第三十二条 农民工工资保证金实行差异化缴存。

(1)对连续3年在承建项目中未发生拖欠工资行为的劳动保障诚信先进单位和住建行业市场信用等级A级施工单位，可免于缴存工资保证金。

(2)对连续2年在承建项目中未发生拖欠工资行为的劳动保障诚信A类单位和住建行业市场信用等级A级施工单位，按应缴金额的50%缴纳。

(3)对已建立农民工工资专户、实行实名制管理、按月由银行代发工资的建设工程项目，在规范运行3个月以上后，可申请将已缴存的工资保证金划转至本工程项目农民工工资专户。

(4)对2年内连续在承建项目中发生拖欠工资行为的或劳动保障诚信C类单位和住建行业市场信用等级为C级的施工单位，按应缴金额的150%缴存。

(5) 对因欠薪被纳入失信黑名单的，按应缴金额的200%缴存，且缴存金额不受缴存金额上限限制。

(6) 缴存企业在管辖区域内有多个在建工程项目的，缴存金额原则上不超过500万元。

第六章 建设工程价款结算与管理

第三十三条 全面推行施工过程结算，规范工程款支付和结算行为。建设单位应按合同约定的计量周期或者工程进度结算并支付工程款，确保工程款按时支付。

第三十四条 实施施工过程进度款结算工程项目，可采用按月结算与支付（即实行按月支付进度款，竣工后清算的办法）和分段结算与支付（即当年开工、当年不能竣工的工程按照工程形象进度，划分不同阶段支付工程进度款）两种方式。

第三十五条 合同工期在两个年度以上的工程，在年终进行工程盘点，办理年度结算。根据确定的工程计量结果，建设单位向施工总承包单位支付不低于工程价款的60%，不高于工程价款的90%工程款，其中政府机关、事业单位、国有企业建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的80%。

第三十六条 建设单位不按合同约定支付工程进度款，双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，施工单位可停止施工，由建设单位承担违约责任。

第七章 风险防控机制

第三十七条 工程担保的保证人应是有资格的银行业金融机构和保险公司，符合经营要求的工程担保公司。有资格的银行业金融机构是指登记在鄂州并取得总行开展工程担保业务书面授权的分行、支行以上银行，有资格的保险机构是指登记在鄂州的保险公司及分支机构，并取得开展建设工程保证保险业务资格许可或总公司授权的保险机构。有资格的工程担保公司是指鄂州依法注册，以工程担保为主要经营范围的担保公司。银行业金融机构、担保公司、保险机构从事工程担保应当遵守相关法律法规和有关规定。

第三十八条 被保证人可以自主选择银行保函、保证保险、工程担保公司担保、现金等担保方式，各有关部门、单位、企业不得以任何方式排斥、限制或拒绝接受工程保证担保，不得强制要求采用现金形式提供担保。

第三十九条 工程担保保函保单不可撤销，在保函约定的有效期届满之前，除因主合同终止执行外，保证人和被保证人不得以任何理由撤保。建设单位、施工单位的主合同义务已实际履行完毕，保证人与被保证人应当按合同约定办理解除担保手续。

第四十条 在保函保单有效期届满前，建设工程因故中止施工3个月以上，或建设工程未完工但工程建设合同解除，需要解除担保责任的，建设单位、施工单位经协商一致，由保函保单受益人出具解除此担保责任的书面申请材料，书面告知保证人，保

证人和被保证人可按合同约定办理解除担保手续，恢复施工前应当按规定重新办理担保手续。

第八章 职责分工

第四十一条 本市住建、人社部门负责对在建工程项目实行工程款支付担保的指导和监督。人社部门发现问题应及时函告或定期通报住建部门，实现信息共享。

第四十二条 金融办、保监局按照其职责建立保证人风险防范措施、联保和再保证等机制，加强对银行机构、保险公司出具的保函监管，并向住建部门推荐具有出具保函资格的银行机构、工程担保公司和保险公司的合格机构名录信息。

第九章 附 则

第四十三条 本办法实施过程中如遇各项担保的额度（费率）调整，按照最新规定执行；本办法由鄂州市住房和城乡建设局负责解释。

第四十四条 本试行办法自发布之日起实施，有效期2年。

附件 1

编号:

工程款支付保函示范文本

(独立保函)

申请人:

地址:

受益人:

地址:

开立人:

地址:

_____ (受益人名称):

鉴于_____ (以下简称“受益人”) 与 _____ (以下简称“申请人”) 于_____年_____月_____日就 _____工程 (以下简称“本工程”) 施工和有关事项协商一致共同签订 _____ (以下简称“基础合同”), 我方 (即“开立人”) 根据基础合同了解到申请人为基础合同项下之发包人, 受益人为基础合同项下之承包人, 基于申请人的请求, 我方同意就申请人履行与贵方签订的基础合同项下的工程款 (指基础合同约定的除工程质量保修金以外的工程款) 付款义务, 向贵方提供不可撤销、不可转让的见索即付独立保函 (以下简称“本保函”)。

一、本保函担保范围：申请人未履行基础合同约定的工程款支付义务，应当向贵方承担的违约责任和赔偿因此造成的损失、利息、律师费、诉讼费用等实现债权的费用。

二、本保函担保金额最高不超过人民币(大写)_____元
(_____)。

三、本保函有效期自开立之日起至基础合同约定的除工程质量保修金以外的全部工程结算款项支付之日起_____日止。

四、我方承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的日內无条件支付， 前述书面付款通知即为付款要求之单据， 且应满足以下要求：

(1) 付款通知到达的日期在本保函的有效期内；

(2) 载明要求支付的金额；

(3) 载明申请人违反合同义务的条款和内容；

(4) 声明不存在合同文件约定或我国法律规定免除申请人或开立人支付责任的情形；

(5) 付款通知应在本保函有效期内到达的地址是：

_____，受益人发出的书面付款通知应由其为鉴明受益人法定代表人(负责人)或授权代理人签字并加盖公章。

五、本保函项下的权利不得转让；不得设定担保。贵方未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，对我方不发生法律效力。

六、与本保函有关的基础合同不成立、不生效、无效、被撤

销、被解除，不影响本保函的独立有效。

七、贵方应在本保函到期后的七日内将本保函正本退回我方注销，但是不论贵方是否按此要求将本保函正本退回我方，我方在本保函项下的义务和责任均在保函有效期到期后自动消灭。

八、本保函适用的法律为中华人民共和国法律，争议裁判管辖地为中华人民共和国_____。

九、本保函自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(公章) 开立人:

(签字) 法定代表人(或授权代表):

地址:

邮政编码:

电话:

传真:

开立时间: 年 月 日

附件 2

编号:

工程款支付担保示范文本

(连带责任保证)

发包人:

地址:

担保权人/承包人:

地址:

保证人:

地址:

_____ (承包人名称):

鉴于_____ (以下简称“发包人”)
与_____ (以下简称“承包人”)
于_____年_____月_____日就_____工程
(以下简称“本工程”)施工和有关事项协商一致共同签订
_____ (以下简称“主合同”),
我方即保证人基于发包人的请求,同意就发包人履行与贵方签订的
主合同项下的工程款(指主合同约定的除工程质量保修金以外的
的全部工程结算款项)付款义务,向贵方提供如下保证担保(以下
简称“本保证担保”)。

一、保证担保的范围及保证担保金额

1. 保证担保范围：申请人未履行主合同约定的工程款支付义务，应当向贵方承担的违约责任和赔偿因此造成的损失、利息、律师费、诉讼费用等实现债权的费用。

2. 保证担保金额最高不超过人民币(大写)_____元(_____)。

二、保证担保的方式及保证期间

1. 保证担保方式：连带责任保证。

2. 保证期间：自出具之日起至主合同约定的除工程质量保修金以外的工程款支付之日_____日止。

三、承担保证担保责任的形式

发包人未按合同约定向贵方支付主合同项下工程款的，由我方在保证金额内代为支付，并赔偿因此给贵方造成的损失，以及利息和律师费、诉讼费用等实现债权的费用。

四、代偿的安排

1. 贵方要求我方承担保证责任的，应向我方发出书面索赔通知及发包人未支付主合同约定工程款的证明材料。索赔通知应写明要求索赔金额，支付款项应到达账号。

2. 在出现贵方与发包人因工程质量发生争议，发包人拒绝向贵方支付工程款的情形时，贵方要求我方履行保证责任代为支付的，还需提供项目总监理工程师、监理单位或符合相应条件要求的工程质量检测机构出具的质量说明材料。

3. 我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在工作

日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

五、保证担保责任的解除

1. 保证期间届满贵方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方解除保证责任。

2. 我方按照本保证担保向贵方履行了保证担保责任后，自我方向贵方支付的金额达到最高保证担保金额之日起，保证担保责任解除。

3. 按照法律法规的规定应解除我方保证担保责任的其它情形的，我方在本保证担保项下的保证担保责任亦解除。

4. 我方解除保证责任后，贵方应按上述约定，自我方保证担保责任解除之日起七日内，将本保证担保原件返还我方。但是不论贵方是否按此要求将本保证担保原件退回我方，我方在本保证担保项下的义务和责任均自保证担保责任解除之日自动消灭。

六、免责条款

1. 因贵方原因致使发包人未履行主合同项下工程款付款义务的，我方不承担保证担保责任。

2. 依照法律规定或贵方与发包人的另行约定，免除发包人部分或全部义务的，我方亦免除其相应的保证担保责任。

3. 因不可抗力造成发包人未履行主合同项下工程款付款义务的，我方不承担保证担保责任。

七、其他

1. 本保证担保项下的权利不得转让，不得设定担保。贵方未经我方书面同意转让本保证担保或其项下任何权利，对我

方不发生法律效力。

2. 本保证担保适用的法律为中华人民共和国法律，争议裁判管辖地为中华人民共和国。

3. 本保证担保自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(公章) 开立人:

(签字) 保证人:

法定代表人(或授权代表):

地址:

邮政编码:

电话:

传真:

时间: 年 月 日