

005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005 2005

注册资产评估师 注册资产评估师 注册资产评估师 注册资产评估师 注册资产评估师 注册资

张晓燕 编著



清华大学出版社

**2005 年全国注册资产评估师
考试辅导教程
建筑工程评估基础**

全国注册资产评估师考试命题研究组 组编

张晓燕 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书是为了帮助广大考生能顺利通过《建筑工程评估基础》这科的考试,而精心编写的辅导教程。本书内容全面、凝练、重点突出,由两大部分组成:知识点精析与章节演练、模拟试题。第一部分知识点精析与章节演练严格按照最新考试指定教材框架和体系来编写,与教材章节完全同步,对考试大纲所规定的考点进行了总结性的讲解;第二部分模拟试题为考生准备了5套题型、题量、难易程度均与实际考试相仿的综合性全真模拟测试题。相信考生通过本书的复习,能够掌握重点、难点和疑点,把握答题技巧及命题规律,在考试中赢得高分。

本书适用对象为参加2005年注册资产评估师考试的广大考生。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 建筑工程评估基础/全国注册资产评估师考试命题研究组编;张晓燕编著. —北京:清华大学出版社,2005.6

ISBN 7-302-11000-X

I. 2… II. ①全… ②张… III. 建筑工程—资产评估—经济师—资格考核—自学参考资料 IV.F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第048335号

出 版 者:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社 总 机:010-62770175

地 址:北京清华大学学研大厦

邮 编:100084

客户服务:010-62776969

组稿编辑:应 勤

文稿编辑:桑任松

封面设计:陈刘源

排版人员:王 婷

印 刷 者:北京密云胶印厂

装 订 者:北京市密云县京文制本装订厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×260 印张:16 字数:375千字

版 次:2005年6月第1版 2005年6月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-11000-X/F·1179

印 数:1~4000

定 价:24.00元

前 言

近几年来,中国加入了WTO,经济的腾飞以及经济全球化、国际化的浪潮给中国带来了无限的机遇和挑战。我国经济体制改革带来了大量的产权变动、交易等行为,资产评估行业由此萌生,并蓬勃发展。如今,资产评估行业已经成为经济生活中重要的中介服务行业。为了进一步规范评估市场秩序,加强评估执业人员的管理,提高评估人员的素质和工作水平,注册资产评估师考试应运而生,该考试也成为选拔行业优秀人才、保证评估工作质量的重要一环。

注册资产评估师考试是一种能力考试,而不是简单的水平测试。参加全国注册资产评估师考试是一个很艰苦的过程。为了满足广大考生的迫切需求,基于对考生高度负责的精神,我们特组织有多年全国注册资产评估师考试辅导经验、命题和阅卷经验的专家和教授以严谨的态度,精心编写了这套《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程》。

在编写这套丛书的过程中,我们从广大考生的实际要求出发,强调学基础、练能力、考综合三项并举,以便考生以适应考试的方式进行学和练,最后在考试中争取赢得高分。

本套《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程》的特点如下:

一、作者阵容强大、辅导经验丰富、深谙命题动态

本丛书由全国注册资产评估师考试辅导命题研究专家组组织编写,是指定教材的重点配套辅导用书。作者皆为有多年全国注册资产评估师考试辅导经验、命题和阅卷经验的专家和教授,多年来一直从事注册资产评估师考试的考前辅导工作,有相当丰富的辅导和教学工作经验,深谙注册资产评估师考试的命题规律和出题动态,对历年考试情况比较了解,对考生在复习和考试过程中可能遇到的问题把握得比较准。本书的出版凝结着参与编写的专家学者多年教学、命题和评卷的经验。

二、系统全面、内容凝练、注重实效

丛书包括《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 资产评估》、《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 经济法》、《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 财务会计》以及《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 机电设备评估基础》、《2005年全国注册资产评估师考试辅导教程 建筑工程评估基础》。该丛书紧扣最新考试大纲,内容精练,题量充足,解析方法精辟。在编写过程中,诠释全国注册资产评估师应试的技巧,让广大考生能够在有限的时间之内,正确把握考试要求,紧紧抓住考试的重点环节,进行全真的考试模拟,可起到事半功倍的效果。

每本书都由两大部分组成:知识点精析与章节演练、模拟试题与解析。

知识点精析与章节演练部分依据最新考试大纲的框架和体系编写,与教材章节完全同步,对考试大纲所列出的考查要点一一作了简明扼要的回答,重点、难点突出。每章内容

均包括:

(1) 知识结构框架 以图表形式告诉考生本章的考试要求及考试内容, 让考生对全章考试内容、范围一目了然。

(2) 重点与考点介绍 根据以往考试的命题特点和规律, 归纳总结出本章的考查要点, 帮助考生快速复习、迅速掌握本章的重点、难点。

(3) 典型题分析 根据最新考试内容编写的典型例题及精析, 帮助考生通过例题示范全面消化和理解本章的考试内容, 解题思路清晰、完整, 题题经典。

(4) 强化训练与自测 根据最新考试要求精心编写针对性、典型性、新颖性极强的强化训练题, 使考生通过自测自练, 逐步攻破重点、难点。

模拟试题与解析部分为考生准备了 5 套题型、题量、难易程度完全模拟实际考试的综合性全真模拟测试题, 以便考生及时检测自己的真实水平, 迅速进入临考状态, 增强应考答题的悟性和技巧, 为顺利通过考试奠定良好的心理素质和随机应变的实战能力。每套试题都有详细的标准答案和解析。考生可以利用这些试题进行考前模拟实战训练, 检验自己的学习成果, 及时进行查漏补缺, 有针对性地进行复习备考。希望考生能在仿真的环境下进行模拟训练, 这样效果最佳。

尽管编者力求达到完美, 但由于时间仓促, 缺点和纰漏在所难免, 望考生和专家批评指正。

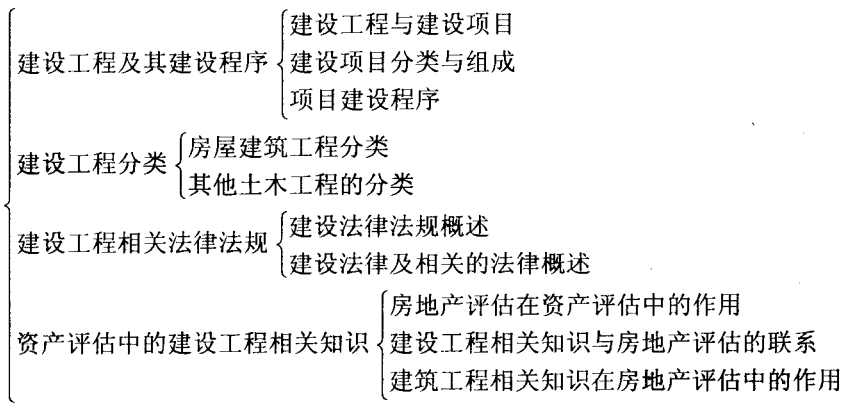
目 录

第一部分 知识点精析与章节演练	1
第一章 概述	1
第二章 建筑材料	17
第三章 建设工程的组成与构造	39
第四章 建筑装饰装修工程	67
第五章 房屋建筑工程质量验收与损伤检测	76
第六章 建筑工程量计算	90
第七章 建设工程造价及其构成	118
第八章 建设工程造价的确定	132
第九章 建设工程财务评价与功能评价	151
第十章 建筑物的损耗	166
第十一章 建设用地	178
第二部分 模拟试题与解析	192
建筑工程评估基础模拟试题(一)	192
建筑工程评估基础模拟试题(一)答案与解析	199
建筑工程评估基础模拟试题(二)	203
建筑工程评估基础模拟试题(二)答案与解析	210
建筑工程评估基础模拟试题(三)	214
建筑工程评估基础模拟试题(三)答案与解析	220
建筑工程评估基础模拟试题(四)	224
建筑工程评估基础模拟试题(四)答案与解析	232
建筑工程评估基础模拟试题(五)	237
建筑工程评估基础模拟试题(五)答案与解析	243

第一部分 知识点精析与章节演练

第一章 概 述

知识结构框架



重点与考点介绍

一、建设工程及其建设程序

(一)建设工程与建设项目

建设工程是包括房屋建筑工程和桥梁、隧道、公路、铁路、水坝、港口、码头、机场等其他土木工程在内的固定资产投资对象。所谓建设项目，是指将一定量的投资，在一定的约束条件下，按照一个科学的程序，经过决策和实施，最终形成固定资产特定目标的一次性建设任务。

建设项目应满足下列要求：在一个总体设计或初步设计范围内，由一个或几个相互关联的单位工程所组成，并且在建设过程中实行统一核算、统一管理。

一般以建设一个企业、一个事业单位或一个独立工程作为一个建设项目。

(二)建设项目分类

按照不同的角度，可以将建设项目分为不同类别。

1. 按建设性质划分

- (1) 新建项目。
- (2) 扩建项目。

(3) 改建项目。

(4) 迁建项目。

(5) 恢复项目。

2. 按用途划分

(1) 生产性项目。

(2) 非生产性项目。

3. 按行业性质和特点划分

(1) 竞争性项目。

(2) 基础性项目。

(3) 公益性项目。

4. 按建设规模划分

基本建设项目可分为大型、中型和小型项目三类，更新改造项目按照投资额分为限额以上项目和限额以下项目两类。

(三) 建设项目的组成

建设项目可分为单项工程、单位(子单位)工程、分部(子分部)工程和分项工程。

(四) 项目建设程序

我国项目建设程序依次分为决策、设计、建设准备、施工安装、生产准备、竣工验收和后评价七个阶段。

1. 决策阶段

决策阶段又称为建设前期工作阶段，主要包括编报项目建议书和可行性研究报告两项工作内容。

1) 编报项目建议书

编报项目建议书的主要作用是为了推荐建设项目，以便在一个确定的地区或部门内，以自然资源和市场预测为基础，选择建设项目。

2) 可行性研究

可行性研究主要评价项目技术上的先进性和适用性、经济上的盈利性和合理性、建设的可能性和可行性，它是确定建设项目、进行初步设计的根本依据。

可行性研究工作完成后，需要编写出反映其全部工作成果的“可行性研究报告”。报告内容应包括：

- (1) 建设项目提出的背景和依据；
- (2) 市场需求情况和拟建规模；
- (3) 资源、原材料、燃料及协作情况；
- (4) 厂址方案和建厂条件；
- (5) 设计方案；
- (6) 环境保护；

- (7) 生产组织, 劳动定员;
- (8) 投资估算和资金筹措;
- (9) 产品成本估算;
- (10) 经济效益评价;
- (11) 结论。

可行性研究报告经过审批通过之后, 方可进入下一阶段的建设工作。

2. 设计阶段

落实建设地点, 确定设计单位后, 就需要开始进行设计文件的编制工作。

3. 建设准备阶段

建设准备阶段包括以下程序: 组建项目法人; 征地、拆迁、“三通一平”乃至“七通一平”; 组织材料、设备订货; 办理建设工程质量监督手续; 委托工程监理; 准备必要的施工图纸; 组织施工招投标, 择优选定施工单位; 办理施工许可证等。

4. 施工安装阶段

建设工程具备了开工条件并取得了施工许可证后方可开工。

5. 生产准备阶段

对于生产性建设项目, 在其竣工投产前, 建设单位应适时地组建专门班子或机构, 有计划地做好生产准备工作。

6. 竣工验收阶段

工程竣工验收是全面考核建设成果、检验设计和施工质量的重要步骤, 也是建设项目转入生产和使用的标志。根据国家规定, 建设项目的竣工验收按规模大小和复杂程度分为初步验收和竣工验收两个阶段进行。

7. 后评价阶段

通过建设项目的后评价, 可以达到肯定成绩、总结经验、研究问题、吸取教训、提出建议、改进工作、不断提高项目决策水平和投资效果的目的。

二、建设工程分类

(一) 房屋建筑工程分类

1. 按建筑物使用功能分类

房屋建筑物按其使用功能可以进行以下分类:

{	工业建筑	{	公共建筑
	民用建筑		民用住宅
	农业建筑		

2. 按房屋建筑高度分类

按《现行建筑设计规范大全》规定,房屋建筑按其高度可分为:1~3层的低层建筑,4~6层的多层建筑,7~9层的中高层建筑,10层以上的高层建筑,以及房屋檐高超过100米的超高层建筑。

3. 按房屋结构所使用的材料分类

房屋结构按使用材料分类,可分为木结构、砖石结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、索膜结构等。

4. 按房屋承重结构的形式分类

按房屋承重结构形式分类,可分为墙承重结构、排架结构、框架结构、剪力墙(结构墙)结构、框架-剪力墙结构、筒体结构和大跨度空间结构等。

(二)其他土木工程分类

1. 桥梁

桥梁按其使用功能、规模、结构形式、使用材料的不同可划分为不同的类型。

(1) 按使用功能划分

- ① 铁路桥梁。
- ② 公路桥梁。
- ③ 其他桥梁。

(2) 按规模划分

以桥总长或桥跨径为划分标准,桥梁可分为特大桥、大桥、中桥和小桥。需要注意的是,铁路桥梁与公路桥梁的划分标准是不同的。

(3) 按外型和结构类型进行划分

- ① 梁式桥 根据梁的结构形式的不同,又分为简支梁、连续梁和悬臂梁。
- ② 拱桥。
- ③ 刚架桥 分为门式刚架桥和斜腿刚架桥。
- ④ 斜拉桥。

(4) 按组成桥梁的材料划分

- ① 钢桥 钢桥又分钢板桥和钢桁架桥。
- ② 钢筋混凝土桥。
- ③ 石桥。

2. 隧道的分类

(1) 按铁路隧道标准进行划分,隧道可分为短隧道、中隧道、长隧道和特长隧道四种。

(2) 按隧道埋深划分,分为浅埋隧道和深埋隧道。两者区别在于浅埋隧道会影响地表土体变形或下沉。

(3) 按穿越山体部位划分,分为傍山隧道和越岭隧道。

(4) 按洞内可行驶车辆划分,分为单线隧道、双线隧道及多线隧道。城市中的地下铁

道、明峒也属于隧道。

3. 公路工程的分类

按等级划分,可分为高速公路、一级公路、二级公路、三级公路和四级公路。

按使用材料划分,可分为碎石路面、沥青路面、混凝土路面公路。

4. 铁路线路的分类

(1) 按铁路在路网上的作用和运量划分,铁路分为Ⅰ级铁路、Ⅱ级铁路和Ⅲ级铁路。

(2) 按铁路线路所处地形位置划分,分为平原铁路、丘陵铁路和山区铁路。

(3) 按线路使用功能划分,铁路分为正线和站线。其中站线又可细分为到发线、编组线、牵出线、货物线。

除以上的划分外,铁路线路还分为直线、曲线、岔线。

三、建设工程相关法律法规

(一) 建设法律法规概述

1. 建设法规的概念

建设法规是指由国家权力机关或其授权的行政机关制定的,用于调整国家及有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中或建设行政管理活动中所发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

建设行政管理的主要内容包括:

① 对全国各部门、各地区基本建设勘察设计、建设施工进行综合管理和监督,并会同国家发改委组织制定各行业建设项目的标准定额。

② 对全国的城乡建设进行规划与指导。

③ 对全国建筑业、房地产业和市政公共事业进行归口管理。

④ 开拓国外建筑市场,发展对外工程承包,带动建筑材料和机械设备的出口。

2. 建设法规的作用

建设法规的作用主要为了规范指导建设行为,保护合法的建设行为并且对违法建设行为进行有效的处罚。

3. 建设法规体系

建设法规体系按其立法权限分为法律、建设行政法规、建设部门规章、地方性建设法规、地方建设规章五个层次。

这些法律法规规章的效力是:法律的效力高于行政法规,行政法规的效力高于部门规章,部门规章的效力高于地方性法规和规章。

4. 建设法规的实施

建设法规的实施,指国家机关及其公务员、社会团体、公民实现的包括建设法规的执法、司法和守法三个方面的建设法律规范的活动。

(二) 建设法律及相关的法律法规

1. 中华人民共和国建筑法

自 1998 年 3 月 1 日起我国开始施行建筑行业的基本大法——《中华人民共和国建筑法》。

该法规定，在中华人民共和国境内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理，应当遵守本法。建筑法中关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发包、承包、禁止转包，以及建筑工程监理、建筑工程安全和管理的规定，适用于其他专业的建设活动。

(1) 建筑工程施工许可

我国实行建筑许可管理制度。建筑许可包括建筑工程施工许可和从业资格两项内容。

① 建筑工程施工许可。建筑法规定，建筑工程开工前，建设单位应按国家有关规定申请领取施工许可证。申请领取施工许可证，要求具备下列条件：

- I. 已经办理该建筑工程用地批准手续。
- II. 在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证。
- III. 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求。
- IV. 已经确定建筑施工企业。
- V. 有满足施工需要的施工图纸及技术资料，施工图设计文件已按规定进行了审查。
- VI. 有保证工程质量和安全的具体措施。
- VII. 按照规定应该委托监理的工程已委托监理。
- VIII. 建设资金已经落实。
- IX. 法律、行政法规规定的其他条件。

在建设单位符合条件的前提下，建设行政主管部门自收到申请之日起 15 日内颁发施工许可证。建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，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 1 个月内，向发证机关报告，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 1 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。

按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按期开工或者中止施工的，应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过 6 个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

② 从业资格。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，应当具备下列条件：

- I. 有符合国家规定的注册资本。
- II. 有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员。
- III. 有从事相关建筑活动所应有的技术装备。
- IV. 法律、行政法规规定的其他条件。

上述单位,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件,划分为不同的资质等级,取得相应等级的资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

从事建筑活动的专业技术人员,应当依法取得相应的执业资格证书,注册后在许可的范围内从事建筑活动,操作人员经培训并获得上岗证后,方可从事该工作。

(2) 建筑工程发包与承包

建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同,明确双方的权利和义务。

(3) 建筑工程监理

① 建筑工程监理范围。国家规定的必须实行监理的建设工程有: I.国家重点建设工程; II.大中型公用事业工程; III.成片开发建设的住宅小区工程; IV.利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程; V.国家规定必须实行监理的其他工程。

② 建筑工程监理的有关规定。实行监理的建筑工程,由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理合同。

(4) 建筑安全生产管理

建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针,建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

(5) 建筑工程质量管理

建筑工程勘察、设计、施工的质量必须符合国家有关建筑工程安全标准的要求,并分别对建筑工程的勘察、设计、施工质量负责。

2. 中华人民共和国城市规划法

《中华人民共和国城市规划法》于1990年4月1日起施行。该法规定城市规划必须坚持严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

(1) 城市规划的编制要求

① 城市规划的编制必须坚持适用、经济的原则,贯彻勤俭建国的方针,符合我国国情,处理好近期建设和远景发展的关系。

② 城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点,统筹兼顾,综合部署。

③ 城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

④ 编制城市规划应当注意保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设,保护文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。民族自治地方的城市规划,应当注意保持民族传统和地方特色。

⑤ 编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则;符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求;在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区,必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

⑥ 编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

⑦ 城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。城市新区开发应当合理利用城市现有设施。

(2) 城市规划的内容

城市规划一般分总体规划和详细规划两个阶段进行。

城市总体规划应当包括：城市的性质、发展目标和发展规模，城市主要建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署，城市综合交通体系和河湖、绿地系统，各项专业规划，近期建设规划。

城市详细规划是在城市总体规划的基础上，对城市近期建设区域内各项建设所作出具体规划。城市详细规划应当包括：规划地段各项建设的具体用地范围，建筑密度和高度等控制指标，总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

(3) 城市规划的审批

城市规划实行分级审批。

(4) 城市规划的实施

一旦城市规划通过审查批准，就具有了法律效力。城市规划区内的土地利用和各项建设就必须符合城市规划，服从规划管理。

3. 中华人民共和国环境影响评价法

2003年9月1日起施行《中华人民共和国环境影响评价法》。

(1) 规划的环境影响评价。

(2) 建设项目的环境影响评价。

4. 中华人民共和国招标投标法

《中华人民共和国招标投标法》自2000年1月1日起正式施行。

(1) 招标范围

在我国境内进行下列工程建设项目必须进行招标：

① 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目。

② 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目。

③ 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

(2) 招标

招标投标法规定招标方式可分为公开招标和邀请招标两种。

(3) 投标

投标人应当具备承担招标项目的能力；应当具备国家对投标人资格条件的有关规定或者招标文件要求投标人具备的资格条件。

投标人按照招标文件的要求编制投标文件时，应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

(4) 开标、评标和中标

① 开标。开标由招标人或者招标代理人主持，邀请所有投标人参加。

② 评标。评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

中标人的投标应当符合下列条件之一：

I. 能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评标标准。

II. 能够满足招标文件的实质性要求，并且经评审的投标价格最低，但是投标价格低于成本的除外。

经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，评标委员会可以否决所有投标，招标人重新招标。

③ 中标。中标人确定后，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时 will 将中标结果通知所有未中标的投标人。

5. 建设工程质量管理条例

(1) 建设项目承包方资格的有关规定

勘察、设计、施工、工程监理单位应依法在各自的业务范围内对建设工程的质量负责。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。

勘察、设计、施工、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揽工程，不得以其他单位的名义承揽工程，也不能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、施工单位不得转包或者违法分包、监理单位不得违法转让工程项目。

(2) 建设单位的质量责任和义务

① 招投标阶段。

② 开工准备阶段。

③ 施工阶段。

④ 竣工验收阶段。竣工验收应当具备下列条件：

I. 完成建设工程设计和合同约定的各项内容。

II. 有完整的技术档案和施工管理资料。

III. 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。

IV. 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。

V. 有施工单位签署的工程保修书。

(3) 勘察、设计单位的质量责任和义务

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。

勘察单位提供的地质、测量、水文等勘察成果必须真实、准确。设计单位应当根据勘察成果文件完成符合国家规定的设计深度要求的设计文件。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。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，并参与建设工程质量事故分析，对因设计造成的质量事故，提出相应的技术处理方案。

(4) 施工单位的质量责任和义务

施工单位应当建立质量责任制；建立、健全教育培训制度，加强对职工的培训；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。

施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工,不得擅自修改工程设计,不得偷工减料;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;按照工程设计要求、施工技术标准 and 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;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;对施工过程中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程,应当负责返修。

(5) 工程监理单位的质量责任和义务

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。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施工现场。

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。

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。

(6) 建设工程质量保修

① 保修证书。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等。

② 保修期限。在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:

I. 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;

II. 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;

III. 供热与供冷系统,为两个采暖期、供冷期;

IV. 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年。

③ 保修责任。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,并对造成的损失承担赔偿责任。建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的,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。

(7) 监督管理

国家实行建设工程质量监督管理制度。国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。

国务院发展计划部门和经济贸易主管部门按照国务院规定的职责,分别对国家出资的重大建设项目或国家重大技术改造项目实施监督检查。

县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门履行监督检查职责时,有权采取下列措施:

- ① 要求被检查的单位提供有关工程质量的文件和资料。
- ② 进入被检查单位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。

6. 城市房屋拆迁管理条例

我国于 2001 年 6 月制定并于 2001 年 11 月 1 日起施行《城市房屋拆迁管理条例》。

(1) 拆迁管理

① 申请拆迁。

② 实施拆迁。

(2) 拆迁当事人及其受托估价机构的义务

拆迁当事人有义务向估价机构如实提供拆迁估价所必需的资料,协助估价机构进行实地查勘。受托估价机构和估价人员需要查阅被拆迁房屋的房地产权属档案和相关房地产交易信息的,房地产管理部门应当允许查阅。拆迁当事人不如实提供有关资料或者不协助估价机构实地查勘而造成估价失实或者其他后果的,应当承担相应责任。

(3) 拆迁估价的技术要求

拆迁估价的目的是“为确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格”。拆迁估价的价值标准为公开市场价值。委托拆迁估价的,拆迁当事人应当明确被拆迁房屋的性质和面积。

估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示 7 日,并进行现场说明,听取有关意见。

(4) 对估价报告有异议时的处理

拆迁当事人对估价结果有异议的,自收到估价报告之日起 5 日内,可以向原估价机构书面申请复核估价,也可以另行委托估价机构评估。拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的,该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起 5 日内给予答复。估价结果改变的,应当重新出具估价报告;估价结果没有改变的,出具书面通知。拆迁当事人另行委托估价机构评估的,受托估价机构应当在 10 日内出具估价报告。

拆迁当事人对原估价机构的复核结果有异议或者另行委托估价的结果与原估价结果有差异且协商达不成一致意见的,自收到复核结果或者另行委托估价机构出具的估价报告之日起 5 日内,可以向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会(以下简称估价专家委员会)申请技术鉴定。估价专家委员会应当自收到申请之日起 10 日内,对申请鉴定的估价报告的估价依据、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等估价技术问题出具书面鉴定意见。估价报告不存在技术问题的,应维持估价报告;估价报告存在技术问题的,估价机构应当改正错误,重新出具估价报告。

(5) 对违规估价机构、估价人员的处罚

对有下列行为之一的估价机构和估价人员,依据《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等规定进行处罚,或记入其信用档案:①出具不实估价报告的;②与拆迁当事人一方串通,损害对方合法权益的;③以回扣等不正当竞争手段获取拆迁估价业务的;④允许他人借用自己名义从事拆迁估价活动或者转让、变相转让受托的拆迁估价业务的;⑤多次被申请鉴定,经查证,确实存在问题的;⑥违反国家标准《房地产估价规范》和本意见其他规定的;⑦法律、法规规定的其他情形。