



石家莊鐵道大學
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

在线开放课程

施工合同的审查

质量控制条款审查

主讲：董巧婷

目录



在线开放课程

- 1、承包人的质量管理体系
- 2、生产要素的质量控制
- 3、工艺质量控制
- 4、施工过程质量控制
- 5、隐蔽工程检查验收
- 6、竣工验收
- 7、工程缺陷责任
- 8、工程保修责任

1、承包人的质量管理体系（13.2）



在线开放课程

- 承包人应在施工场地设置专门的质量检查机构，配备专职质量检查人员，建立完善的质量检查制度。承包人应在合同约定的期限内，提交工程质量保证措施文件，包括质量检查机构的组织和岗位责任、质检人员的组成、质量检查程序和实施细则等，报送监理人审批
- 承包人应加强对施工人员的质量教育和技术培训，定期考核施工人员的劳动技能，严格执行规范和操作规程

2、生产要素的质量控制

- 人工
 - 项目管理机构成员
 - 项目经理（4.5.1）：承包人应按合同约定指派项目经理，并在约定的期限内到职。承包人更换项目经理应事先征得发包人同意，并应在更换14天前通知发包人和监理人。承包人项目经理短期离开施工场地，应事先征得监理人同意，并委派代表代行其职责。

- 项目管理机构其它成员（4.6）：承包人应在接到开工通知后28天内，向监理人提交在施工现场的管理机构以及人员安排的报告，内容应包括管理机构设置、各主要岗位技术和管理人员名单及其资格，以及各工种技术工人的安排状况。承包人更换主要管理人员和技术骨干时，应取得监理人同意。特殊岗位的工作人员均应持有相应的资格证明，监理人有权随时检查。监理人认为有必要时，可进行现场考核。

- 人员撤换（4.7）：承包人应对其项目经理和其他人员进行有效管理。监理人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理和其他人员的，承包人应予以撤换。

– 分包人（4.3.2）

- 承包人不得将工程主体、关键性工作分包给第三人。除专用合同条款另有约定外，未经发包人同意，承包人不得将工程的其他部分或工作分包给第三人

- 材料和工程设备

- 承包人提供的材料和工程设备（5.1）

- 承包人应按专用合同条款的约定，将各项材料和工程设备的**供货人及品种、规格、数量和供货时间**等报送**监理人审批**。承包人应向**监理人**提交其负责提供的材料和工程设备的**质量证明文件**，并满足合同约定的质量标准。
 - 对承包人提供的材料和工程设备，**承包人应会同监理人进行检验和交货验收**，查验**材料合格证明和产品合格证书**，并按合同约定和**监理人**指示，进行**材料的抽样检验和工程设备的检验测试**，**检验和测试结果**应提交**监理人**，所需**费用由承包人承担**。

- 发包人提供的材料和工程设备（5.2）
 - 发包人应在材料和工程设备到货7天前通知承包人，承包人应会同监理人在约定的时间内，赴交货地点共同进行验收。
- 材料和工程设备专用于合同工程
 - 运入施工场地的材料、工程设备，包括备品备件、安装专用工器具与随机资料，必须专用于合同工程，未经监理人同意，承包人不得运出施工场地或挪作他用。

— 禁止使用不合格的材料和工程设备

- 监理人有权拒绝**承包人提供的不合格材料或工程设备**，并要求承包人立即进行更换。监理人应在更换后再次进行检查和检验，**由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担**。
- 监理人发现承包人使用了不合格的材料和工程设备，应即时发出指示要求承包人立即改正，并禁止在工程中继续使用不合格的材料和工程设备。

• 施工设备（6）

— 承包人提供的施工设备

- 承包人应按合同进度计划的要求，及时配置施工设备。进入施工场地的承包人设备需经监理人核查后才能投入使用。承包人更换合同约定的承包人设备的，应报监理人批准。
- 承包人使用的施工设备不能满足合同进度计划和（或）质量要求时，监理人有权要求承包人增加或更换施工设备，承包人应及时增加或更换，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。

— 施工设备和临时设施专用于合同工程

- 除合同另有约定外，运入施工场地的所有施工设备以及在施工场地建设的临时设施应专用于合同工程。未经监理人同意，不得将上述施工设备和临时设施中的任何部分运出施工场地或挪作他用。
- 经监理人同意，承包人可根据合同进度计划撤走闲置的施工设备。

3、工艺质量控制



在线开放课程

- 编制和报送施工方案
 - 合同通用条款第10条规定，承包人应按专用合同条款约定的内容和期限，编制详细施工方案说明报送监理人。监理人应在专用合同条款约定的期限内批复或提出修改意见，否则该进度计划视为已得到批准

• 施工方案的审查

- 由于施工方案审查是**监理的职责**，属于**监理规范、质量管理条例、安全生产管理条例**等应规定的内容，**不属于合同约定**，因此施工合同条款内不涉及施工方案审查的条款内容。
- **施工方案是施工组织设计的核心**，也是指导现场作业的主要文件之一。它的合理与否将直接影响到工程的成本、工期和质量。施工方案的优劣，对工程施工阶段的经济效益，对工程质量有着直接的、决定性的影响。作为工程建设参与主体之一**监理方的总监**，**对施工方案进行认真审查**，找出问题，加以指点，是有关法律、法规提出的要求，也是总监应尽的义务。

4、施工过程质量控制

- 监理人可以指示承包人进行测量放线的抽样复测（8）
- 承包人应按合同约定对材料、工程设备以及工程的所有部位及其施工工艺进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制工程质量报表，报送监理人审查。（13.3）
- 监理人有权对工程的所有部位及其施工工艺、材料和工程设备进行检查和检验。承包人还应按监理人指示，进行施工场地取样试验、工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及监理人要求进行的其他工作。监理人的检查和检验，不免除承包人按合同约定应负的责任。（13.4）

- 承包人使用不合格材料、工程设备，或采用不适当的施工工艺，或施工不当，造成工程不合格的，监理人可以随时发出指示，要求承包人立即采取措施进行补救，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。由于发包人提供的材料和工程设备不合格所造成工程不合格需要承包人采取措施补救的，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并支付承包人合理利润。（13.6）

- 施工过程质量控制除以上规定外，由于过程控制的主要主动控制主体是监理，而监理不属于施工合同的当事人，因此监理进行质量过程控制的措施一般也不会出现在施工合同里，主要在《建设工程监理规范》（GB/T 50319-2013）中体现，比如监理规范规定，监理工程师应当按照工程监理规范的要求，采取旁站、巡视和平行检验等形式，对建设工程实施监理。

5、隐蔽工程检查验收（13.5）



在线开放课程

- 专业监理工程师应根据施工单位报验的检验批、隐蔽工程、分项工程进行验收，提出验收意见。总监理工程师应组织监理人员对施工单位报验的分部工程进行验收，签署验收意见。
- 对验收不合格的检验批、隐蔽工程、分项工程和分部工程，项目监理机构应拒绝签认，并严禁施工单位进行下一道工序施工。

6、竣工验收（18）



在线开放课程

- 竣工验收部分内容，包括：18.1 竣工验收的含义；
18.2 竣工验收申请报告；18.3 验收；18.4 单位工程验收；18.5 施工期运行；18.6 试运行；18.7 竣工清场；18.8 施工队伍的撤离八个部分，具体见本书合同条款一章相关对应内容

7、工程缺陷责任（19）

- 缺陷责任期的起算时间
 - 缺陷责任期自实际竣工日期起计算。在全部工程竣工验收前，已经发包人提前验收的单位工程，其缺陷责任期的起算日期相应提前
- 缺陷责任
 - 承包人应在缺陷责任期内对已交付使用的工程承担缺陷责任
 - 缺陷责任期内，发包人对已接收使用的工程负责日常维护工作。发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在新的缺陷或已修复的缺陷部位或部件又遭损坏的，承包人应负责修复，直至检验合格为止

- 监理人和承包人应共同查清缺陷和（或）损坏的原因。经查明属承包人原因造成的，应由承包人承担修复和查验的费用。经查验属发包人原因造成的，发包人应承担修复和查验的费用，并支付承包人合理利润。
- 承包人不能在合理时间内修复缺陷的，发包人可自行修复或委托其他人修复，所需费用和利润的承担，按第19.2.3项约定办理。

- 缺陷责任期的延长

- 由于承包人原因造成某项缺陷或损坏使某项工程或工程设备不能按原定目标使用而需要再次检查、检验和修复的，发包人有权要求承包人相应延长缺陷责任期，但缺陷责任期最长不超过2年。

- 进一步试验和试运行
 - 任何一项缺陷或损坏修复后，经检查证明其影响了工程或工程设备的使用性能，承包人应重新进行合同约定的试验和试运行，试验和试运行的全部费用应由责任方承担。

- 承包人的**进入权**
 - 缺陷责任期内承包人为缺陷修复工作需要，有权进入工程现场，但**应遵守发包人的保安和保密规定**。
- 缺陷责任期**终止证书**
 - 在第1.1.4.5目约定的缺陷责任期，包括根据第19.3款延长的**期限终止后14天内**，由监理人向承包人出具经发包人签认的**缺陷责任期终止证书**，并**退还剩余的质量保证金**。

8、工程保修责任

- 保修的**基本规定**（19.7）
 - 合同当事人根据有关**法律规定**，在**专用合同条款中**约定**工程质量保修范围、期限和责任**。保修期自**实际竣工日期起计算**。在全部工程竣工验收前，已经发包人提前验收的单位工程，其**保修期的起算日期**相应提前

- 保修范围和保修期限

- 《建设工程质量管理条例》第四十条规定了保修范围及其在正常使用条件下各自对应的最低保修期限，分别为：
 - （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，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
 - （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，为5年；
 - （3）供热与供冷系统，为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，为2年。

- 上述保修范围属于法律强制性规定。超出范围的其他项目的保修不是强制的，而是属于发、承包双方意思自治的领域。在工程实践中，通常由发包方在招标文件中事先明确规定，或由双方在竣工验收前另行达成协议。最低保修期限同样属于法律强制性规定，发、承包双方约定的保修期限不得低于条例规定的期限，但可以延长

• 保修责任

— 《建设工程质量管理条例》第四十一条规定：
“建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。”

— 《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部第80号令）规定了三种不属于保修范围的情况

:

- 因使用不当造成的质量缺陷
- 第三方造成的质量缺陷

不可抗力造成的质量缺陷

• 保修程序

- 建设工程在保修期限内出现质量缺陷，建设单位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。
- 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的责任。

- 保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。
 - 如果质量缺陷是由于施工单位未按照工程建设强制性标准和合同要求造成的，则施工单位不仅要负责保修，还要承担保修费用。但如果质量缺陷是由于设计单位、勘察单位或建设单位、监理单位的原因造成的，施工单位仅负责保修，其有权对由此发生的保修费用向建设单位赔偿。建设单位向施工单位承担赔偿责任后，有权向造成质量缺陷的责任方追偿

小结



在线开放课程

本部分内容均要求**熟悉**



Thanks for your attention