

P241~251 7.4 施工单位的质量责任和义务 (3分)

【五方责任主体及其项目负责人质量终身责任】

责任主体	建设单位项目负责人；勘察单位项目负责人；设计单位项目负责人；施工单位项目经理；监理单位总监理工程师
追责期限	在工程设计使用年限内对建设工程质量承担相应责任 单位关闭注销、项目负责人离职、退休后，其负责的工程发生质量事故或不能正常使用的，仍应承担责任
永久性标牌	建筑物显著位置应当设置永久性标牌，注明建设、勘察、设计、施工、监理单位及相关项目负责人姓名
质量终身承诺书	相关项目负责人应当亲笔书写质量终身承诺书，与法定代表人的授权书一并在建设工程质量监督机构进行备案

5. 关于建筑工程质量终身责任制落实的说法，正确的有（ ）。
- A. 建筑物显著位置应当设置永久性标牌，注明建设、勘察、设计、施工、监理单位及相关项目负责人
 - B. 相关项目负责人应当书写质量终身承诺书，与法定代表人的授权书一并在建设工程质量监督机构进行备案
 - C. 相关项目负责人应当在工程设计年限内对工程质量承担终身责任
5. 关于建筑工程质量终身责任制落实的说法，正确的有（ ）。
- D. 施工企业破产注销或者项目经理退休的，不再追究项目经理的责任
 - E. 工程交付后，因施工质量原因不能正常使用，项目经理为相关注册执业人员的，吊销执业资格证书，终身不予注册

【答案】ABC

【解析】一般质量事故：停止执业1年；重大质量事故：吊销资格证书，5年内不予注册；重大质量事故+情节恶劣的：吊销资格证书，终身不予注册。

7.4.2 按图施工

施工单位必须按照：① 工程设计图纸（直接依据）和 ② 施工技术标准（间接依据）施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。

施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸①有差错的，应当及时提出意见和建议。（使得①符合②，然后按新的①施工）

7.4.3 建筑材料、设备的检验检测（1题）

进场	【检验对象】建筑材料、构配件、设备、商品混凝土
检验	【检验依据】技术标准、设计文件、合同约定

	【检验记录】应当形成书面记录，有专人签字负责
见证取样	<p>【取样地点】作业现场 【取样人】施工人员 【见证人】监理人员</p> <p>【取样对象】简记为：承重、水泥、防水</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 用于承重结构的混凝土试块 (二) 用于承重墙体的砌筑砂浆试块 (三) 用于承重结构的钢筋及连接接头试件 (四) 用于承重墙的砖和混凝土小型砌块 (五) 用于拌制混凝土和砌筑砂浆的水泥 (六) 用于承重结构的混凝土中使用的掺加剂 (七) 地下、屋面、厕浴间使用的防水材料 (八) 国家规定的其它试块、试件和材料 <p>【见证取样送检比例】不得低于规范规定应取样数量的 30%</p> <p>【样品标识和封志】应标明“工程名称、取样部位、取样日期、样品名称、样品数量”，并由见证人员和取样人员签字</p>

6. (2023 年) 根据《建设工程质量管理条例》，关于建筑材料、构配件、设备检验的说法，正确的是（ ）。

- A. 书面检验记录应当由项目负责人签字
- B. 应当按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定进行检验
- C. 合同中约定不检验的，可以不检验
- D. 厂家附带合格证的，不再进行检验

【答案】B

7. 关于建设工程见证取样的说法，正确的是（ ）。

- A. 试样标识上注明工程名称、取样日期、样品名称，由见证人员签字即可
- B. 见证取样比例不得低于有关技术标准中规定应取样数量的 50%
- C. 见证人员应当由施工企业中具备施工试验知识的专业技术人员担任
- D. 隔震减震装置属于主体结构，必须实施见证取样

【答案】D

【工程质量检测机构（营利性中介机构，四库一平台可查）】

检测业务委托	检测资质分为综合类资质、专项类资质。资质证书有效期为 5 年
	检测机构不得与本项目的建设、施工、监理单位，以及供应商存在隶属关系或者其他利害关系
	检测人员具有检测注册执业资格，不得同时受聘于两家机构
	检测机构及工作人员不得推荐或者监制建筑材料、构配件和设备
检测报告	检测报告经检测人员、审核人员、检测机构法定代表人或其授权的签字人等签署，并加盖检测专用章后方可生效
检测结果不合格	检测机构发现涉及结构安全、主要使用功能检测结果不合格的，应当及时报告工程所在地建管部门

	检测机构应当单独建立检测结果不合格项目台账
	利害关系人对检测结果存在争议的，可以委托共同认可的检测机构复检
检测档案	检测合同、委托单、检测数据原始记录、检测报告按照年度统一编号，编号应当连续，不得随意抽撤、涂改

8. 关于工程质量检测的说法，正确的是（ ）。

- A. 检测机构不得与本工程设计单位存在利害关系
- B. 检测机构应当监制建筑材料、构配件和设备
- C. 检测报告经质量监督机构确认后，由建设单位归档
- D. 检测机构应当单独建立检测结果不合格项目台账

【答案】D

9. 关于工程质量检测报告的说法，正确的是（ ）。

- A. 检测报告经检测人员签字即可生效
- B. 检测结果利害关系人对检测结果发生争议的，由建设行政主管部门复检
- C. 检测报告应当按年度统一编号，编号应当连续；但检测合同、委托单、检测原始数据无此要求
- D. 非建设单位委托的质量检测机构出具的检测报告，不得作为工程质量验收资料

【答案】D

【解析】施工企业委托的检验检测——仅作为施工自检资料；建设单位委托的检测报告——可作为工程验收资料。

10. 根据《建设工程质量检测管理办法》，检测机构应当建立档案管理制度。（ ）应当按照年度统一编号，编号应当连续，不得随意抽撤、涂改，并单独建立不合格项目台账。

- A. 检测合同
- B. 委托单
- C. 检测数据原始记录
- D. 检测报告
- E. 检测仪器设备

【答案】ABCDE

7.4.4 施工质量检验和返修（1分）

隐蔽工程 检验	隐蔽工程隐蔽前，施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构
------------	---------------------------------

工程返修	<p>【施工单位造成质量问题】发包人有权要求施工人无偿修理、返工或改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担迟延交付的违约责任</p> <p>【非施工单位原因造成质量问题】施工单位也应负责返修，但由此造成的损失和费用，可以向建设单位提出索赔（最终由责任方承担）</p>
------	--

11. 关于施工企业质量责任的说法，正确的是（ ）。
- A. 施工企业法定代表人对施工项目质量承担终身责任
 - B. 对于非施工企业的原因造成的建设工程质量问题，施工企业可以拒绝返修
 - C. 施工企业在隐蔽工程隐蔽前，应当通知设计单位和安全生产监督机构
 - D. 施工企业经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应承担违约责任

【答案】D

P251~255 7.5 建设工程竣工验收制度（3分）

【建设工程竣工验收】

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。

其中，涉及公众利益、公共安全的内容包括“规划、消防、人防、节能、环保、抗震、无障碍设施及档案”等，应当依法进行竣工专项验收。

建设工程未进行专项验收或专项验收不合格的，竣工验收不合格。也就无法进行竣工验收备案。

		验收人
竣工总验收		建设单位
竣 工 专 项 验 收	规划专项验收	规划局
	档案专项验收	城建档案馆
	消防专项验收	(1) 人员密集场所、特殊工程：住建局 (2) 其他消防工程：建设单位
	人防专项验收	(1) 地下空间开发：人防办 (2) 其他人防工程：建设单位
	抗震专项验收	(1) 重要工程：住建局抗震办+地震局 (2) 其他工程：建设单位
	节能专项验收	建设单位
	配套环保设施验收	建设单位
	无障碍设施专项验收	建设单位

【组织竣工验收的法定条件】

1. 已完成设计和合同约定的“各项内容”；
2. 有“完整的”技术档案资料和施工管理资料（档案验收合格）；

3. 工程主要建筑材料、建筑构配件和设备等《进场试验报告》(不是“进场记录”);
4. “勘察、设计、施工、监理”等单位分别签署的质量合格文件;
5. 有施工单位签署的工程保修书。

1. 根据《建设工程质量管理条例》，建设工程竣工验收应当具备的条件有（ ）。

- A. 有完整的技术档案和施工管理资料
- B. 完成建设工程设计和合同约定的主体工程
- C. 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场记录
- D. 有施工企业签署的工程保修书
- E. 有设计、施工、质量监督单位分别签署的质量合格文件

【答案】AD

2. (2019 一级、2023 二级) 关于建设工程竣工规划验收的说法，正确的是（ ）。

- A. 工程竣工后，建设单位应当依法向城乡建设行政主管部门提出竣工规划验收申请
- B. 对于验收合格的建设工程，城乡规划行政主管部门出具《建设工程规划许可证》
- C. 建设工程未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收
- D. 建设单位必须在竣工验收后 3 个月内向城乡规划行政主管部门报送有关竣工验收资

料

【答案】C

3-1. (2024 年二建) 建筑节能分部工程验收，应当进行节能性能检测的是（ ）。

- A. 外墙节能构造
- B. 外窗气密性
- C. 管道系统
- D. 设备系统

【答案】D

【解析】建筑节能分部工程验收条件：施工单位自检合格；检验批、分项工程全部合格；进行外墙节能构造、外窗气密性现场实体检测；设备系统节能性能检测，确认达到验收条件。

3-2. 关于建筑工程验收，正确的是（ ）。

- A. 不符合强制性节能标准的项目，已经建成的，必须拆除重建
 - B. 监理工程师收到节能验收申请，直接组织进行外墙节能构造、外窗气密性的现场实
- 体检测和设备系统的节能性能检测

- C. 节能验收，应在施工单位自检合格，且检验批、分项工程全部合格的基础上进行
- D. 建设单位对不符合民用建筑节能强制性标准的项目，注明限期整改的意见后可以验收通过

【答案】C

4. 根据《消防法》，关于建设工程竣工消防验收，正确的是（ ）。
- A. 所有建设工程都须经住房和城乡建设主管部门消防验收
- B. 申请消防验收，须提供施工、监理、检测单位的资质证明文件，以及消防产品、消防设施、防火材料等的生产许可证、产品合格证、防火性能检测合格证明等
- C. 建设单位自行消防验收合格的工程，应当在应急管理部门办理备案
- D. 实行消防验收备案的建设工程，由消防救援主管部门对其进行抽查

【答案】B

【解析】

大型人员密集场所、特殊工程	官方消防验收	由建设单位向住建局提出申请，验收合格后，投入使用
其他工程	建设单位 自行消防验收	验收合格后报住建局备案。未备案的，责令限期改正；逾期不改正的，罚款；住建局有权对备案工程进行抽查。抽查不合格的，责令停止使用

【竣工验收备案】

申请人	建设单位
申请时限	自竣工验收合格之日起 15 日内
备案机关	工程所在地县以上建设主管部门
备案材料	(1) 备案表 (2) 建设单位《竣工验收报告》 (3) 规划、消防、抗震、无障碍设施等专项验收文件 (4) 《质量保修书》 住宅工程还应提交《住宅质量保证书》 《住宅使用说明书》
通过备案的关键	质量监督机构应当在工程竣工验收之日起 5 日内，向备案机关提交《工程质量监督报告》
备案不通过	备案机关发现竣工验收违法违规，应当责令停止使用建设工程，重新组织竣工验收

5. (2024 二建真题改) 关于房屋建筑与市政工程竣工备案，说法正确的是（ ）。
- A. 备案材料应当包括工程所有技术档案和各种证明
- B. 备案表一式三份，分别由建设单位、施工单位和备案机关留存
- C. 备案机关认为建设单位在竣工验收中有违法违规行为的，应当责令停止使用，重新组织竣工验收

D. 备案机关因施工质量不合格，决定重新组织竣工验收的工程，建设单位擅自继续使用或者擅自交付使用，造成他人损失的，由施工单位依法承担赔偿责任

【答案】C

【建设工程档案】

每项建设工程应编制一套电子档案，随纸质档案，在竣工验收后3个月一并移交城建档案管理机构（一般规则）。

电子档案上有电子签名、电子盖章的，可以不移交纸质档案（例外规则）。

对改建、扩建和重要部位维修的工程，应组织监理、施工单位据实修改、补充和完善原建设工程项目档案（改档案，一般规则）。

改扩建活动导致结构和平面布置等改变的，应重新编制和报送建设工程项目档案（换档案，例外规则）。

6. 关于建设工程项目档案的说法，正确的是（ ）。

- A. 建设单位应当在建设工程项目竣工验收后6个月内，向城建档案馆移交建设工程项目档案
- B. 每项工程都应编制一套电子档案，随纸质档案一并移交城建档案馆
- C. 纸质档案签署了具有法律效力的印章、签名的，可以不移交电子档案
- D. 工程改扩建和重要部位维修的，应当重新编制和报送建设工程项目档案

【答案】B

【解析】C写反了。简记为：电√+纸？

D错，应该是“导致结构和平面布置改变”的，才需要重新编制档案。

7. 工程投入使用后，如果发生（ ），建设单位应当重新编制和报送工程档案。

- A. 改建、扩建
- B. 重要部位维修
- C. 结构和平面布置改变
- D. 外墙面改变

【答案】C

P256~258 7.6 建设工程质量保修制度（2~3分）

【质量保修书】承包单位在提交工程竣工验收申请报告时，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。

【保修责任】=保修范围内+保修期内

【保修范围】工程质量缺陷（包括施工、设计或勘察错误等原因）均属于保修范围，

施工单位负责保修，费用由责任方承担。但如果是非工程质量问题（如：使用不当、人为损坏或者自然灾害），则不属于保修范围，施工单位没有保修责任。

法定保修范围	法定最低保修期限
基础设施工程、房屋建筑工程的地基基础、主体结构	设计文件注明的合理使用年限
防水工程、节能保温	≥5年
供热系统、供冷系统	≥2个采暖期（冬天）、2个供冷期（夏天）
电气管线、给排水管道、设备安装、装修工程	≥2年

1. 下列情形中，属于保修范围的有（ ）（=“工程质量问题”）。
 - A. 八级地震造成主体结构倾斜
 - B. 因设计缺陷导致外墙装饰脱落
 - C. 因发生火灾，住房装修部分焚毁
 - D. 将住宅屋顶改为菜地，致使屋面渗漏
 - E. 因预埋件松动造成设备损坏

- 【答案】BE
2. 关于建设工程质量保修的说法，正确的是（ ）。
 - A. 基础设施工程的保修期为设计文件规定的该工程合理使用年限
 - B. 屋面防水工程的保修期可以约定为 10 年
 - C. 建设工程保修期的起始日是提交竣工验收报告之日
 - D. 保修期结束后返还质量保证金
 - E. 施工企业对非工程质量缺陷（例如人为损坏、火灾、水灾等导致的），不承担保修责任

【答案】ABE

3. 关于建设工程质量保修的说法，正确的是（ ）。
 - A. 施工单位应当在竣工验收合格后向建设单位出具质量保修书
 - B. 质量保修书应当注明设计使用年限、结构体系、抗震设防烈度、类别等
 - C. 保修书中注明的保修期与法定保修期限不一致的，应当以法定的为准
 - D. 施工单位签署质量保修书是建设单位组织竣工验收的一个重要条件，也是办理竣工验收备案必不可少的材料

【答案】D

【解析】B 错，《质量保修书》应当注明保修范围、保修期限和保修责任；《建筑使用

说明书》应当注明设计使用年限、结构体系、抗震设防烈度、类别。

C 错，约定 \geq 法定，按约定；约定 $<$ 法定，按法定。

4. 对于工程保修期内，施工单位维修义务和相关经济责任，说法正确的有（ ）。

- A. 施工造成的质量缺陷，由施工单位无偿维修并赔偿造成的损失
- B. 设计造成的质量缺陷，由施工单位维修，并直接向设计单位主张费用
- C. 因使用甲方采购的建筑材料不合格引起的质量缺陷，施工单位可以拒绝维修
- D. 因监理单位错误指令引起的工程缺陷，施工单位负责维修，并可以向建设单位主张费用
- E. 因火灾或自然灾害等引起的工程损坏，施工单位应承担维修费用

【答案】AD

【保修期 vs 缺陷责任期】

	保修期（强制的）	缺陷责任期（非强制的）
法律依据	《建设工程质量管理条例》 国务院（1999）	《建设工程质量保证金管理暂行办法》 建设部、财政部（2005）
含义	承包人承担维修义务的时间 (质量责任)	发包人退还质保金的时间 (经济责任)
期限	约定 \geq 法定，才有效	约定（ \leq 24个月）
起算	竣工验收合格日	工程通过竣工验收之日 (由于承包人原因) 实际通过竣工验收日 (由于发包人原因) 提交验收报告 90 日后
适用	违反《条例》规定不履行保修义务的，承担行政处罚	发包人违反约定逾期不返还的，仅承担民事违约责任，不存在行政违法

【质量保证金】从应付工程款中预留不高于结算总额的 3%。承包人提交质量保险、质量保函的，发包人不得再预留保证金。承包人已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。（简记为：减轻承包人负担，避免重复担保）

【缺陷责任期】双方谈判后具体约定，一般 1 年，最长不超过 2 年，自工程通过竣工验收之日起计算（一般规则）；但因发包人原因未能及时验收的，在承包人提交竣工验收申请报告 90 日后，自动进入缺陷责任期（例外规则）。

缺陷责任期到期后，承包人向发包人申请返还保证金。

【缺陷责任期内责任划分】

缺陷责任期内，由承包人原因造成的缺陷，承包人应负责维修，并承担鉴定及维修费用。承包人维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失赔偿责任。

承包人拒绝维修的，发包人可以另行委托他人维修，并从保证金中扣除相应费用。

5. 下列关于“政府投资项目”工程质量保证金的说法，正确的有（ ）。

- A. 保修期到期后，承包人可以向发包人请求返还质量保证金
- B. 质量保证金不得超过合同总额的 5%
- C. 缺陷责任期和保修期的法律含义相同
- D. 承包人已提交履约保证金的，发包人不得同时预留质量保证金

【答案】D

6. 根据《建设工程质量保证金管理办法》，关于缺陷责任期的说法，正确的是（ ）。

- A. 由于发包人原因导致工程无法按定期限进行竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告 90 天后，工程自动进入缺陷责任期
- B. 缺陷责任期最短不得少于 2 年，具体期限由发、承包双方在合同中约定
- C. 缺陷责任期从承包人提交竣工验收报告之日起计
- D. 由于承包人原因导致工程无法按定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际完成竣工验收备案之日起计

【答案】A