

江西省住房和城乡建设厅文件

赣建字〔2021〕9号

关于落实建设单位工程质量 首要责任的通知

各设区市、省直管县（市）住房和城乡建设局，赣江新区城乡建设和交通局

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）精神，提高工程质量管理水平，推进我省建筑业高质量发展，经研究，现就落实建设单位工程质量首要责任通知如下

一、明确建设单位首要责任

建设单位作为工程建设活动的总牵头单位，依法应当承担工程质量首要责任。

（一）严格执行法定建设程序。建设单位应严格履行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。禁止未取得施工许可证等建设手续开工建设。禁止明示或暗示施工单位违规开工建设。

建设单位领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，依法应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由。工程建设因故停工的，从停工之日起，应向住房城乡建设主管部门和发证机关报告；建设单位做好施工现场管理。

（二）严格落实两书制度。建设单位应为项目建设配备项目负责人、质量负责人等人员。建设单位法定代表人应当按照规定签署《法定代表人授权书》，明确项目负责人、质量负责人的质量责任。项目负责人应当按照规定签署《工程质量终身责任承诺书》。同一项目不同任期法定代表人和项目负责人各自对任期内的工程质量承担终身责任。

政府投资工程应完善建设管理模式，带头推行工程总承包和全过程工程咨询。

（三）确保设计施工图文件质量。禁止借“优化设计”名义，降低工程结构安全和使用功能标准。建设单位应当按照规定将施工图设计文件送经认定的施工图设计文件审查机构审查。建设单

位不得非法明示或者暗示审查机构违反规定进行施工图审查；确需变更审查合格的施工图设计文件，涉及工程建设强制性标准、地基基础和主体结构安全、重要使用功能，或者涉及公共安全、公共利益等其他情形主要内容变更的，应当送原审查机构重新审查。

（四）严格执行发包制度。建设单位应当依法进行招标并按照法定招标程序发包，禁止将工程发包给个人或不具有相应资质的单位；不得设置不合理的招标投标条件，限制、排斥潜在投标人或者投标人。建设单位不得肢解发包工程、违规指定分包单位，不得对预拌混凝土及装配式建筑构配件等涉及结构主体和承重结构的材料违规直接发包，不得指定按照合同约定应由施工单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂家、供应商，不得迫使承包单位以低于成本的价格竞标，不得再行订立并执行背离合同实质性内容的协议。

建设单位应当加强项目现场检查，发现参建责任主体项目经理、总监理工程师等主要管理人员未在岗履职；承包单位涉嫌转包、违法分包及挂靠等行为的，应当及时制止，并及时向住房城乡建设主管部门报告。

（五）科学确定并严格执行合理工期。建设单位应科学确定项目建设合理工期。严禁盲目赶工期、抢进度。建设单位不得任意压缩合理工期。不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质

量标准。

确需调整且具备技术可行性的，应当提出保证工程质量、安全、周边环境的技术措施和方案，并经专家论证后方可实施，调整工期涉及增加费用的，建设单位应当予以保障。因极端恶劣天气等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。

（六）保证合理的工程造价。建设单位应结合工程实际情况，正确执行工程计价依据和相关规定，科学合理的计算并确定工程造价，不得任意抬高或者压低工程造价。针对工程主要材料、工程设备价格变化情况，建设单位应在合同中约定主要材料、工程设备价格变化的范围和幅度；合同对风险范围和幅度没有约定或约定不明确的，按国家现行建设工程工程量清单计价规范或标准的规定，签订补充协议。

（七）合理确定工程安全防护、文明施工措施费。建设单位与施工单位应当在施工合同中明确安全防护、文明施工措施项目总费用，以及费用预付、支付计划，使用要求、调整方式等条款。及时向施工单位支付安全防护、文明施工措施费，并督促施工企业落实安全防护、文明施工措施。

（八）推行施工过程结算。建设单位应当提供工程款支付担保，并推行施工过程结算。建筑工程项目实施过程中，建设单位应对约定结算节点内施工单位完成质量合格的工程内容及时支

付工程款。

(九) 监督参建责任主体落实质量责任。建设单位应按照《江西省工程质量安全手册实施细则(试行)》(赣建字〔2020〕5号)有关规定,定期对参建责任主体质量管理体系运行情况、质量责任落实情况进行检查,建立施工现场关键岗位人员考核管理制度,检查关键岗位人员配备和到岗履职情况,督促参建责任主体和关键岗位人员履行法定责任和合同义务。

发现有关参建单位人员到岗、履职等情况不符合规定或者存在降低工程质量情形的,应及时报告住房城乡建设主管部门。

(十) 鼓励质量创优。建设单位可以在招标文件中明确质量创优目标和奖惩措施,鼓励优质优价。在组织评标时,对保证工程质量的要素进行专题评定。支持总承包单位参与工程质量管理标准化活动和创建省优质建设工程奖,以质量合格为基础签订总承包施工合同,并明确工程质量创优目标和工作要求,列支相应创优奖励费用,并督促总承包单位制定明确有效的创优措施并严格落实。创优目标完成后,建设单位应当按照合同约定及时给予奖励兑现。

(十一) 严格工程质量检测管理。建设单位应当委托具有相应资质的检测单位,及时足额支付工程质量检测经费。建设单位不得明示或暗示检测单位出具虚假检测报告。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。

发现检测机构篡改、伪造检测报告等违法违规行为的，应及时纠正，并及时报告住房城乡建设主管部门。

（十二）严格工程竣工验收。建设工程完工，建设单位在收到工程竣工报告后，应当按照规范要求组织单位工程质量竣工验收，形成单位工程质量竣工验收记录。对于符合竣工验收条件的工程，建设单位应当及时组织勘察、设计、施工、监理等单位按规定进行竣工验收。

（十三）严格执行永久性标牌制度。建设单位应当按照国家和我省有关规定，在工程明显位置设置载明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称和项目负责人姓名等内容的永久性标牌。

（十四）加强工程技术资料和档案管理。建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理房屋市政工程项目各环节的文件资料，建立、健全房屋市政工程项目档案和建设、勘察、设计、施工、监理单位项目负责人质量终身责任信息档案。工程竣工验收合格后，应当将相关档案及时移交有关档案管理部门。

建设单位应积极应用电子信息化手段加强档案管理。

二、切实加强住宅工程质量管理

各地要督促建设单位推进质量信息公开，强化分户验收管理，严格履行质量保修责任，完善住宅工程质量与市场监管的联

动机制，切实保障商品住房和保障性安居工程等住宅工程质量。

（十五）加强工程质量信息公开。住宅工程开工前，建设单位应通过现场公示、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信息等。交付使用前，应公开质量承诺书、工程质量竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息。

建设单位应当面向业主组织施工质量开放日和样板间开放日等活动。

（十六）严格执行分户验收制度。建设单位应当在工程竣工验收前组织施工、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。

在办理房屋交付手续时，住宅工程建设单位应当将《房屋建筑质量保证书》《房屋建筑使用说明书》一并交付业主。

（十七）严格履行工程质量保修责任。建设单位是住宅工程质量保修的第一责任人。应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。建设单位对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，可在执行国家相关规定的前提下，由建设单位和所有权人重新约定保修期限。

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。出现严重质量问题的，除追究房地产开发企业的责任外，同时依法追究负有责任的工程建设参建单位的相关责任。

（十八）加强装配式保障性安居工程管理。采用装配式方式施工的保障性安居工程的建设单位，应委托监理单位实施驻厂监理。建设单位应当定期检查驻厂监理机构人员配备、驻厂监理方案编制及实施驻厂监理工作等情况，对驻厂监理单位报送的部品部件质量问题按规定进行处理，保证部品部件质量。

（十九）加强房屋建设与销售联动管理。因发生违法违规行、质量安全事故或严重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，待整改符合要求并批准复工后，方可恢复。

三、全面加强对建设单位的监督管理

各地要加大政府监管力度，强化信用管理和责任追究，确保建设单位首要责任落到实处。

（二十）强化监督检查。各级住房城乡建设主管部门在开展房屋建筑和市政基础设施工程监督检查时，应当重点检查建设单位落实工程质量首要责任情况。对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位，住房城乡建设主管部门应当加大对其建设项目的检查频次和力度，发现存在严重质量安全问题的，坚决责令停工整改。对住房城乡建设主管部门监督检查中发现的质

量问题，建设单位应当组织责任主体进行整改。整改完成后，建设、施工、监理等单位应当形成监督检查发现问题整改报告，报住房城乡建设主管部门。

（二十一）强化信用管理。各级住房城乡建设主管部门要建立建设单位和项目负责人信用档案，记录建设单位和项目负责人在项目建设过程中以及保修期限内涉及质量安全等受到行政处罚或处理的违法违规行为，并依法向社会公开。加大对守信建设单位的政策支持和失信建设单位的联合惩戒力度，营造“一处失信，处处受罚”的良好信用环境。

（二十二）强化责任追究。对建设单位存在工程质量安全违法违规行为的，各级住房城乡建设主管部门要依法严肃查处，并追究其法定代表人和项目负责人的责任。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。


省住房和城乡建设厅
2021年12月15日

（此件主动公开）

