

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> <p>（一）用于承重结构的混凝土试块</p> <p>（二）用于承重墙体的砌筑砂浆试块</p> <p>（三）用于承重结构的钢筋及连接接头试件</p> <p>（四）用于承重墙的砖和混凝土小型砌块</p> <p>（五）用于拌制混凝土和砌筑砂浆的水泥</p> <p>（六）用于承重结构的混凝土中使用的掺加剂</p> <p>（七）地下、屋面、厕浴间使用的防水材料</p> <p>（八）国家规定的其它试块、试件和材料</p> <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 and 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

检测档案	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】ABCD

#### 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	【施工单位造成的质量问题】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履行交付的违约责任
	【非施工单位原因造成的质量问题】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）

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，涉及公共利益、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. 关于建筑节能工程验收，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	工程所在地县级以上建设主管部门
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档案（换档案，例外规则）。

6. 关于建设工程档案的说法，正确的是（ ）。

- A. 建设单位应当在建设工程竣工验收后 6 个月内，向城建档案馆移交建设项目档案
- 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】工程质量问题（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

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退还的，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规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规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