

十、建设工程质量管理条例 10 分

(一) 建设单位的质量责任和义务

- 1、建设单位应当将工程发包给具有**相应资质等级**的单位。建设单位不得将建设工程**肢解发包**。
- 2、建设单位应当依法对工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购进行招标。
- 3、建设单位必须向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料。原始资料必须真实、准确、齐全。
- 4、建设工程发包单位，不得迫使承包方以**低于成本的价格**竞标，不得**任意压缩合理工期**。建设单位不得**明示或者暗示**设计单位或者施工单位**违反工程建设强制性标准**，降低建设工程质量。
- 5、建设单位应当将**施工图设计文件**报**县级以上人民政府建设行政主管部门**或者其他有关部门审查。
- 6、实行监理的建设工程，建设单位应当委托具有相应资质等级的工程监理单位进行监理，也可以委托具有工程监理相应资质等级并与被监理工程的施工承包单位**没有隶属关系或者其他利害关系**的该工程的**设计单位**进行监理。

下列建设工程必须实行监理：

- (1) 国家重点建设工程；
 - (2) 大中型公用事业工程；
 - (3) 成片开发建设的住宅小区工程；
 - (4) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；
 - (5) 国家规定必须实行监理的其他工程。
- 7、按照合同约定，由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的，建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。
 - 8、涉及**建筑主体和承重结构变动**的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位**提出设计方案**；没有设计方案的，不得施工。
 - 9、**建设单位**收到建设工程竣工报告后，应当组织**设计、施工、工程监理**等有关单位进行竣工验收。建设工程竣工验收应当具备下列条件：
 - (一) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容；
 - (二) 有完整的**技术档案和施工管理资料**；
 - (三) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的**进场试验报告**；

(四) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的**质量合格文件**;

(五) 有施工单位签署的**工程保修书**。

建设工程**经验收合格的, 方可交付使用**。

未经竣工验收, 发包人擅自使用后, 又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的, **不予支持**, 但应对**地基基础工程**和**主体结构质量**在合理使用寿命内承担民事责任。

10、建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定, 及时收集、整理建设项目各环节的文件资料, 建立、健全建设项目档案, 并在建设工程竣工验收后, 及时向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案。

11、法律责任(略)

(二) 掌握施工单位的质量责任和义务

1、依法承揽工程的责任

禁止施工单位超越本单位**资质等级许可的业务范围**或者**以其他施工单位的名义**承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

2、建立质量保证体系的责任

施工单位应当建立质量责任制, 确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人。建设工程实行总承包的, **总承包单位应当对全部建设工程质量负责**; 建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的, 总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责。

3、分包单位保证工程质量的责任

总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的, 分包单位应当**按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责**, 总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担**连带责任**。”

4、按图施工的责任

施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的, 应当及时提出意见和建议。

工程设计图纸和施工技术标准都属于合同文件的一部分, 如果施工单位没有按照工程设计图纸施工, 首先要**对建设单位承担违约责任**。同时, 由于不按照工程设计图纸和工程技术标准施工存在潜在的巨大的社会危害性, 法律又将其**确定为违法行为**。

建设单位、施工单位、监理单位不得修改建设工程勘察、设计文件; 确需修改的, 应由**原勘察、设计单位**修改, 或经同意后由其他勘察、设计单位修改; **修改单位**对修改的勘察设计文件承担责任。

5、对建筑材料、构配件和设备进行检验的责任

施工单位必须按照**工程设计要求、施工技术标准**和合同约定,对**建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土**进行检验,检验应当有书面记录和专人签字;未经检验或者检验不合格的,不得使用。

6、对施工质量进行检验的责任

施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度,严格工序管理,作好隐蔽工程的质量检查和记录。**隐蔽工程在隐蔽前**,施工单位应当通知**建设单位和建设工程质量监督机构**。由于隐蔽工程将要被后一道工序所覆盖,所以要在覆盖之前进行验收。而且验收的数据就作为最终验收的数据。

7、见证取样的责任

施工人员对涉及**结构安全的试块、试件以及有关材料**,应当在**建设单位或者工程监理单位**监督下现场取样,并送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

质量检测单位特点:

(1) 检测机构是具有独立**法人资格的中介机构**。检测机构从事规定的质量检测业务,应当依据该办法取得相应的资质证书。

(2) 该办法规定的质量检测业务,由工程项目**建设单位**委托具有相应资质的检测机构进行检测。

(3) 质量检测试样的取样应当严格执行有关工程建设标准和国家有关规定,在建设单位或者工程监理单位监督下现场取样。提供质量检测试样的单位和个人,应当对试样的真实性负责。

(4) 检测机构不得与行政机关,法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织以及所检测工程项目相关的设计单位、施工单位、监理单位**有隶属关系或者其他利害关系**。

(5) 检测机构应当将检测过程中发现的建设单位、监理单位、施工单位违反有关法律、法规和工程建设强制性标准的情况,以及涉及结构安全检测结果的不合格情况,**及时报告工程所在地建设主管部门**。

8、保修的责任

在建设工程竣工**验收合格前**,施工单位应对质量问题**履行返修义务**;建设工程竣工**验收合格后**,施工单位应对**保修期内**出现的质量问题履行保修义务。

因施工人原因致使建设工程质量不符合约定的,发包人有权要求施工人在合理期限内**无偿修理或者返工、改建**。经过修理或者返工、改建后,造成逾期交付的,施工人应当承担**违约责任**。

9、法律责任(略)

(三) 掌握工程监理单位的质量责任和义务

1、依法承揽业务的责任

工程监理单位应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业

务。

禁止工程监理单位超越本单位资质等级许可的范围或者以其他工程监理单位的名义承担工程监理业务。禁止工程监理单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承担工程监理业务。

工程监理单位**不得转让**工程监理业务。

这个规定与《建筑法》是相同的。

2、独立监理的责任

工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有**隶属关系或者其他利害关系的**，不得承担该项建设工程的监理业务。

独立是公正的前提条件，监理单位如果不独立是不可能保持公正的。

这个规定与《建筑法》也是相同的。

3、依法监理的责任

工程监理单位应当依照**法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同**，代表**建设单位**对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。

这个规定与《建筑法》也是相同的。

监理工程师应当按照工程监理规范的要求，采取**旁站、巡视和平行检验**等形式，对建设工程实施监理。

4、确认质量的责任

未经**监理工程师**签字，**建筑材料、建筑构配件和设备**不得在工程上使用或者安装，施工单位不得进行下一道工序的施工。未经**总监理工程师**签字，建设单位不拨付工程款，不进行竣工验收。

5、法律责任（略）

（四）建设工程质量保修制度

所谓建设工程质量保修，是指建设工程竣工验收后在保修期限内出现的质量缺陷（或质量问题），由施工单位依照法律规定或合同约定予以修复。其中，**质量缺陷**是指建设工程的质量不符合**工程建设强制性标准以及合同的约定**。

1、工程质量保修书

建设工程承包单位在向建设单位**提交工程竣工验收报告**时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任。

有施工单位签署的工程保修书是建设工程竣工验收应具备的条件之一。

2、保修范围和最低保修期限

(1) 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程, 为设计文件规定的该工程的 **合理使用年限**;

(2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏, 为 **5 年**;

(3) 供热与供冷系统, 为 **2 个采暖期、供冷期**;

(4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程, 为 **2 年**。

上述保修范围属于法律 **强制性规定**。超出该范围的其他项目的保修不是强制的, 而是属于发承包双方意思自治的领域, 最低保修期限同样属于法律强制性规定, 发承包双方约定的保修期限不得低于条例规定的期限, 但 **可以延长**。

3、保修责任

质量问题应当发生在保修范围和保修期以内, 是施工单位承担保修责任的两个前提条件。《房屋建筑工程质量保修办法》规定了三种 **不属于保修范围** 的情况, 分别是:

(1) 因 **使用不当** 造成的质量缺陷;

(2) **第三方** 造成的质量缺陷

(3) **不可抗力** 造成的质量缺陷。

根据国家有关规定及行业惯例, 就工程质量保修事宜, 建设单位和施工单位应遵守如下基本程序:

(1) 建设工程在保修期限内出现质量缺陷, 建设单位应当向施工单位发出保修通知。

(2) 施工单位接到保修通知后, 应当到现场核查情况, 在 **保修书约定的时间内** 予以保修。发生涉及 **结构安全或者严重影响使用功能** 的紧急抢修事故, 施工单位接到保修通知后, 应当 **立即到达现场** 抢修。

(3) 施工单位不按工程质量保修书约定保修的, 建设单位可以 **另行委托其他单位保修**, 由原施工单位承担相应责任。

(4) 保修费用由 **造成质量缺陷的责任方** 承担。如果质量缺陷是由于施工单位未按照工程建设 **强制性标准和合同** 要求施工造成的, 则施工单位不仅要负责保修, 还要承担保修费用。但是, 如果质量缺陷是由于 **设计单位、勘察单位或建设单位、监理单位** 的原因造成的, 施工单位仅负责保修, 其有权对由此发生的保修费用 **向建设单位** 索赔。建设单位向施工单位承担赔偿责任后, 有权向 **造成质量缺陷的责任方** 追偿。

4、建设工程质量保证金

质量保证金 (保修金) 是指发包人与承包人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**。

缺陷责任期一般为六个月、十二个月或二十四个月，具体可由发、承包双方在合同中约定。

缺陷责任期从工程通过竣（交）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（交）工验收的，缺陷责任期从**实际通过竣（交）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（交）工验收的，在承包人**提交竣（交）工验收报告 90 天后**，工程自动进入缺陷责任期。

发包人应当在**招标文件**中明确保证金留、返还等内容。

全部或部分使用政府投资的建设项目，按**工程价款结算总额 5%左右**的比例预留保证金。

发包人在接到承包人**返还保证金申请**后，应于 **14 日内**进行核实，无异议应在**核实后 14 日内**返还承包人。

（五）勘察设计单位的质量责任和义务

1、勘察、设计单位共同的责任

（1）依法承揽工程的责任

禁止勘察、设计单位**超越其资质等级许可的范围或者以其他勘察、设计单位的名义**承揽工程。禁止勘察、设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

勘察、设计单位**不得转包或者违法分包**所承揽的工程。

（2）执行强制性标准的责任

勘察、设计单位必须按照**工程建设强制性标准**进行勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责。
注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应当在**设计文件**上签字，对设计文件负责。

2、勘察单位的质量责任

勘察单位提供的地质、测量、水文等勘察成果必须真实、准确。

3、设计单位的质量责任

（1）科学设计的责任

设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计。

设计文件应当符合国家规定的设计深度要求，注明工程合理使用年限。

（2）选择材料设备的责任

设计单位在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。

除有特殊要求的建筑材料、专用设备、工艺生产线等外，设计单位不得指定生产厂、供应商。

（3）解释设计文件的责任

设计单位应当就审查合格的**施工图设计文件**向**施工单位**作出详细说明

建设工程勘察、设计单位应当在建设工程施工前，向**施工单位和监理单位**说明建设工程勘察、设计意图，解释建设工程勘察、设计文件。建设工程勘察、设计单位应当及时解决施工中出现的勘察、设计问题。”

（4）参与质量事故分析的责任

设计单位应当参与建设工程质量事故分析，并对因设计造成的质量事故，提出相应的技术处理方案。

4、法律责任（略）

（六）建设工程质量的监督管理

建设工程质量必须实行政府监督管理。主要目的是保证建设工程**使用安全和环境质量**，主要依据是**法律、法规和强制性标准**，主要方式是**政府认可的第三方强制监督**，主要内容是**地基基础、主体结构、环境质量和**与此相关的工程建设各方主体的质量行为，主要手段是**施工许可制度和竣工验收备案制度**。

建设工程质量监督管理具有以下几个特点：

第一，具有权威性，建设工程质量监督体现的是国家意志，任何从事工程建设活动的单位和个人都应当服从这种监督管理。

第二，具有综合性，这种监督管理并不局限于某一个阶段或某一个方面，而是贯穿于工程建设全过程，并适用于建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位和施工单位。

1、建设工程质量监督的主体

对建设工程质量进行监督管理的主体是**各级政府建设行政主管部门和其他有关部门**。政府有关主管部门履行监督检查职责时，有权采取系列措施：

- （1）要求被检查的单位提供有关工程质量的文件和资料；
- （2）进入被检查的施工现场进行检查；
- （3）发现有影响工程质量的问题时，责令改正。

由政府认可的第三方，即**建设工程质量监督机构**，来依法代行工程质量监督职能，并对委托的政府部门负责。政府部门主要对建设工程质量监督机构进行**业务指导和管理**，**不进行具体工程质量监督**。

建设工程质量监督机构是经**省级以上建设行政主管部门**或有关专业部门考核认定的独立法人。

建设工程质量监督机构的主要任务包括:

- (1) 根据政府主管部门的委托, 受理建设工程项目质量监督。
- (2) 制定质量监督工作方案。
- (3) 检查施工现场工程建设各方主体的质量行为。主要包括:
 - ① 核查施工现场工程建设各方主体及有关人员的资质或资格;
 - ② 检查勘察、设计、施工、监理单位的质量保证体系和质量责任制落实情况;
 - ③ 检查有关质量文件、技术资料是否齐全并符合规定。
- (4) 检查建设工程的实体质量。主要包括:
 - ① 按照质量监督工作方案, 对建设工程**地基基础、主体结构**和其它涉及结构安全的关键部位进行现场实地抽查;
 - ② 对用于工程的**主要建筑材料、构配件**的质量进行抽查;
 - ③ 对**地基基础分部、主体结构分部工程**和其它涉及结构安全分部工程的质量验收进行监督。
- (5) 监督工程竣工验收。主要包括:
 - ① 监督建设单位组织的工程**竣工验收的组织形式、验收程序**以及在验收过程中提供的**有关资料**和形成的**质量评定文件**是否符合有关规定;
 - ② **实体质量**是否存有严重缺陷;
 - ③ 工程质量的检验评定是否符合国家验收标准。
- (6) 工程竣工验收后 **5 日内**, 应向委托部门报送**建设工程质量监督报告**。建设工程质量监督报告应包括:
 - ① 对地基基础和主体结构质量检查的结论;
 - ② 工程竣工验收的程序、内容和质量检验评定是否符合有关规定;
 - ③ 及历次抽查该工程发现的质量问题和处理情况等内容。
- (7) 对**预制建筑构件和商品混凝土**的质量进行监督。
- (8) 受委托部门委托, 按规定收取**工程质量监督费**。
- (9) 政府主管部门委托的工程质量监督管理的其他工作。

建设工程质量监督机构发现有小时, 有权采取**责令改正、局部暂停施工**等强制性措施, 直至问题得到改正。需要给予**行政处罚**的, **报告委托部门批准后实施**。

2、竣工验收备案制度

建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 **15 日内**, 将建设工程竣工验收报告和规划、公安

消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报**建设行政主管部门或者其他有关部门**备案。

3、工程质量事故报告制度

建设工程发生质量事故，有关单位应当在 **24 小时内**向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。对**重大质量事故**，事故发生地的建设行政主管部门和其他有关部门应当按照事故类别和等级向**当地人民政府和上级建设行政主管部门**和其他有关部门报告。

4、法律责任（略）