

法律文书及相关规定丛书

FALUWENSHU JI
XIANGGUANGUIDINGCONGSU

房屋建筑工程质量保修书 及 相关法律规定

中国法制出版社

法律文书及相关规定丛书

房屋建筑工程质量保修书 及相关法律规定

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋建筑工程质量保修书及相关法律规定/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2003.4

ISBN 7-80182-063-0

I. 房… II. 中… III. 房屋-经济合同-合同法-基本知识-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 094955 号

法律文书及相关规定丛书

房屋建筑工程质量保修书及相关法律规定

FANGWU JIANZHU GONGCHENG ZHILIANG BAOXIUSHU JI XIANGGUAN
FALU GUIDING

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/5.5 字数/128 千

版次/2003 年 4 月第 1 版

2003 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-063-0/D·1029

总定价: 780.00 元

本册定价: 9.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

发行部电话: 66062752

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288

读者俱乐部电话: 66026596

出版说明

法律文书是人们进行具有法律意义行为的重要形式，对行为后果具有很大影响，决定行为的目的能否顺利实现。为了规范、指导各类主体进行具有法律意义的行为，有关国家机关制定、颁布了诸如合同示范文本、诉讼文书样式等文书，有些专家学者还拟订了一些参考性文书。这些法律文书，由于在制定、拟订过程中充分研究了法律的各项规定，所以具有很强的针对性、指导性、实用性和可操作性。

为了方便各级各类机关、企业事业单位以及广大公民依法办事，我们组织有关国家机关、部分专家学者以及从事法律实务工作的同志，选编了这套《法律文书及相关规定丛书》，将现实生活中经常需要书写的法律文书以及相关的法律规定汇编成册，使大家一书在手即可明明白白、清清楚楚书写好既符合法律规定要求、又能体现自己权利主张的文书。

由于时间仓促，本丛书的选编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年4月

目 录

一、房屋建筑工程质量保修书

- 建设部、国家工商行政管理局关于印发《房屋建筑工程质量保修书》(示范文本)的通知…………… (1)
(2000年8月22日)
- 房屋建筑工程质量保修书(示范文本)…………… (2)

二、相关法律规定

- 房屋建筑工程质量保修办法…………… (5)
(2000年6月30日)
- 建设工程质量管理条例…………… (8)
(2000年1月30日)
- 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…………… (24)
(2000年4月7日)
- 商品住宅性能认定管理办法(试行)…………… (27)
(1999年4月29日)
- 实施工程建设强制性标准监督规定…………… (34)
(2000年8月25日)

建筑业企业资质管理规定	(38)
(2001 年 4 月 18 日)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理	
办法	(48)
(2001 年 6 月 1 日)	
建筑工程施工许可管理办法	(61)
(2001 年 7 月 4 日)	
建设工程勘察设计企业资质管理规定	(66)
(2001 年 7 月 25 日)	
工程监理企业资质管理规定	(76)
(2001 年 8 月 29 日)	
建筑工程施工发包与承包计价管理办法	(95)
(2001 年 11 月 5 日)	
商品房销售管理办法	(100)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	(110)
(2001 年 8 月 15 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(113)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	(126)
(1999 年 3 月 15 日)	
城市房地产开发经营管理条例	(147)
(1998 年 7 月 20 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(155)
(1996 年 1 月 8 日)	

房地产广告发布暂行规定 (161)

(1998 年 12 月 3 日)

建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书
和住宅使用说明书制度的规定》的通知 (164)

(1998 年 5 月 12 日)

一、房屋建筑工程 质量保修书

建设部、国家工商行政 管理局关于印发《房屋建筑 工程质量保修书》（示范 文本）的通知

（2000年8月22日 建建〔2000〕185号）

各省、自治区、直辖市建委（建设厅）、工商行政管理局，计划单列市建委（建设局）、工商行政管理局，国务院有关部门：

根据《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》的有关规定，我们对1999年12月24日印发的《建设工程施工合同（示范文本）》附件3《工程质量保修书》进行了修订，并将修订后的《工程质量保修书》更名为《房屋建筑工程质量保修书》。现将《房屋建筑工程质量保修书》（示范文本）印发给你们，请与《建设工程施工合同（示范文本）》一并推行。

附件：《房屋建筑工程质量保修书》（示范文本）

房屋建筑工程质量保修书

(示范文本)

发包人(全称): _____

承包人(全称): _____

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对_____（工程全称）签定工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，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，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：

_____。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；

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_____年;

3. 装修工程为_____年;

4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为_____年;

5. 供热与供冷系统为_____个采暖期、供冷期;

6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为_____年;

7. 其他项目保修期限约定如下:

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目, 承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的, 发包人委托他人修理。

2. 发生紧急抢修事故的, 承包人在接到事故通知后, 应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题, 应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定, 立即向当地建设行政主管部门报告, 采取安全防范措施; 由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案, 承包人实施保修。

4. 质量保修完成后, 由发包人组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项: _____

_____。

4 房屋建筑工程质量保修书及相关法律规定

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发 包 人 (公 章):

承 包 人 (公 章):

法定代表人 (签字):

法定代表人 (签字):

年 月 日

年 月 日

二、相关法律规定

房屋建筑工程质量保修办法

(2000年6月30日 建设部发布)

第一条 为保护建设单位、施工单位、房屋建筑所有人和使用人的合法权益，维护公共安全和公众利益，根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，制订本办法。

第二条 在中华人民共和国境内新建、扩建、改建各类房屋建筑工程（包括装修工程）的质量保修，适用本办法。

第三条 本办法所称房屋建筑工程质量保修，是指对房屋建筑工程竣工验收后在保修期限内出现的质量缺陷，予以修复。

本办法所称质量缺陷，是指房屋建筑工程的质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定。

第四条 房屋建筑工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，施工单位应当履行保修义务。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国房屋建筑工程质量保修的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内房屋建筑工程质量保修的监督管理。

第六条 建设单位和施工单位应当在工程质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等，双方约定的保修范围、保修

期限必须符合国家有关规定。

第七条 在正常使用条件下，房屋建筑工程的最低保修期限为：

（一）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；

（二）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；

（三）供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年；

（五）装修工程为 2 年。

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

第八条 房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

第九条 房屋建筑工程在保修期限内出现质量缺陷，建设单位或者房屋建筑所有人应当向施工单位发出保修通知。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。

第十条 发生涉及结构安全的质量缺陷，建设单位或者房屋建筑所有人应当立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，施工单位实施保修，原工程质量监督机构负责监督。

第十一条 保修完成后，由建设单位或者房屋建筑所有人组织验收。涉及结构安全的，应当报当地建设行政主管部门备案。

第十二条 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。

第十三条 保修费用由质量缺陷的责任方承担。

第十四条 在保修期限内，因房屋建筑工程质量缺陷造成房

屋所有人、使用人或者第三方人身、财产损害的，房屋所有人、使用人或者第三方可以向建设单位提出赔偿要求。建设单位向造成房屋建筑工程质量缺陷的责任方追偿。

第十五条 因保修不及时造成新的人身、财产损害，由造成拖延的责任方承担赔偿责任。

第十六条 房地产开发企业售出的商品房保修，还应当执行《城市房地产开发经营管理条例》和其他有关规定。

第十七条 下列情况不属于本办法规定的保修范围：

- (一) 因使用不当或者第三方造成的质量缺陷；
- (二) 不可抗力造成的质量缺陷。

第十八条 施工单位有下列行为之一的，由建设行政主管部门责令改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

- (一) 工程竣工验收后，不向建设单位出具质量保修书的；
- (二) 质量保修的内容、期限违反本办法规定的。

第十九条 施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，由建设行政主管部门责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款。

第二十条 军事建设工程的管理，按照中央军事委员会的有关规定执行。

第二十一条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起施行。

建设工程质量管理条例

(2000年1月30日中华人民共和国国务院令
第279号发布 自发布之日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强对建设工程质量的管理,保证建设工程质量,保护人民生命和财产安全,根据《中华人民共和国建筑法》,制定本条例。

第二条 凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的,必须遵守本条例。

本条例所称建设工程,是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

第三条 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。

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对建设工程质量的监督管理。

第五条 从事建设工程活动,必须严格执行基本建设程序,坚持先勘察、后设计、再施工的原则。

县级以上人民政府及其有关部门不得超越权限审批建设项目或者擅自简化基本建设程序。

第六条 国家鼓励采用先进的科学技术和管理方法,提高建设工程质量。

第二章 建设单位的质量责任和义务

第七条 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。

第八条 建设单位应当依法对建设工程项目的勘察、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。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 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。施工图设计文件审查的具体办法，由国务院建设行政主管部门会同国务院其他有关部门制定。

施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。

第十二条 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：

- (一) 国家重点建设工程；
- (二) 大中型公用事业工程；

- (三) 成片开发建设的住宅小区工程；
- (四) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；
- (五) 国家规定必须实行监理的其他工程。

第十三条 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。

第十四条 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。

建设单位不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第十五条 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。

房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第十六条 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。

第十七条 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