

关于印发落实建设单位工程质量首要责任实施意见的通知

苏建规字〔2021〕3号

各设区市住房和城乡建设局（建委），无锡、南通市市政和园林局，徐州市城市管理局：

为贯彻落实《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）（以下简称《通知》）要求，进一步完善我省工程质量责任体系，提升建筑工程品质，我厅制定了关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见，经2021年10月29日厅常务会议审议通过，自2021年12月10日起施行。

江苏省住房和城乡建设厅
2021年11月8日

关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见

为贯彻落实《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）（以下简称《通知》）要求，进一步完善我省房屋建筑和市政基础设施工程质量责任体系，提升建筑工程品质，提高人民群众满意度，结合实际，提出如下实施意见。

一、加快夯实建设单位工程质量首要责任

建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全面责任。建设单位要严格落实项目法人责任制，全面履行管理职责，确保工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准、设计文件和合同约定，对因工程质量造成的损失依法承担赔偿责任。勘察、设计、施工、监理、检测以及工程总承包、全过程工程咨询单位等其他责任主体通过各自与建设单位的合同关系参与工程建设活动，按照法律规定与合同约定对工程质量承担相应责任和义务。因其他责任主体的责任造成损失的，建设单位可按照法律规定和合同约定向有关责任人追偿。

（一）严格执行法定程序。建设单位必须严格执行法定基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。在开工前按照规定办理施工图设计文件审查、施工许可等手续。审查合格的施工图设计文件后续出现变更，按照规定应当进行审查的变更内容需要重新送审。按照规定组织工程竣工验收，办理各类专项验收及工程竣工验收备案手续。

（二）严格依法发包。建设单位应当严格执行工程发包承包法规制度，依法开展招标活动。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，不得肢解发包、违规指定分包单位，不得直接发包预拌混凝土等专业分包工程，不得指定按照合同约定应当由施工单位负责采购的建筑构配件、建筑材料和设备或者指定生产厂、供应商。依法与有关单位订立书面合同，明确双方权利和义务。按照规定向勘察、设计、施工、监理等单位提供与工程建设有关的原始资料，并保证其真实、准确、齐全。

（三）保证合理工期和造价。

严禁建设单位盲目压缩勘察设计周期、任意压低勘察设计费用。因建设单位原因造成勘察设计工作量增加的，应当调增相应勘察设计费用。

建设单位应当科学合理确定施工工期，政府投资工程应当按照工期定额合理确定工期。严禁盲目赶工期、抢进度，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。因不可抗力以及重污染天气、重

大活动保障等原因停工的，应当给予合理的工期补偿。

建设单位应当严格按照工程建设质量要求、技术标准、工程造价管理规定和工程计价依据等，科学合理确定工程造价。合同中应当明确约定因人工、建筑材料、建筑构配件、设备等价格变化及工期延误等其他原因引起合同价格变化时的调整方法，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容和范围。落实优质优价有关规定，在合同中约定工程创优目标和计费办法。

（四）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的资金安排。应当按照规定向施工单位提供工程款支付担保。应当按照合同约定按时将人工费用直接拨付到施工总承包单位农民工工资专户。积极推进施工过程结算，合同中应当按照时间节点或者进度节点约定付款周期，付款比例不低于当期工程款的60%。对分部质量验收通过的工程量，原则上应当同步计量、确认和支付工程价款。严格执行发包人与承包人完成竣工结算核对并签字确认的时间，工程竣工结算报告金额1亿元以下的，不超过90天；金额1亿元以上的，不超过180天；核对时间超出规定期限时，按照合同约定从超出之日起计付银行同期贷款利息。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和省有关规定确保资金落实到位并按时支付，在招标文件中约定预付款的比例不得低于合同总额的10%，不得由施工单位垫资建设，不得以未完成审计作为延期工程结算的理由。

（五）全面履行工程建设全过程质量管理职责。

建设单位应当建立健全工程项目质量管理体系，配备专职人员并明确其质量管理职责，不具备条件的可以聘用专业机构或人员。建设单位法定代表人应当按照规定签署授权书，明确项目负责人，项目负责人应当按照规定签署工程质量终身责任承诺书。

建设单位应当对自行采购的建筑材料、建筑构配件和设备等质量负责，且应当符合设计文件和合同要求。不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备；不得明示或者暗示设计、施工等单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量；禁止以“设计优化”等名义违反工程建设强制性标准擅自变更图纸。

建设单位应当督促勘察、设计、施工、监理等单位切实履行质量责任，按照工程质量管理标准化的要求贯彻落实工程质量安全手册制度、举牌验收制度、样板示范制度和质量责任追溯制度，严格按照合同约定加强对现场质量管理人员到岗履职情况的检查考核，及时组织处理建设过程中的质量问题。

建设单位应当严格质量检测管理，委托具有相应资质的检测机构进行检测。应当按照我省工程质量检测综合报告制度规定开展检测工作，编制检测计划，明确项目检测负责人，与被委托方签订书面合同，在合同中明确检测费用并按时足额支付。禁止变相要求施工单位承担应当由建设单位承担的检测费用，不得违规减少依法应当由建设单位委托的检测项目和数量。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。不得明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告，篡改或者伪造检测报告。

（六）严格竣工验收。建设单位应当在收到工程竣工报告后及时组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，重大工程或者技术复杂工程可邀请有关专家参加。应当在组织竣工验收前将竣工验收的时间、地点等通知负责监督该工程的质量监督机构，自觉接受其对竣工验收的监督。竣工验收过程中严禁弄虚作假，严禁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。加强工程竣工验收资料管理，建立各方主体项目负责人质量终身责任信息档案，工程竣工验收合格后及时移交有关部门。落实竣工验收合格后在工程明显部位设置永久性标牌的要求，载明建设、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名。

二、切实加强住宅工程质量管理

商品住房和保障性安居工程等住宅工程的建设单位应当进一步加强设计变更、分户验收、信息公开、质量保修等管理，切实保障住宅工程质量。

（七）加强商品住房设计变更管理。已经预售的商品住房施工图审查合格后变更设计的，除按照规定重新送审外，还应当符合商品房买卖合同关于设计变更的约定，并及时告知购房人。

（八）做好住宅工程的分户验收。住宅工程在竣工验收前，应当按照规定组织分户验收，未组织分

户验收或者分户验收不合格，不得组织竣工验收。在交付使用时，应当将《住宅工程质量分户验收合格证》提供购房人。

（九）做好质量信息公开。住宅工程开工前，建设单位要公开工程规划许可、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。在成品住宅开发建设过程中，鼓励使用《江苏省商品房（成品住房）买卖合同（预售）示范文本》（JSF-2020-0101），在合同中约定装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格和数量等，并在施工现场、销售现场进行封样和展示。房地产开发企业在预售商品住房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品住房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品住房应当与样板房一致。鼓励在样板房内布置工艺样板区，样板房和工艺样板区保留至项目交付三个月后。交付使用前，应当公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息。鼓励建设单位在满足安全要求的前提下开展“住宅用户开放日”活动，鼓励邀请物业企业和购房人代表参与分户验收。鼓励按套（户）出具质量合格证明文件。

（十）严格履行质量保修责任。商品住房和保障性安居工程等住宅工程的建设单位应当严格履行质量保修责任，建立质量回访和质量投诉处理机制。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，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题，并对造成的损失先行赔偿。对于涉及房屋安全的质量问题，建设单位应当组织参建各方分析原因，明确维修方案，由设计单位出具设计文件、施工单位按照设计要求专项处理，维修完毕后，建设单位组织验收。经维修合格的部位可以重新约定保修期限。房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确企业发生注销情形下由其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人承接质量保修责任。鼓励建设单位按照我省推行住宅工程质量潜在缺陷保险试点有关规定购买保险。房地产开发企业未投保住宅工程质量潜在缺陷保险的，申请竣工验收备案时应当提供质量保修责任承接说明材料。

三、全面加强对建设单位履行工程质量首要责任的监督管理

各级住房城乡建设主管部门应当建立健全建设单位落实工程质量首要责任的监管机制，切实激发建设单位主动改进质量的内生动力，确保建设单位首要责任落到实处。

（十一）加大监管力度。建立日常巡查和差别化监管制度，对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位以及压缩工期超过定额工期 30%以上、按质论价费未按规定计取、工程进度款支付比例低于 60%的建设项目，加大对相应建设项目的检查频次和力度，发现存在质量安全问题的，依法依规处理直至整改到位，对存在严重质量安全问题的，坚决依法责令停工整改。督促建设单位严格整改检查中发现的质量问题，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主管部门。工程质量监督中发现的涉及主体结构安全、主要使用功能等的质量问题及其整改情况，要及时向社会公布。鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督抽查检测，保障质量监督力度和水平。

（十二）强化信用管理。应当加强对建设单位及其法定代表人、项目负责人工程质量信用信息归集，强化建设单位履行法定基本建设程序结果信息的公开，依法及时向社会公开相关行政许可、行政处罚情况、抽查检查、质量投诉处理等信息，记入企业和个人信用档案。

（十三）强化责任追究。对建设单位违反相关法律法规的行为，要依法严肃查处，并追究其法定代表人和项目负责人的责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（十四）加强住宅工程质量监管。政府投资保障性安居工程应当完善建设管理模式，鼓励推行工程总承包和全过程工程咨询，应当突出住宅宜居属性，切实强化工程质量管理，依法限制有严重违法违约记录的建设单位参与建设。建立健全商品住房工程质量与房屋预售联动机制。因发生违法违规行为、质量安全事故或者重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，应当暂停其项目预售或者房屋交易合同网签备案，待批准复工后方可恢复。要进一步完善住宅工程质量投诉和纠纷协调处理机制，对不履行或者拖延履行保修责任的房地产开发企业，严肃依法依规查处，并积极探索建立房地产开发企业的工程质量状况与土地竞买的联动机制。在试点基础上，全面推进提升住宅工程渗漏问题综合治理水平工作。

（十五）积极改革创新。各地要大胆探索、勇于创新，直面工作中的难点痛点，充分发挥市场机制、社会监督、政府监管对建设单位履行质量首要责任的约束作用。要稳步推进住宅工程质量信息公示制度，出台专门政策，压实建设单位工程质量首要责任；要加快推进住宅工程质量潜在缺陷保险、按套（户）出具住宅工程质量合格证明文件等制度的改革试点，尽快形成可复制、可推广的经验。

各级住房城乡建设主管部门要进一步提高政治站位，充分认识落实建设单位工程质量首要责任的重要性和必要性，建立健全领导体制和工作机制，统筹谋划，真抓实干，做好宣贯解读和培训，确保《通知》和本实施意见各项措施切实落地见效。同时要充分利用各行业协会（学会）平台，发挥媒体宣传作用，积极营造有利于落实建设单位工程质量首要责任的良好社会氛围。