

前 言

为了深入推进建设系统法制宣传教育工作，响应社会对工程质量的关注度，便于人民群众维权，本站以通俗易懂的语言、问答的形式，汇编了工程质量相关法律知识，便于大家学习。由于时间仓促，如有错误敬请指正。

2015年2月

目 录

一、法律法规	1
二、施工许可制度	4
三、竣工验收备案制度	8
四、住宅工程分户验收	19
五、工程文件与档案	25
六、工程质量保修制度	27
七、工程质量投诉和争议	35
八、住宅工程装饰装修	41
工程质量法律知识宣传参考资料	43

一、法律法规

1、《建筑法》的适用范围？

各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动均称建筑活动。在中华人民共和国境内从事建筑活动和实施对建筑活动的监督管理，都应当遵守《建筑法》。

2、《建筑法》赋予公民哪些权利？

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动；任何单位和个人对建筑工程的质量事故、质量缺陷都有权向建设行政主管部门或者其他有关部门进行检举、控告、投诉。在建筑物的合理使用寿命内，因建筑工程质量不合格受到损害的，有权向责任者要求赔偿。

3、《建筑法》和《建设工程质量管理条例》规定了哪几项管理制度？

(1) 市场准入制度：要求从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位应取得相应等级资质证书，专业技术人员取得相应执业资格证书，在许可的范围内从事建筑活动。

(2) 施工许可制度：规定了建筑工程开工前建设单

位应申请领取施工许可证。

(3) 质量保修制度：规定了保修范围、期限和保修责任。

(4) 建筑工程监理制度：监理单位代表建设单位对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面实施监督；工程监理人员发现工程施工不符合设计或施工技术标准，有权要求相关单位改正。工程监理单位不履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

(5) 发承包制度

(6) 建筑工程质量管理制度

(7) 建筑工程安全管理制度

(8) 竣工验收备案制度

(9) 施工图审查制度

(10) 国家对从事建筑活动的单位推行质量体系认证制度。

4、《建筑法》规定的质量责任主体有哪些？

建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。

(1) 施工企业对施工质量负责，必须按图纸和施工技术标准施工，不得偷工减料，不得擅自修改工程设计，必须按设计要求、施工技术标准和合同约定对建筑材料、

建筑构配件和设备进行检验，必须确保地基基础工程和主体结构在建筑物合理使用寿命内的质量；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；实行总承包的总承包单位应当对全部建设工程质量负责；施工单位对质量问题负责返修。

（2）勘察、设计单位对其勘察、设计的质量负责，设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和设备应当注明其规格、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；注册执业人员应在设计文件上签字、负责；设计单位应参与建设工程质量事故分析并提出相应的技术处理方案。

（3）工程监理单位应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；工程监理单位应当选派具备相应资格的总监理工程师和监理工程师进驻现场；未经监理工程师验收签字，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、基本建设程序是什么？

先勘察、后设计、再施工。

二、施工许可制度

6、那些工程需要申请办理施工许可？

在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当向工程所在地的县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

7、那些工程可以不申请办理施工许可？

工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。任何单位和个人不得将应当申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

8、施工许可证由谁申领？应当具备哪些条件？

建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件并提交相应的证明文件：

(1) 依法应当办理用地批准手续的，已经办理该建筑工程用地批准手续。

(2) 在城市、镇规划区的建筑工程，已经取得建设工程规划许可证。

(3) 施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

(4) 已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的，所确定的施工企业无效。

(5) 有满足施工需要的技术资料，施工图设计文件已按规定审查合格。

(6) 有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施。建立工程质量安全责任制并落实到人。专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计，并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。

(7) 按照规定应当委托监理的工程已委托监理。

(8) 建设资金已经落实。建设工期不足一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%；建设工期超过一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的 30%。建设单位应当提供本单位截至申请之日无拖欠工程款情形的承诺书或者能够表明其无拖欠工程款情形的其他材料，以及银行出具的到位资金证明，有条件的可以实行银

行付款保函或者其他第三方担保。

(9) 法律、行政法规规定的其他条件。

县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门不得违反法律法规规定，增设办理施工许可证的其他条件。

9、领取施工许可证后未能按期开工或者开工后中止施工怎么办？

建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、在施部位、维修管理措施等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

10、施工许可证的监督检查主要内容有哪些？

主要检查取得施工许可证后条件发生变化、延期开工、中止施工的，未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，建设单位隐瞒有关

情况或者提供虚假材料等不正当手段申请施工许可证的，建设单位伪造或者涂改施工许可证等行为。

11、质量监督手续何时办理？

建设单位在领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。

12、办理工程质量监督手续时须提供哪些资料？

- (1) 建设工程质量监督登记表；
- (2) 施工图设计文件审查合格证；
- (3) 中标通知书和施工、监理合同；

(4) 建设、勘察、设计、施工、监理单位、检测机构及施工图审查法定代表人授权书和工程质量终身责任承诺书。

三、竣工验收备案制度

13、什么是建筑工程验收？

是指建筑工程质量在施工单位自行检查合格的基础上，由工程质量验收责任方组织（专业监理工程师组织检验批、分项工程质量验收，总监理工程师组织分部工程质量验收，建设单位项目负责人组织单位工程质量验收），工程建设相关单位参加，对检验批、分项、分部、单位工程及其隐蔽工程的质量进行抽样检验，对技术文件进行审核，并根据设计文件和相关标准以书面形式对工程质量是否达到合格做出确认，相关验收人员在验收记录上签字并对验收的结论负责。

建筑工程验收是一项包括从检验批到分项、到分部、到单位工程贯穿于工程建设全过程的、连锁的、系统性的工作。

14、质量验收过程中不符合要求时怎么办？

《建筑工程施工质量验收统一标准》第 5.0.6 条明确规定“当建筑工程施工质量不符合要求时，应按下列规定进行处理”

（1）当返工重做或返修的检验批，应重新进行验收。

(2) 经有资质的检测机构检测鉴定能够达到设计要求的检验批，应予以验收。

(3) 经有资质的检测机构检测鉴定达不到设计要求、但经原设计单位核算认可能够满足结构安全和使用功能的检验批，可予以验收。

(4) 经返修或加固处理的分项、分部工程，满足安全及使用功能要求时，可按技术处理方案和协商文件的要求予以验收。

一般情况下，不合格现象在检验批验收时就应发现并及时处理，但实际工程中不能完全避免不合格情况的出现，本条给出了当质量不符合要求时的处理办法：

(1) 检验批验收时，对于主控项目不能满足验收规范要求或一般项目超过偏差限值的样本数量不符合验收规定时，应及时进行处理。其中，对于严重的缺陷应重新施工，一般的缺陷可通过返修、更换予以解决，允许施工单位在采取相应的措施后重新验收。如能够符合相应的专业验收规范要求，应认为该检验批合格。

(2) 当个别检验批发现问题，难以确定是否验收时，应请具有资质的法定检测机构进行检测鉴定。当鉴定结果认为能够达到设计要求时，该检验批应可以通过验收。这种情况通常出现在某检验批的材料试块强度不满足设计要求时。

(3) 如经检测鉴定达不到设计要求, 但经原设计单位核算、鉴定, 仍可满足相关设计规范和实用功能要求时, 该检验批可予以验收。这主要是因为一般情况下, 标准、规范的规定是满足安全和功能的最低要求, 而设计往往在此基础上留有一些余量。在一定范围内, 会出现不满足设计要求而符合相应规范要求的情况, 两者并不矛盾。

(4) 经法定检测机构检测鉴定后认为达不到规范的相应要求, 即不能满足最低限度的安全储备和实用功能时, 则必须进行加固或处理, 使之能满足安全使用的基本要求。这样可能会造成一些永久性的影响陷, 如增大结构外形尺寸, 影响一些次要的实用功能。但为了避免建筑物的整体或局部拆除, 避免社会财富更大的损失, 在不影响安全和主要实用功能条件下, 可按技术处理方案和协商文件进行验收, 责任方应按法律法规承担相应的经济责任和经济处罚。需要特别注意的是, 这种方法不能作为降低质量要求、变相通过验收的一种出路。

同时第 508 条强调, “通过返修或加固处理仍不能满足安全或重要实用要求的分部工程及单位工程, 严禁验收”。

15、什么是建筑工程竣工验收?

工程竣工验收即单位工程施工质量的验收, 是指工程完成设计及合同的各项内容, 同时在施工单位提交竣工报

告后，由建设单位组织工程建设相关责任主体，依据国家、地方标准对单位工程质量进行的验收。竣工验收是建筑工程投入使用前的最后一次验收，也是最重要的一次验收。

16、不进行竣工验收能使用或者交房吗？

对工程进行竣工验收是建设单位的权利和义务，《建筑法》第六十一条规定“建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”。

未组织竣工验收擅自交付使用的可按《建设工程质量管理条例》第五十八条对建设单位处工程合同价款百分之二以上百分之四以下罚款。

17、谁来组织竣工验收？

由建设单位负责组织实施。建设工程完工后，施工单位应当按照国家竣工验收有关规定，向建设单位提供完整的竣工资料和竣工验收报告，请建设单位组织竣工验收。

18、那些人应该参加竣工验收？

建设单位收到竣工验收报告后，应当根据施工图纸、施工验收规范，组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组。人员包括各单位在建设主管部门备案的项目负责人，勘察、设计、施工、监理等单位的专业负责人，分包单位项目负责人。

确有特殊原因，不能参加竣工验收的上述人员，须由

所在单位出具书面材料告知建设单位，经建设单位同意后，可更换具有相应资格的人员参与。各单位对本单位参加竣工验收人员资格的真实性及专业配套情况负责。

19、竣工验收应具备哪些条件？

(1) 完成工程设计和合同约定的各项内容。

建设工程设计和合同约定的内容，主要是指设计文件所确定的、在承包合同“承包人承揽工程项目一览表”中载明的的工作范围，也包括监理工程师签发的变更通知单中所确定的工作内容。

(2) 施工单位在工程完工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求，并提出工程竣工报告。工程竣工报告应经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。

(3) 对于委托监理的工程项目，监理单位对工程进行了质量评估，具有完整的监理资料，并提出工程质量评估报告。工程质量评估报告应经总监理工程师和监理单位有关负责人审核签字。

(4) 勘察、设计单位对勘察、设计文件及施工过程中由设计单位签署的设计变更通知书进行了检查，并提出质量检查报告。质量检查报告应经该项目勘察、设计负责人和勘察、设计单位有关负责人审核签字。

(5) 有完整的技术档案和施工管理资料。

(6) 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，以及工程质量检测 and 功能性试验资料。

(7) 建设单位已按合同约定支付工程款。

(8) 有施工单位签署的工程质量保修书。

(9) 对于住宅工程，进行分户验收并验收合格，建设单位按户出具《住宅工程质量分户验收表》。

(10) 建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕。

(11) 法律、法规规定的其他条件。

20、竣工验收前有哪些准备工作？

(1) 工程完工后，施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。

(2) 建设单位收到工程竣工报告、核查工程符合竣工验收条件后，组织勘察、设计、施工、监理等单位专家组成验收组，制定验收方案（包括：参加验收的人员及分组，竣工验收依据，验收具体部位及内容，验收需要的检查工具及钥匙，验收检查通过的标准，验收争议的处理）。

(3) 建设单位应当在工程竣工验收 7 个工作日前将验收的时间、地点及验收组名单（即竣前资料，包括：竣工验收通知书；验收组人员名单及分组情况；验收方案；

各方出具的工程质量合格证明文件；资金拨付证明）书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

21、竣工验收现场按什么程序进行？

(1) 建设单位介绍到场参加人员及参加人员签字；
(2) 建设单位介绍工程概况，宣布工程符合国家规定的验收条件；

(3) 介绍分组情况（现场组和资料核查组）；

(4) 宣布验收方案；

(5) 现场组实地查验工程质量；

(6) 资料组审阅、核查工程资料；

(7) 建设、勘察、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履约和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况；

(8) 验收组汇总验收意见，对工程勘察、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价，形成经验收组人员签署的工程竣工验收意见；

(9) 验收组各单位负责人签署质量验收文件。

22、哪些情况下建设单位会被责令重新组织竣工验收？

一旦发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定，存在以下行为时会被监督机构责令重新组织竣工验收：

- (1) 不具备竣工验收条件组织验收的；
- (2) 验收组织程序不合法、人员资格不符合要求、验收中未执行国家验收规范标准的、抽查的工程实体质量与验收记录及相关文件不相符的；
- (3) 住宅工程未按规定实施分户检查验收的；
- (4) 质量控制资料不齐全或涉及结构安全、使用功能的检测报告不全的；
- (5) 重要的分部（子分部）工程没有验收或验收不合格的；
- (6) 工程建设各责任主体违法违规行为未处理完毕的。

23、竣工验收组不能形成统一意见时怎样处理？

参与工程竣工验收的建设、勘察、设计、施工、监理等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的方法，等意见一致后，重新组织工程竣工验收；也可提请当地建设行政主管部门或工程质量监督机构协调处理。

24、工程竣工验收合格后建设单位应做哪些工作？

单位工程质量验收合格后，建设单位应及时提出工程竣工验收报告。工程竣工验收报告包括工程概况，建设单位执行基本建设程序情况，对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价，工程竣工验收时间、程序、内容和组织形式，工程竣工验收意见等内容。工程竣工验收报告还

应附有的文件有施工许可证，施工图设计文件审查意见，经项目经理和施工单位技术或主管质量的负责人审核签字的工程竣工报告，经总监理工程师和监理单位技术负责人审核签字的工程质量评估报告，经该项目勘察、设计负责人和项目勘察、设计单位有关负责人审核签字的质量检查报告，施工单位签署的工程质量保修书。

建设单位应在竣工验收合格之日起 15 日内将工程竣工验收报告和有关文件，报建设行政管理部门备案，否则不允许投入使用。

25、建设单位办理工程竣工验收备案应提交哪些文件？

(1) 工程竣工验收备案表；

(2) 工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；

(3) 法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件；

(4) 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件；

(5) 施工单位签署的工程质量保修书;

(6) 法规、规章规定必须提供的其他文件。

住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

工程竣工验收备案表;

(2) 工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期, 施工许可证号, 施工图设计文件审查意见, 勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件, 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料;

(3) 法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件;

(4) 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件;

(5) 施工单位签署的工程质量保修书;

(6) 法规、规章规定必须提供的其他文件。

住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

26、工程质量监督机构在监督验收中应做哪些工作?

负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行

现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。在工程竣工验收之日起5日内，向备案机关提交工程质量监督报告。

27、工程质量监督机构监督工作方式？

遵循差别化管理原则，采取巡查和抽查相结合的方式，通过巡查随机确定本行政区域内一个或若干个受检工程或对某一个工程中一项或若干项内容随机，依据有关法律、法规、规章和工程建设强制性标准，对工程实体质量（结构安全和主要使用功能）及工程建设、勘察、设计、施工、监理单位和质量检测等单位的质量行为实施监督。

四、住宅工程分户验收

28、什么是住宅工程质量分户验收？

分户验收，是指建设单位组织施工、监理等单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

29、分户验收有哪些内容？

分户验收内容主要包括：（1）地面、墙面和顶棚质量；（2）门窗质量；（3）栏杆、护栏质量；（4）防水工程质量；（5）室内主要空间尺寸；（6）给水排水系统安装质量；（7）室内电气工程安装质量；（8）建筑节能和采暖工程质量；（9）有关合同中规定的其他内容。

30、分户验收的依据是什么？

分户验收依据为国家现行有关工程建设标准，主要包括住宅建筑规范、混凝土结构工程施工质量验收、砌体工程施工质量验收、建筑装饰装修工程施工质量验收、建筑地面工程施工质量验收、建筑给水排水及采暖工程施工质量验收、建筑电气工程施工质量验收、建筑节能工程施工

质量验收、智能建筑工程质量验收、屋面工程质量验收、地下防水工程质量验收等标准规范,以及经审查合格的施工图设计文件。

31、分户验收程序是什么?

(1) 根据分户验收的内容和住宅工程的具体情况确定检查部位、数量;

(2) 按照国家现行有关标准规定的方法,以及分户验收的内容适时进行检查;

(3) 每户住宅和规定的公共部位验收完毕,应填写《住宅工程质量分户验收表》,建设单位和施工单位项目负责人、监理单位项目总监理工程师分别签字;

(4) 分户验收合格后,建设单位必须按户出具《住宅工程质量分户验收表》,并作为《住宅质量保证书》的附件,一同交给住户。分户验收不合格,不能进行住宅工程整体竣工验收。

32、工程标志牌有哪些要求?

时间要求是住宅工程整体竣工验收前;位置要求镶嵌在该建筑工程外墙的显著部位;内容要求施工单位制作工程标牌内容有工程名称、竣工日期和建设、勘察、设计、施工、监理单位全称和各方责任主体项目负责人姓名。

33、谁来组织实施分户验收工作?

分户验收由施工单位提出申请,建设单位组织实施,

施工单位项目负责人、监理单位项目总监理工程师及相关质量、技术人员参加，对所涉及的部位、数量按分户验收内容进行检查验收。已经预选物业公司的项目，物业公司应当派人参加分户验收。

建设、施工、监理等单位应严格履行分户验收职责，对分户验收的结论进行签认，不得简化分户验收程序。对于经检查不符合要求的，施工单位应及时进行返修，监理单位负责复查。返修完成后重新组织分户验收。

34、住宅工程房屋交付时住户应注意什么？

(1) 查阅资料。住户可要求建设单位提供该工程的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，同时应查阅房屋开发商提交的《住宅质量保证书》以及所含的《住宅工程质量分户验收合格证》，查阅《住宅工程质量分户验收记录表》等是否齐全。

(2) 察看标记。查看户内地面是否标记暗埋水暖、电气管线的走向和室内空间尺寸测量的控制点、线，是否贴有验收人员签名的“住宅工程质量分户验收记录表”。

(3) 质量检查。住户应在交房时对住宅户内观感和使用功能方面质量状况进行检查，包括：检查外墙、外窗、卫生间、管道是否渗漏，房间空间尺寸是否符合要求，水、电方面使用功能是否正常。

35、什么是影响主要使用功能的严重质量问题？

影响主要使用功能的严重质量问题包括：外墙、外窗、屋面、有防水要求的房间渗漏；室内空间、主要构件尺寸偏差严重超标；墙体、楼板贯通性裂缝等影响住户使用功能的质量问题。

36、用户在房屋装修或使用过程中发现了质量缺陷应该怎么办？

住宅工程交付时，住户应对工程质量进行检查，发现存在严重质量问题、主要使用功能质量问题如渗漏等或超出验收规范和相关规定的质量问题的，应取证并请建设单位、物业公司予以确认，情况属实的应要求予以整改并在整改完成后重新检查。

住宅交付后保修期内发生的质量问题，住户也应及时向建设单位、物业公司反映并予以确认，建设单位应按照住宅工程质量保修相关规定对质量问题进行保修。建设单位不及时认真处理的，可向当地工程质量监督站投诉。

37、住宅工程质量的第一责任人是谁？

建设单位(开发企业)是住宅工程质量的第一责任者，对建设的住宅工程的质量全面负责。建设单位应设立质量管理机构并配备相应人员，加强对设计和施工质量的过程控制和验收管理。在工程建设中，要保证合理工期、造价和住宅设计标准，不得擅自变更已审查批准的施工图设计

文件等。要综合、系统地考虑住宅小区的给水、排水、供暖、燃气、电气、电讯等管网系统的统一设计、施工，编制统一的管网综合图，在保证各专业技术标准要求的前提下，合理安排管线，统筹设计和施工。

38、投诉和质量问题处理原则是什么？

开发企业应在房屋销售合同中明确因住宅工程质量原因所产生的退房和保修的具体内容以及保修赔偿方式等相关条款。保修期内发生住宅工程质量投诉的，由开发企业负责查明责任，并组织有关责任方解决质量问题。暂时无法落实责任的，开发企业也应先行解决，待原因查明后由责任方承担相关费用。

39、怎样能预防或减少质量通病的发生？

设计单位应严格执行国家有关强制性技术标准，对容易产生质量通病的部位和环节，尽量优化细化设计作法；施工单位应严格执行国家相关质量验收规范，强化过程控制，对容易产生空鼓、开裂、渗漏等质量通病的部位和环节，采取相应的技术保障措施；监理单位应严格按国家技术标准进行验收，要将住宅工程结构质量、使用功能和建筑材料作为监理工作控制重点，特别是要做好厕浴间蓄水试验等重要使用功能的检查工作。加强对住宅工程施工图设计文件的审查，要将结构安全、容易造成质量通病的设计和厨房、卫生间的设计是否符合强制性条文进行重点审

查。

五、工程文件与档案

40、工程文件包括哪些？

在工程建设过程中形成的各种形式的信息记录,包括工程准备阶段文件, 监理文件, 施工文件, 竣工图和竣工验收文件, 也可简称为工程文件。

41、工程文件与档案整理立卷、验收移交中, 建设单位应履行哪些职责？

(1) 在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时, 应对工程文件的套数、费用、质量、移交时间等提出明确要求。

(2) 收集和整理工程准备阶段、竣工验收阶段形成的文件, 并应进行立卷归档。

(3) 负责组织、监督和检查勘察、设计、施工、监理等单位的工程文件的形成积累和立卷归档工作, 也可委托监理单位监督、检查工程文件的形成、积累和立卷归档工作。

(4) 收集和汇总勘察、设计、施工、监理等单位立卷归档的工程档案。

(5) 在组织工程竣工验收前, 应提请当地的城建档

案管理机构对工程档案进行预验收,未取得工程档案验收认可文件,不得组织工程竣工验收。

(6)对列入城建档案馆(室)接收范围的工程,竣工验收后向当地城建档案馆(室)移交一套符合规定的工程文件。

42、建设工程项目各分包单位形成的工程档案怎样移交?

建设工程项目实行总承包的,总包单位负责收集、汇总各分包单位形成的工程档案,并应及时向建设单位移交,各分包单位应将本单位形成的工程文件整理立卷后及时移交总包单位;建设工程项目由几个单位承包的,各承包单位负责收集整理立卷其承包项目的工程文件 并应及时向建设单位移交。

六、工程质量保修制度

43、建设工程质量保修制度概述

建设工程质量保修制度是《建筑法》确定的、《建设工程质量管理条例》进一步明确的一项重要制度，是落实建设工程质量责任的重要措施。健全、完善的建设工程质量保修制度，对于促进承包方加强质量管理，防止工程竣工出现质量缺陷后各单位推诿、扯皮、保修不及时，保护用户及消费者的合法权益起到重要保障作用。

44、什么是建设工程质量保修制度？

是指建设工程在办理竣工验收手续后，在规定的保修期限内，因勘察、设计、施工、材料等原因造成的质量缺陷，由施工承包单位负责维修、返工或更换，由责任单位负责赔偿损失的法律制度。

工程保修的主体是建设工程的施工单位；工程保修的客体是建设工程；工程保修的服务对象是建设单位；工程质量保修的承诺由承包单位以“工程质量保修书”这一书面形式来体现。

45、保修期限的确定原则是什么？

根据《建筑法》第六十二条规定“保证建筑物合理寿

命年限内正常使用，维护使用者的权益”原则确定的最起码的期限。国务院根据《建筑法》授权在《条例》中对最低保修期作了明确的规定。

国家规定的保修期限是最低期限，建设单位、施工单位、勘察设计单位必须严格执行。如建设单位和施工承包单位另有保修约定合同，其合同中保修期限可以长于所规定的最低保修期限，但不应低于本条《条例》所列的最低年限，否则视作无效。

46、保修期的起始日是哪一天？

是竣工验收合格之日。竣工验收合格之日的确定，是指建设单位收到建设工程竣工报告后，组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，验收合格并各方签收竣工验收之文本的日期。《建设工程质量管理条例》第四十九条第二款的规定“建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。”那时的保修期为各方都认可的重新组织竣工验收的日期。

47、建设工程的最低保修期限是多长时间？

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；屋面防水工程、有防水要求的隆重间、房间和外墙面的防渗漏，

为 5 年；供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

48、保修范围的确定原则是什么？

《建筑法》、《建设工程质量管理条例》规定的保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目。除规定项目外的其它工程项目的保修期限由发包方与承包方约定。必须指出的是这类项目要不要保修，要在合同中约定；保修期限由发包方(通常指建设单位)和承包施工单位约定，但必须有书面形式；约定中的保修期限不得违反《建筑法》要保证建筑物的合理寿命年限内正常使用和维护使用者的原则；约定要符合有关法律(《民法通则》和《合同法》)的要求。

一些房屋在竣工验收时合格，而在使用一段时间后，有些潜在质量问题才会显露出来。如屋面漏水，墙壁裂缝或墙皮脱落，室内地面空鼓、开裂、起砂，上下水管道、暖气管道漏水、堵塞，暖气不热，电气故障，门窗开关不灵或缝隙超过规定等等，这些问题往往用户反映强烈。因此，《建筑法》虽然没有全部列举应由施工企业承担保修责任的项目范围，但也明确了一部分如“屋顶、墙壁出现漏水现象，正常使用中发现室内地坪空鼓、开裂、起砂，

墙皮、面砖、油漆等饰面脱落，厕所、厨房、盥洗室地面泛水、积水，阳台积水漏水，电器、电线漏电，照明灯具坠落，上下水管道漏水、堵塞，暖气设备、中央空调设备出现质量问题，包括合同约定应由施工企业承担保修责任的项目，施工企业都应当负责保修。”

49、什么是建设工程质量保修书？

《建设工程质量保修书》是一项保修合同，是承包合同所约定双方权利义务的延续，是施工企业对竣工验收的建设工程承担保修责任的法律文本，是落实竣工后质量责任的有效措施。

交付人及交付时间是：施工单位在向建设单位提交工程竣工验收报告资料时，向建设单位出具工程质量保修书；房地产开发企业在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

主要包括：

- (1) 保修范围
- (2) 保修期限
- (3) 承诺保修责任

有关具体实施保修的有关规定和措施，如保修的方法、人员和联络办法，答复和处理的时限，不履行保修责任的罚则等。

- (4) 施工单位对建设单位合理使用工程的提示

因建设单位或用户使用不当或擅自改动结构、设备位置或不当装修和使用等造成的质量问题，施工单位不承担保修责任；因此而造成的房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任。

50、保修义务的承担及维修的经济责任的承担原则是什么？

（1）施工单位未按国家有关规范、标准和设计要求施工，造成的质量缺陷，由施工单位负责返修并承担经济责任。

（2）由于设计方面的原因造成的质量缺陷，先由施工单位负责维修，其经济责任按有关规定通过建设单位向设计单位索赔。

（3）因建筑材料、构配件和设备质量不合格引起的质量缺陷，先由施工单位负责维修，其经济责任属于施工单位采购的或经其验收同意的，由施工单位承担经济责任；属于建设单位采购的，由建设单位承担经济责任。

（4）因建设单位(含监理单位)错误管理造成的质量缺陷，先由施工单位负责维修，其经济责任由建设单位承担，如属监理单位责任，则由建设单位向监理单位索赔。

（5）因使用单位使用不当造成的损坏问题，先由施工单位负责维修，其经济责任由使用单位自行负责。

（6）因地震、洪水、台风等不可抗拒原因造成的损

坏问题，先由施工单位负责维修，建设参与各方根据国家具体政策分担经济责任。

51、保修期限和保修范围内发生质量问题的处理程序是什么？

建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务是保修的责任者。

一般应先由建设单位组织勘察、设计、施工等单位分析质量问题的原因，确定保修方案，由施工单位负责保修。但当问题严重时和紧急时，不管是什么原因造成的，均先由施工单位履行保修义务，不得推诿和扯皮。

对引起质量问题的原因则实事求是，科学分析，分清责任，按责任大小由责任承担不同比例的经济赔偿。这里的损失，既包括因工程质量问题造成的直接损失，即用于返修的费用，也包括间接损失。如给使用人或第三人造成的财产或非财产损失等。

52、在保修期后出现质量问题的处理原则是什么？

在保修期后的建筑物合理使用寿命内，因建设工程使用功能的质量缺陷造成的工程使用损害，由建设单位负责维修，并承担责任方的赔偿责任。

53、建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的处理原则和方法是什么？

建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用时，产

权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。

“合理使用年限”，目前国家还没有具体的规定；每个工程根据其本身的重要程度、结构类型、质量要求以及使用性能等的个性特点所确定的使用年限是不同的。《条例》第二十一条明确规定“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”。因此，目前的施工图中都会注明工程合理使用年限。

确定建设项目的合理使用年限，并不意味着超过合理使用年限后工程就一定报废拆除，经过鉴定加固后，仍可继续使用；政策规定了超过合理使用年限后需要继续使用工程的处理方法：

（1）超过合理使用年限后需要继续使用的主要责任者是产权所有人。

（2）产权所有人必须委托具有相应资质条件的勘察单位，设计单位进行鉴定。鉴定单位应出具鉴定报告，对工程能否继续使用作出明确的结论。鉴定结果中对不能继续使用的必须有的强制性的结论。

（3）根据鉴定结果，如能继续使用，一般要进行加固、维修和补强。产权所有人必须请有相应资质等级的勘察、设计单位提出技术加固措施，委托有资质的施工企业

进行施工，进行竣工验收，并妥善保存技术档案。

（4）设计单位在进行房屋继续使用的加固技术设计时，必须在设计文件中重新界定使用期，再次确定继续使用的合理使用年限。

（5）鉴定是建设工程超过合理使用年限后继续使用的法定程序，未经有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，或鉴定不能继续使用，或必须加固、维修和补强而未进行有关作业活动的，该工程不得继续使用；否则所产生的后果由产权所有人负责。

七、工程质量投诉和争议

54、什么是工程质量投诉？

是指公民、法人和其他组织通过信函、电话、传真、来访等形式反映工程质量问题的活动。

55、什么是工程质量问题？

通常分为：工程质量缺陷、工程质量通病、工程质量事故三类。

（1）工程质量缺陷

工程质量缺陷是指建筑工程施工质量中不符合规定要求的检验项或检验点，按其程度可分为严重缺陷和一般缺陷。严重缺陷是指对结构构件的受力性能或安装使用性能有决定性影响的缺陷；一般缺陷是指对结构构件的受力性能或安装使用性能无决定性影响的缺陷。

（2）工程质量通病

工程质量通病是指各类影响工程结构、使用功能和外观观感的常见性质量损伤。犹如“多发病”一样，故称质量通病。

（3）工程质量事故

工程质量事故，是指由于建设、勘察、设计、施工、

监理等单位违反工程质量有关法律法规和工程建设标准，使工程产生结构安全、重要使用功能等方面的质量缺陷，造成人身伤亡或者重大经济损失的事故。

工程质量事故根据造成人身伤亡或者直接经济损失分为四个等级：一般事故（3人以下死亡或10人以下重伤，或者100万元以上1000万元以下直接经济损失）、较大事故（3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失）、重大事故（10人以上30人以下死亡或者50人以上100人以下重伤，或者5000万元以上1亿元以下直接经济损失）、特别重大事故（30人以上死亡，或者100人以上重伤，或者1亿元以上直接经济损失）。

56、工程质量投诉的范围？

我市行政区域内新建、改建、扩建的各类建筑工程，在建设过程中或保修期内发生的由参建各方引起的工程质量投诉。

57、业主在住宅工程质量投诉时须注意哪些问题？

住宅是一种特殊的商品，一般的业主住宅质量往往缺乏足够的专业知识和法律常识。一旦遇有质量问题如何解决，提几点建议：

（1）对于消费者购买的商品房在使用中发现的质量缺陷或问题，首先应该与开发商进行交涉要求予以妥善处

理。《建筑法》、《建设工程质量管理条例》和合同是解决投诉的主要依据；根据《建设工程质量管理条例》，开发商（建设单位）是工程质量的第一责任主体；消费者与开发商之间存有合同关系，开发商向购买人交付商品房时，应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并严格按“保证书”承诺的内容进行保修。《住宅质量保证书》是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件，开发商应当按照《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。

当然，如果开发商不及时实地查看或者推诿，不妥善处理，消费者可通过信函、传真、来访市建筑工程质量监督站进行工程质量投诉或者拨打市长热线 12345。

（2）投诉时应注意把握保修期限。

保修期限从工程竣工验收合格之日起计算。没有经过竣工验收或者经过竣工验收确定为不合格的建设工程，不得交付使用。如果建设单位为提前获得投资效益，在工程未经验收即交付使用是违法的，由此所发生的质量问题，建设单位要承担责任。

（3）质量投诉需要具备一定的条件

按照《河南省建设工程质量投诉管理办法》工程质量投诉的条件有：工程存在一定的质量缺陷；有明确的投诉人与被投诉人；有具体的投诉请求、事实和理由；投诉人

与被投诉人是利害关系人；投诉人与被投诉人姓名、联系方式真实、有效。

（4）在下列情况下工程质量投诉不会受理

被投诉人的解决方案经当地投诉受理部门或法定鉴定部门认可后，投诉人拒不配合的；投诉人无故刁难、设置障碍，不接受投诉受理部门调解的；因居民或住户自身使用不当，擅自破坏住宅主体结构或者擅自改变使用功能而引起的工程质量问题；质量问题由不可抗力造成的；房地产民事纠纷、邻里居住纠纷、拆迁补偿纠纷、拆迁安置纠纷、阻止市政建设及邻里建设等与工程质量无关的；不具实名的匿名投诉或者已进入司法程序的。

58、工程质量投诉受理程序？

（1）投诉受理

收到投诉后，受理人应向投诉人出示或口头介绍投诉的条件和需提供的材料。对符合投诉受理要求的，填写《河南省建设工程质量投诉一览表》，并下发《投诉调查联系单》，通知有关单位或转交相关部门，及时安排处理；对不符合受理条件的，下发《河南省建设工程质量投诉告知书》或口头通知，说明不受理的理由。

（2）投诉处理

有关单位或相关部门在接到《投诉调查联系单》后，对《河南省建设工程质量投诉一览表》中记载的用户投诉

问题，逐一核查落实。确属有质量问题的，应将查证的问题附带处理意见以书面形式交有关单位，并督促其处理。

（3）处理结果反馈与归档

投诉问题处理完毕后，有关单位或相关部门应将处理结果及其他相关事宜填入《河南省建设工程质量投诉一览表》，将处理情况书面或口头反馈投诉人，并将工程质量投诉资料整理后归档。

（4）投诉人反馈意见

投诉人将实际处理情况与《河南省建设工程质量投诉一览表》中的处理情况进行对比，及时向工程质量投诉管理机构反馈意见。

59、质量问题解决的途径主要有哪些？

一是保修。保修是工程质量投诉问题的主要解决方式。具体内容可参见《房屋建筑工程质量保修办法》。

二是协商。协商是质量投诉纠纷的最有效最经济的解决方式，协商由当事人直面进行。

三是调解。经协商无果的质量纠纷，当事人一方或双方均可提请调解。

四是诉讼。当保修、协商、调解达不成协议或已达成协议不能履行时，或者投诉人对处理结果持有争议而无法继续进行处理时，可以依法提起民事诉讼，通过司法途径予以解决。

60、当施工单位和建设单位对工程质量有争议时如何解决？

(1) 根据住房和城乡建设部 工商总局文件（建市〔2013〕56号）中的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）第二部分 通用合同条款第5.5条 质量争议检测“合同当事人对工程质量有争议的，由双方协商确定的工程质量检测机构鉴定，由此产生的费用及因此造成的损失，由责任方承担。”

(2) 根据《建设工程质量管理条例》以及《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）第二部分通用条款15.4.1 保修责任规定：“工程保修期从工程竣工验收合格之日起算，具体分部分项工程的保修期由合同当事人在专用合同条款中约定，但不得低于法定最低保修年限。在工程保修期内，承包人应当根据有关法律规定以及合同约定承担保修责任。发包人未经竣工验收擅自使用工程的，保修期自转移占有之日起算。”

(3) 当发包人与承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或和解、调解不成的，双方可以按合同约定的解决方式解决争议（一是仲裁、二是诉讼），也可直接向有管辖权的人民法院起诉。

八、住宅工程装饰装修

61、业主在进行住宅装修时，应注意哪些事情？

开工前，业主应向物业管理企业申报登记并告知邻里；最好委托有相应资质的装饰装修企业承担；要求装修企业遵守施工安全操作规程，采取安全防护和消防措施，保证作业人员和周围住房及财产的安全；改动卫生间、厨房间防水层的应当按照防水标准制订施工方案并做闭水试验。特别要注意不能变动建筑主体和承重结构；不能超过设计标准或者规范增加楼面荷载；不能将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；不能扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；不能损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；不能影响建筑结构和使用的安全；不能侵占公共空间；不能损害公共部位和设施。另外，未经城市规划行政主管部门批准不得搭建建筑物、构筑物，不得改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；未经供暖管理单位批准拆改供暖管道和设施；未经燃气管理单位批准拆改燃气管道和设施。这里所称建筑主体是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等；所称承重结构是指直接

将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

62、住宅室内装修工程发生纠纷怎么办？

可以协商或者调解解决。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

在正常使用条件下，住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

工程质量法律知识宣传参考资料

一、法律法规

- 1、中华人民共和国建筑法
- 2、建设工程质量管理条例
- 3、建设工程勘察设计管理条例

二、部门规章

- 1、《建筑工程施工许可管理办法》部令第 18 号
- 2、《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》部令第 5 号
- 3、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》部令第 2 号
- 4、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》部令第 134 号
- 5、《住宅室内装饰装修管理办法》部令第 110 号
- 6、《房屋建筑工程质量保修办法》部令第 80 号
- 7、《实施工程建设强制性标准监督规定》部令第 81 号

三、规范性文件

- 1、《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）》

的通知（建市〔2002〕189号）

2、《关于进一步强化住宅工程质量管理及责任的通知》（建市〔2010〕68号）

3、《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号）

4、《关于加强住宅工程质量管理的若干意见》（建质〔2004〕18号）

5、《河南省建设工程质量投诉管理办法》（豫建建〔2008〕53号）

6、《河南省房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收实施细则》（豫建建〔2014〕12号）

7、《河南省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理实施办法》豫建（2012）53号

四、工程建设标准

1、《建筑工程施工质量验收统一标准》

2、《建设工程监理规范》