



1Z307050 建设工程质量保修制度

2Z207051 质量保修书和最低保修期限的规定

(一)建设工程质量保修书	1) 建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时	应当向建设单位出具 质量保修书 。	
	2) 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。	
(二)建设工程质量的最低保修期限(在正常使用条件下, 最低保修期限)	(1) 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程	设计文件规定的该工程的 合理使用年限 ;	起始日是竣工验收合格之日。
	(2) 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	5年	
	(3) 供热与供冷系统	2个 采暖期、供冷期	
	(4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程	2年	
	其他项目	由发包方与承包方 约定	



1Z307050 建设工程质量保修制度

(三)建设工程超过合理使用年限后需要继续使用的规定

建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托**具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定**，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。



1Z307050 建设工程质量保修制度

1Z307052质量责任的损失赔偿

二、建设工程质量保证金

对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金，除依法依规设立的**投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金**外，其他保证金一律取消；严禁新设保证金项目；转变保证金缴纳方式，**推行银行保函制度**；未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方应向建筑业企业**支付逾期返还违约金**；在工程项目**竣工前，已经缴纳履约保证金**的，建设单位不得同时预留**工程质量保证金**。



1Z307050 建设工程质量保修制度

建设工程质量保证金（以下简称保证金）是指发包人与承包人在**建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留**，用以保证承包人在**缺陷责任期内对建设工程**出现的缺陷进行维修的资金。



1Z307050 建设工程质量保修制度

(一) 缺陷责任期的确定

项目	内容	
1、缺陷的概念	是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件，以及承包合同的约定。	
2、缺陷责任期	一般为1年，最长不超过2年，由发、承包双方在合同中约定。	
3、起算	1) 一般	从工程通过竣工验收之日起计。
	2) 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	从实际通过竣工验收之日起计。
	3) 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



1Z307050 建设工程质量保修制度

(二)质量保证金的预留与使用管理

项目	内容
1、预留方	1) 实行国库集中支付的政府投资项目 保证金的管理应按 国库集中支付 的有关规定执行。
	2) 其他政府投资项目 保证金可以预留在 财政部门或发包方 。
	3) 发包方被撤销 保证金随交付使用资产一并 移交使用单位管理 ，由使用单位代行发包人职责。
	4) 社会投资项目 发、承包双方可以约定将保证金交由 第三方金融机构 托管。
2、比例	保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的 3% 。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的 3% 。



1Z307050 建设工程质量保修制度

3、使用	1) 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。
		如承包人不 维修也不承担费用 ，发包人可按合同约定从保证金或银行保函中扣除，费用超出保证金额的，发包人可按合同约定向承包人进行 索赔。
	2) 由他人原因造成的缺陷	发包人负责组织维修 ，承包人不承担费用，且发包人不得从保证金中扣除费用。