

目 录

电子文件编码	文件名	页码
第一章 建筑项目保修工作执行标准		
第1.1条	项目保修范围界定执行标准	猿
第1.2条	保修期限执行标准	源
第1.3条	保修工作程序执行标准	缘
第1.4条	维修经济责任处理工作执行标准	远
第1.5条	保修费用控制处理工作执行标准	苑
第二章 建筑项目回访工作执行标准		
第2.1条	项目回访标准模式	缘
第2.2条	项目回访工作执行标准	远
第2.3条	回访工作计划编制工作执行标准	苑
第三章 建筑项目后评价组织工作执行标准		
第3.1条	项目单位自我后评价工作组织执行标准	猿
第3.2条	行业(或地区)主管部门实施后评价工作组织标准	源
第3.3条	各级计委或主要投资方实施后评价工作组织标准	缘
第四章 项目后评价工作执行标准		
第4.1条	项目后评价工作程序执行标准	猿
第4.2条	项目后评价工作内容设计执行标准	猿
第4.3条	后评价报告编制工作执行标准	猿

第一章

建筑项目保修 工作执行标准

文件名	项目保修范围界定执行标准		
电子文件编码	危险源识别	序 码	员 员
以建筑安装工程而论,按制度要求,各种类型的工程及其各个部位,都应实行保修。保修的范围如下: 一、屋面、地下室、外墙、阳台、厕所、浴室以及厨房、厕浴间等处渗水、漏水者。 二、各种通水管道(包括自来水、热水、污水、雨水等)漏水者,各种气体管道漏气以及通气孔和烟道不通者。 三、水泥地面有较大面积的空鼓、裂缝或起砂者。 四、内墙抹灰有较大面积起泡,乃至空鼓脱落或墙面浆活起碱脱皮者,外墙粉刷自动脱落者。 五、暖气管线安装不良,局部不热,管线接口处及卫生磁活接口处不严而造成漏水者。 六、其他由于施工不良而造成的无法使用或使用功能不能正常发挥的工程部位。 七、凡是由于用户使用不当而造成建筑功能不良或损失者,不属于保修范围 ;凡属工业产品项目发生问题,亦不属保修范围。以上两种情况应由建设单位自行组织修理。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	保修期限执行标准		
电子文件编码	在原合同附件中	序 码	员 员
一、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。 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五年。 三、供热与供冷系统为两个采暖期、供冷期。 四、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为两年。 五、其他特殊要求的工程,其保修期由建设单位和施工单位在合同中规定。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	保修工作程序执行标准		
电子文件编码	危险源识别	序 码	员 员
一、发送保修证书(或称《房屋保修卡》) 员在工程竣工验收的同时(最迟不应超过 猿天到一周),由施工单位向建设单位发送《建筑安装工程保修证书》。 圆保修证书应由施工单位拟定并统一印制。 猿保修证书一般的主要内容包括： (员工程简况、房屋使用管理要求； (圆保修范围和内容； (猿保修时间； (源保修说明； (缘保修情况记录； (远应附有保修单位(即施工单位)的名称、详细地址、电话、联系接待部门(如科、室)和联系人,以便于建设单位联系。 二、要求检查和修理 员在保修期内,建设单位或用户发现房屋的使用功能不良,或是由于施工质量而影响使用者,可以用口头或书面方式通知施工单位的有关保修部门,说明情况,要求派人前往 检查修理。 圆施工单位自接到保修通知书之日起,必须在两周内到达现场,与建设单位共同明确责任方,商议返修内容。 猿属于施工单位责任的,如施工单位未能按期到达现场,建设单位应再次通知施工单位。施工单位自接到再次通知书起的一周内仍不能到达的,建设单位有权自行返修,所发生的费用由原施工单位承担。 源不属于施工单位责任的,建设单位应与施工单位联系,商议维修的具体期限。 三、验收 在发生问题的部位或项目修理完毕以后,要在保修证书的‘ 保修记录 ’栏内做好记录,并经建设单位验收签认,以表示修理工作完结。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	维修经济责任处理工作执行标准		
电子文件编码	来源	序 码	员 员
一、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。 二、由于设计方面造成的质量缺陷,由设计单位承担经济责任。由施工单位负责维修,其费用按有关规定通过建设单位向设计单位索赔,不足部分由建设单位负责。 三、因建筑材料、构配件和设备质量不合格引起的质量缺陷,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。 四、因使用单位使用不当造成的质量缺陷,由使用单位自行负责。 五、因地震、洪水、台风等不可抗拒原因造成的质量问题,施工单位、设计单位不承担经济责任。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	保修费用控制工作执行标准		
电子文件编码	危险源识别原因	序 码	缘原员
基于建筑安装工程情况复杂,不如其他商品那样单一,出现的质量缺陷和隐患等问题往往是由于多方面原因造成的。因此,在费用的处理上应分清造成问题的原因以及具体返修内容,按照有关规定和合同要求与有关单位商定处理办法。 一、勘察、设计原因造成保修费用的处理 勘察、设计方面的原因造成的质量缺陷,由勘察、设计单位负责并承担经济责任,由施工单位负责维修或处理。按新的合同法规定,勘察、设计人应当继续完成勘察、设计、减收或免收勘察、设计费并赔偿损失。 二、施工原因造成的保修费用处理 施工单位未按国家有关规范、标准和设计要求施工,造成质量缺陷,由施工单位负责无偿返修并承担经济责任。 三、设备、材料、构配件不合格造成的保修费用处理 因设备、建筑材料、构配件质量不合格引起的质量缺陷,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。至于施工单位、建设单位与设备、材料、构配件供应单位或部门之间的经济责任,应按其设备、材料、构配件的采购供应合同处理。 四、用户使用原因造成的保修费用处理 因用户使用不当造成的质量缺陷,由用户自行负责。 五、不可抗拒原因造成的保修费用处理 因地震、洪水、台风等不可抗拒原因造成的质量问题,施工单位和设计单位都不承担经济责任,由建设单位负责处理。			
执行部门		责任人(签名)	

附 员

建筑工程保修单

建筑工程保修单

工程名称

施工单位

交工日期 年 月 日

建筑工程保修单(续)

使用单位(用户)名称：

本工程在保修期内如发生施工质量问题,本单位将按照《建筑工程保修办法》(试行)有关规定负责保修。

保修范围及期限：

一、保修范围

屋面漏雨；

烟道、排气孔道、风道不通；

室内地坪空鼓、开裂、起砂、面砖松动,有防水要求的地面漏水；

外墙及顶棚抹灰、面砖、墙纸、油漆等饰面脱落、墙面浆活起碱脱皮；

门窗开关不灵或缝隙超过规范规定；

厕所、厨房、盥洗室地面泛水倒坡积水；

外墙板漏水,阳台积水；

冷却塔、水池、有防水要求的地下室漏水；

室内上下水、供热系统管道漏水、漏气,暖气不热,电器、电线漏电,照明灯具坠落；

室外上下水管道漏水、堵塞,小区道路沉陷；

钢结构、钢筋混凝土、砖石砌体结构及其他承重结构变形、裂缝超过国家标准和设计要求。

二、保修期限：

民用与公共建筑、一般工业建筑、构筑物的土建工程为一年；

建筑物的照明电气、上下水管线安装为六个月；

建筑物的供热、供冷系统为一个采暖、供冷期；

室外的上下水和小区道路为一年；

工业建筑的设备、电气、仪表、工艺管线和有特殊要求的工程,其保修内容和期限,由使用单位和施工单位在合同中规定。

三、说明事项：

施工单位地址：

公章

电话：

联系人姓名：

年 月 日

附 圖

工程质量修理通知书

工程名称：

使用单位(用户)名称：

施工单位名称：

本工程于年月日发生质量问题,根据《建筑工程保修办法》(试行)有关规定,请你单位派人检查修理为盼。

质量问题及部位：

工程质量修理通知书(续)

承修单位

使用单位(用户)对修理结果的意见：

使用单位

(用户)地址：

电 话：

联系人姓名：

通知书发出日期： 年 月 日

(此表在修理项目完成后,由施工单位保存)

第二章

建筑项目回访 工作执行标准

文件名	项目回访标准模式		
电子文件编码	危险源识别记录	序 码	页 页
一、季节性回访 大多数是雨季回访屋面、墙面的防水情况 ；冬期回访锅炉房及采暖系统的情况 ；发现问题采取有效措施，及时加以解决。 二、技术性的回访 主要了解在工程施工过程中所采用的新材料、新技术、新工艺、新设备等的技术性能和使用后的效果，发现问题及时加以补救和解决 ；同时也便于总结经验，获得科学依据，不断改进与完善，并为进一步推广创造条件。这种回访既可定期进行，也可以不定期地进行。 三、保修期满前的回访 这种回访一般是在保修即将届满之前进行回访，既可以解决出现的问题，又标志着保修期即将结束，使建设单位注意建筑物的维修和使用。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	项目回访工作执行标准		
电子文件编码	危险源识别原因图	序 码	员原员
一、由施工单位的领导组织生产、技术、质量、水电、合同、预算等有关方面的人员进行回访,必要时还可以邀请科研方面的人员参加。 二、回访时,由建设单位组织座谈会或意见听取会,并察看建筑物和设备的运转情况。 三、回访必须认真解决问题并应做回访记录,不能把回访当成形式或走过场。 四、对所有的回访和保修都必须予以记录,并提交书面报告,作为技术资料归档。			
执行部门		责任人(签名)	