**《凌源市房屋建筑工程质量保修管理办法》解读**

一、文件的起草背景

近年来，房屋建筑工程质量投诉问题日益突出，已成为社会关注的热点和难点问题。为加强房屋建筑工程质量保修管理，落实施工单位、建设单位等责任方的质量保修责任，及时处理工程质量投诉问题，结合我市实际，起草本办法。

二、文件拟解决的主要问题

（一）明确某些质量常见问题的最低保修期限

1、明确回填土工程，台阶、排水坡工程，外露装饰构件，阳台、窗台、外墙漏水，屋面保护层等项目工程的最低保修期限为2年。

2、提高外窗工程，保温工程保温层与基层、抹面层的粘接强度等项目工程的最低保修期限，分别由2年、5年提高至5年、10年，以增强责任单位的质量责任和质量意识，促进其工程质量的提升。

（二）明确建设单位的质量保修责任

1、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工程质量缺陷，由建设单位负责查明责任，并组织有关责任方进行保修。

2、对于未组织竣工验收，擅自交付使用的工程，由建设单位承担其质量保修责任，施工单位承担地基基础和主体结构工程质量责任。

3、建设单位对业主应承担的商品住宅工程的保修期限不得低于施工单位向建设单位约定的保修期限的存续期，且不少于《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》中确定的最低保修期限。

三、附质量保修办法相关法律、法规

1、《建设工程质量管理条例》院令第279号

第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：（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。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

2、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案例适用法律问题的解释》

第十三条建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用后，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，不予支持;但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

3、《房屋建筑工程质量保修办法》部令第80号

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。