

凌源市人民政府文件

凌政发〔2019〕28号

关于印发凌源市房屋建筑工程质量保修 管理办法的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，朝阳凌源经济开发区管委会，
市政府各部门，市直各单位：

《凌源市房屋建筑工程质量保修管理办法》业经凌源市第七届二十六次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

凌源市人民政府

2019年8月29日

凌源市房屋建筑工程质量保修管理办法

第一条 为加强房屋建筑工程质量管理，保护建设单位、施工单位、建筑所有人和使用人（以下简称用户）的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内新建、改建、扩建各类房屋建筑工程的质量保修。

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、设计文件及合同的约定。

第四条 房屋建筑工程质量保修坚持建设单位对用户负责，施工单位对建设单位负责的原则。

第五条 建设单位是住宅工程质量的第一责任者，要对建设工程质量全面负责。对于保修期内发生的住宅工程质量缺陷，建设单位负责查明责任，并组织有关责任方解决质量问题，暂时无法落实责任的，建设单位应先行解决，待质量问题原因查明后由责任方承担相关费用。

第六条 建设单位和施工单位应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、保修期限必须符合本办法和国家有关规定。

第七条 建设单位应当在商品住宅交付使用时，向用户提供

《住宅质量保证书》，并按照约定，承担保修责任；还应当同时提供《住宅使用说明书》，防止使用不当，造成质量问题。

第八条 房屋建筑工程的保修范围和最低保修期限：

(一)地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的合理使用年限；

(二)屋面防水工程，有防水要求的卫生间、房间、外墙面的防渗漏，外窗工程，为 5 年；

(三)保温工程，为 5 年，其保温层与基层、保温层与抹面层的拉伸粘结强度，为 10 年；

(四)土建工程，包括回填土工程，台阶、排水坡工程，地面工程，墙体与顶棚饰面工程，门窗（内窗）工程，外露装饰构件，阳台、窗台、外墙漏水，屋面保护层，装修工程等，为 2 年；

(五)供热、供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；

(六)电气管线，给排水管道，设备安装，为 2 年；

(七)其它项目的保修范围和期限由建设单位和施工单位约定。

第九条 施工单位对工程的质量保修期从工程竣工验收合格之日起计算。因建设单位原因未按期组织竣工验收的，自施工单位提交工程竣工报告 90 日起，自动进入质量保修期。

建设单位对工程的质量保修期从用户取得准入通知之日起计算。

第十条 商品住宅的保修期限不得低于施工单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期，存续期少于《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》(以下简称《规定》)中确定的最低保修期限的,保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于施工单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。

第十一条 对于未组织竣工验收擅自使用的工程,施工单位应当在工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构工程质量承担责任,建设单位应当对其它项目的工程质量承担责任。

第十二条 由于地震、洪水、台风等不可抗力造成的工程质量问题,用户拆、改、修和使用不当造成的工程质量问题,不属于工程保修范围。

第十三条 房屋建筑工程保修期间,用户有权对工程质量问题向责任单位提出保修和赔偿的要求,也可以向工程质量监督机构投诉。

第十四条 工程质量监督机构应设专人接待、登记用户的投诉,查明原因、明确责任,必要时组织鉴定,及时通知有关责任单位保修,并实施监督。

第十五条 责任单位在接到用户保修要求或工程质量监督机构的保修通知后,必须到现场核查情况,确属工程保修范围内的,与用户共同确定保修内容,并在保修书约定的时间内实施保修。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,责任单位接到保修通知后,应当立即到达现场抢修。

工程保修过程中，用户应当给予配合。

第十六条 发生涉及结构安全的质量缺陷，建设单位或者用户应当立即向住建局报告，采取安全防护措施；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，责任单位实施保修，原监理单位负责监理，原工程质量监督机构负责监督。

第十七条 保修完成后，由建设单位或房屋建筑所有人组织验收。保修工程的质量，应当符合相关验收标准和原设计图纸的要求。

第十八条 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。

第十九条 在保修范围内，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。

第二十条 责任单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，由住建局责令整改，并按有关规定进行处罚。

第二十一条 本办法由凌源市住房和城乡建设局负责解释。

第二十二条 本办法自 2019 年 9 月 1 日起施行。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委。

凌源市人民政府办公室

2019 年 8 月 29 日印发

共印 20 份