

广安市广安区住房和城乡建设局文件

广区住建〔2022〕186号

广安市广安区住房和城乡建设局 关于转发《关于落实建设单位工程质量首要责任的若干措施》的通知

各乡镇、街道办事处，各区级部门，国投集团，各在建项目：

根据《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）要求，进一步完善工程质量责任体系，全面提高我区房屋建筑和市政基础设施工程质量水平，现将《四川省住房和城乡建设厅印发〈关于落实建设单位工程质量首要责任的若干措施〉的通知》（川建行规〔2021〕16号）转发你们，请认真组织学习，结合实际抓好贯

彻落实。

广安市广安区住房和城乡建设局

2022年3月31日



四川省住房和城乡建设厅文件

川建行规〔2021〕16号

四川省住房和城乡建设厅印发《关于落实建设单位工程质量首要责任的若干措施》的通知

各市（州）住房城乡建设行政主管部门：

现将《关于落实建设单位工程质量首要责任的若干措施》印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

四川省住房和城乡建设厅

2021年12月1日



关于落实建设单位工程质量首要责任的若干措施

为贯彻落实《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号）、《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）等文件要求，完善工程质量责任体系，强化建设单位工程质量首要责任，提升建筑工程品质，提高人民群众满意度和获得感，结合我省实际，制定以下措施。

一、明确质量首要责任内涵。建设单位作为工程建设活动的总牵头单位，承担着重要的工程质量管理职责，依法对工程质量承担全面责任。因工程质量问题，对工程所有权人、使用人或第三方造成的损失，依法承担赔偿责任，有其他责任人的，可以向其他责任人追偿。建设单位应当严格落实项目法人责任制，依法履行法定建设程序，科学确定工程质量目标，全面履行管理职责，确保工程质量符合国家法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。

二、健全工程项目质量管理体系。建设单位应根据工程规模、技术难度配备项目负责人和专职质量管理人员，并明确其质量安全职责和工作资历等要求，定期考核其履职情况。项目负责人、专职质量管理人员应具有工程建设类执业资格或者工程建设类

中级及以上技术职称，具有工程项目管理实践经验。建设单位配备项目专职质量管理人员应当满足下列要求：

1.房屋建筑工程：10万平方米以下的工程配备不少于1人；10万平方米以上工程，每增加10万平方米，增加不少于1人（不足10万平方米部分按10万平方米计）。

2.市政基础设施工程：造价2亿元以下的工程配备不少于1人；造价2亿元~10亿元的工程不少于2人；造价10亿元以上的工程，每超过10亿元，增加不少于1人（不足10亿元部分按10亿元计）。

建设单位不具备管理条件的，可委托具备能力的项目管理单位、全过程工程咨询单位等专业机构或人员，对工程建设全过程进行专业化管理和服务，相应人员配备应不低于上述标准。

三、严格落实工程质量终身责任。建设单位法定代表人和项目负责人在工程设计使用年限内对工程质量承担终身责任。建设单位法定代表人应按照规定签署《法定代表人授权书》，明确该建设工程的项目负责人，使其对该工程项目的勘察、设计、施工、监理工作进行依据国家和本省有关法律法规及标准规范履行职责。项目负责人应当按规定签署《工程质量终身责任承诺书》。

工程项目实施过程中，项目负责人如有更换的，应当及时办

理变更手续，重新签署《法定代表人授权书》和《工程质量终身责任承诺书》。

四、依法履行基本建设程序。建设单位应按照“先勘察、后设计、再施工”原则进行工程建设。工程开工前，依法按规定办理施工图审查、施工许可（含质量安全监督）等手续，禁止以各种名义不履行法定建设程序或者擅自简化建设程序，禁止明示或者暗示施工单位违规开工建设。

五、依法发包。建设单位应依法将工程发包给具备相应资质的勘察、设计、施工、监理等单位，在与以上单位签订的合同中，约定双方的工程质量安全责任。编制工程概算时，应单独列支安全文明施工措施费，并作为不可竞争费，不参与竞标。建设单位不得肢解发包工程、不得直接发包预拌混凝土、防水等专业分包工程；不得迫使承包单位以低于成本的价格竞标；不得与承包单位签订“阴阳合同”。政府投资项目、国有资金控股或占主导地位工程项目、装配式建筑项目、抢险救灾项目应优先采用工程总承包建设方式。

建设单位应当采取必要措施预防施工单位出现转包、违法分包或者挂靠等违法行为，发现上述违法行为应当及时制止并向县级以上住房城乡建设行政主管部门报告。

六、保障合理工期和造价。建设单位应当按照建设工程质量安全要求、技术标准、工期定额、工程造价管理规定、工程计价依据等科学合理确定建设工程工期和造价。在合同中合理约定价格波动风险分担条款。调整合同约定的勘察、设计周期和施工工期的，应相应调整相关费用。因暴雨、高温、洪水等极端恶劣天气、其他不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应给予合理的工期补偿，造成损失和费用增加的，发包承包双方应按照有关规定和合同约定合理分担。

七、提供准确基础资料。建设单位应在开工前向勘察、设计、施工、监理等单位提供与建设工程有关的施工现场及毗邻区域内给排水、强弱电、燃气、供热、通信、广播电视等地下管线，气象和水文观测，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关原始资料，并保证资料的真实、准确、完整。

八、保证建设资金到位和工程款支付。建设单位应当有满足施工所需要的资金安排，向施工单位提供工程款支付担保。按照合同约定严格执行工程预付款制度，预付款应不低于合同总价的10%。建设单位应按有关规定，及时足额拨付安全文明施工费。建设单位应按照《四川省住房和城乡建设厅关于房屋建筑和市政基础设施工程推行施工过程结算的通知》（川建行规〔2020〕1

号)规定,在合同中约定施工过程结算周期、工程进度款结算办法等内容。分部工程验收通过时,原则上应同步完成工程款结算,不得以设计变更、工程洽商等理由变相拖延结算。政府投资工程应当按照国家有关规定确保资金落实到位并按时支付,不得由施工单位垫资建设,不得以未完成审计为由延期结算、拖欠工程款。

九、落实实名制管理。建设单位应在施工合同中明确承包企业实施建筑工人实名制管理的条款,督促承包企业应用“全省建筑工人管理服务信息平台”,以项目为单位对项目施工现场管理人员、建筑工人进行实名制认证录入、管理,及时上传施工现场管理人员、建筑工人实名制考勤信息。依托建筑工人实名制管理,做好根治欠薪和新冠疫情防控各项工作。

十、落实优质优价政策。建设单位应在招标文件和合同中明确约定创建优质工程目标、各方责任、执行标准、补偿奖励费计算及支付办法、违约责任等内容。鼓励和支持工程相关参建单位创建国家、省和市优质工程,打造四川工程质量品牌。工程质量达到合同约定创优目标的,建设单位应按照合同约定及时支付相应的补偿奖励费。

十一、严格勘察、设计质量管理。建设单位应遵循“适用、经济、绿色、美观”建筑方针,突出建筑使用功能,防止片面追

求建筑外观形象，严控造型奇特古怪的建筑和明显不利抗震的不规则结构体系。建设单位不得以任何理由，要求设计单位违反法律法规，降低工程质量安全标准。禁止以“优化设计”等名义变相违反工程建设强制性标准。

建设单位应按照《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》规定将施工图设计文件送审，不得明示或者暗示审查机构违反法律法规和工程建设强制性标准进行审查。任何单位或个人不得擅自修改已经审查合格的施工图设计文件，确需修改的，应由原设计单位修改或经原设计单位书面同意，由建设单位委托其他具有相应资质的设计单位修改，凡涉及需重新审查内容的，应当将修改后的施工图送原审查机构重新审查合格后，方可使用。涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，没有设计方案的，不得施工。在装修过程中，不得违反有关规定，擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

十二、规范建筑材料供应。建设单位按照合同约定，提供的建筑材料、设备、构配件，必须符合技术标准、设计文件和合同要求，并有产品合格证明，同时依法承担相应的质量责任。不得指定按照合同约定应由施工单位购入用于工程的装配式建筑构

配件、建筑材料和设备或者指定生产厂、供应商。不得明示或暗示施工单位使用不合格的建筑构配件、建筑材料和设备。建设单位可委托监理单位对装配式建筑部品部件进行驻厂（场）监造，督促监理单位对生产过程进行监督，并形成工作记录。

十三、履行质量安全管理职责

（一）强化履约管理。建设单位应对勘察、设计、施工、监理、检测等单位质量安全管理体系运行、质量安全责任落实、关键岗位人员到岗履职、工程实体质量安全等情况进行检查，督促有关责任主体和人员履行法定责任和合同义务，落实工程质量安全手册制度，将质量安全要求落实到工程建设全过程和最小工作单元；督促有关单位做好工程质量安全标准化管理、风险分级管控与隐患排查治理等重点工作，对存在降低工程质量标准和安全生产条件的情形，应当按照合同约定对责任单位进行处理，并报告属地住房城乡建设行政主管部门。

（二）严格质量常见问题治理。建设单位应按照规定组织实施住宅工程质量常见问题防治，保障防治费用，督促设计、施工、监理单位制定具体防治措施并严格落实。建设单位应定期对质量常见问题防治工作进行评估，对工作落实不到位的责任单位，按照合同约定追究违约责任。鼓励建设单位通过采用新材料、新工

艺、新技术等措施开展质量常见问题防治工作。

(三) 强化危大工程管理。建设单位应加强危险性较大分部分项工程（简称“危大工程”）管理，在招标文件中列出危大工程清单，要求施工单位在投标时补充完善危大工程清单并明确相应的安全管理措施；督促有关单位落实危大工程方案编制、审核、专家论证和执行等制度。按照规定需要进行第三方监测的危大工程，建设单位应当委托具有相应勘察资质的单位进行监测，接到监测单位关于监测结果异常报告时，应当立即组织相关单位采取处置措施。

十四、规范工程质量检测。建设单位应委托具有相应资质的检测机构承担工程质量检测业务，委托的检测单位不得与工程相关主体有隶属或其他利害关系。建设单位应督促施工和监理单位严格落实见证取样送检制度，确保送检样品的真实性、代表性。建设单位应按时足额支付检测费用，禁止变相要求施工单位承担应由建设单位承担的检测费用，不得违规减少依法应由建设单位委托的检测项目和数量，不得明示或暗示检测机构出具虚假检测报告。非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。对检测结论不合格的，建设单位应督促相关参建单位按有关规定处理。

十五、强化应急处置。建设单位应当督促施工单位根据工程项目特点制定质量安全事故应急救援预案，配备应急救援装备、物资和人员，并按规定进行演练，根据演练评估结论对预案进行修订。在接到事故报告后，立即启动相应等级的应急响应，采取应急救援措施，防止事故事态扩大，及时、准确地向有关部门报告，并配合做好事故调查处理工作。

十六、严格竣工验收

(一) 严格竣工验收把关。建设单位收到施工单位提交的工程竣工报告后，对符合竣工验收条件的应及时组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加，并在竣工验收7个工作日前将验收时间、地点等通知负责监督该工程的质量监督机构。验收时，严禁弄虚作假、降低标准，将不合格工程按照合格工程验收。工程未经验收或验收不合格不得交付使用。符合竣工联合验收条件的项目，建设单位按有关规定组织竣工联合验收。

(二) 设置永久性标牌。竣工验收合格后，应在工程明显部位设置永久性标牌，载明竣工验收时间及建设、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名等内容，强化质量主体责任追溯。

(三) 规范工程竣工资料管理。建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，督促参建各方与工程进度同步形成、收集、整理、汇总工程资料，确保工程资料真实、准确、完整、有效。工程竣工验收合格后，及时移交城建档案管理部门。

十七、加强住宅工程质量

(一) 加强质量信息公开。住宅工程开工前，建设单位应通过现场公示或网络公示等形式公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人等信息；交付使用前，应公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人、联系方式及保修程序等信息。鼓励具备条件的地区，按套（户）出具质量合格证明文件。

(二) 实施工程质量与房屋预售联动管理。因发生违法违规行为、质量安全事故或重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，应暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案，待批准复工后方可恢复。

(三) 做好住宅工程分户验收。住宅工程竣工验收前，建设单位应当按规定组织施工、监理等单位进行分户验收，分户验收合格后，按户出具《住宅工程质量分户验收表》。未组织分户验收或分户验收不合格，不得组织竣工验收。鼓励建设单位在满足

安全要求的前提下组织“业主开放日”活动，鼓励邀请业主代表和物业单位参与分户验收。

(四) 实施住宅工程质量查验。住宅工程交付使用前，建设单位可依照合同约定或购房人要求，组织购房人查验拟交付商品房工程质量。购房人因故不能亲自到场查验的，可书面授权他人或者其他组织查验，建设单位应当配合进行查验。针对购房人提出的工程质量问题，按照房屋买卖合同约定进行处理。

(五) 严格履行质量保修义务。建设单位对住宅工程质量保修承担首要责任，应当建立质量回访、质量保修制度和投诉、纠纷协调处理机制，对于在保修期和保修范围内的工程，按照国家有关规定及合同约定履行保修义务。建设单位对房屋所有权人的质量保修期限自交付之日起计算，经维修合格的部位可重新约定保修期限。建设单位提供给购房人的《住宅质量保证书》中应明确载明住宅工程质量的保修范围、期限、及保修处理程序。

(六) 明确保修责任承接主体。房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确，在其发生注销情形下，承接质量保修责任的其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人及其法律责任。鼓励开展住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作，在保障性安居工程中优先推行工程质量潜在缺陷保险。房地产开发企业未投保工程

质量保险的，在申请住宅工程竣工验收备案时，应提供企业注销后其开发住宅工程质量保修责任承接说明材料。

十八、强化监督检查。各地住房城乡建设行政主管部门在开展监督检查时，应着重检查建设单位落实工程质量首要责任情况，对质量管理体系不健全、责任落实不到位、质量安全风险隐患突出、保修响应不及时、有严重违法违规行为的建设单位，列为重点监管对象，加大对其建设项目的检查频次和力度，发现存在质量问题的，及时下发整改通知要求限期整改。对于重大质量安全隐患，应坚决责令停工整改，整改报告经建设单位项目负责人签字确认并加盖单位公章后报工程所在地住房城乡建设行政主管部门。

十九、强化信用管理。各地要依托全省建筑市场监管公共服务平台，建立建设单位信用档案，对被列为重点监管对象的建设单位，在办理工程建设相关审批手续时，不适用告知承诺等简化程序，同时采取公示曝光、约谈企业负责人、取消评优评先资格、限制享受相关优惠政策等惩戒措施。对实行告知承诺制的审批事项，发现建设单位承诺内容与实际不符的，依法从严从重处理。

二十、强化责任追究。各地住房城乡建设行政主管部门对建设单位违反相关法律法规规定的行为，要依法严肃查处，追究其

法定代表人和项目负责人责任并公开曝光；涉嫌犯罪的，移送监察或司法机关依法追究刑事责任。对于政府投资项目，除依法追究相关责任人责任外，还要依据相关规定追究政府部门有关负责人的领导责任。

本措施由四川省住房和城乡建设厅负责解释，自2022年1月1日起施行，有效期5年。