

鄂州葛店经济技术开发区住房和城乡建设环保局文件

鄂葛开建字〔2022〕4号

关于转发湖北省住建厅《关于强化监督管理 落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》 的通知

各有关单位：

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）要求，明晰并严格落实建设单位工程质量首要责任，进一步完善质量保障体系，切实提升建筑工

程品质，不断提高人民群众满意度，省住建厅制定并印发了《关于强化监督管理 落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（鄂建设规〔2022〕2号），现将此文转发给你们，请你们遵照落实。

附：湖北省住建厅《关于强化监督管理 落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》

鄂州葛店经济技术开发区住房和城乡建设环保局

2022年5月24日



关于强化监督管理 落实建设单位工程质量首要责任的实施意见

各市、州、直管市、神农架林区住（城）建局、城管局、武汉市房管局，各有关单位：

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）要求，明晰并严格落实建设单位工程质量首要责任，进一步完善质量保障体系，切实提升建筑工程品质，不断提高人民群众满意度，以当前建筑市场亟待解决的突出问题为导向，结合本省实际，提出如下实施意见。

一、准确把握落实建设单位工程质量首要责任内涵要求

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，依法开工、建设和交付工程，率先、全面履行自身质量职责，督促工程其他参建单位和人员落实各自质量责任，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。对因工程质量给工程所有权人、使用人或第三方造成的损失，建设单位依法承担赔偿责任，有其他责任人的，可以向其他责任人追偿。

（一）严格执行法定程序和发包制度。建设单位要严格履行

基本建设程序，禁止未取得施工许可等建设手续开工建设（已经确定实施容缺审批的除外）。严格执行工程发包承包法规制度，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，不得支解发包工程、违规指定分包单位，禁止直接发包预拌混凝土等专业分包工程，禁止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。按规定提供与工程建设有关的原始资料，并保证资料真实、准确、齐全。工程开工前，建设单位应对紧邻的既有房屋和重要市政基础设施等开展安全调查，并做出评估。

因建设单位提供的原始资料错误、不准确导致质量事故、问题的，相关损失由建设单位承担。

（二）保证合理工期和造价。建设单位要科学合理确定工程建设工期和造价，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。创建省级、国家级优质工程宜适当增加工期。施工工期确定后，建设单位不得任意压缩合同约定的工期，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，并经市州级专家论证通过后方可实施，且压缩幅度不得超过合同工期的15%。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。

对发生一般事故及以上等级质量事故的，各级事故调查机构应将建设单位是否存在任意压缩合同约定工期作为必查内容，调查情况应列入调查报告。

（三）积极创建精品工程。贯彻《湖北省建设工程质量创优奖励实施办法》（鄂建设规〔2014〕2号）要求，落实优质优价政策，倡导奖罚对等和公平公正，激励工程相关参建单位共同为社会创建更多、更好的精品工程。由于建设单位违法分包，违法指定建筑构配件、建筑材料和设备，以及违规修改设计文件等原因导致工程既定质量创优目标不能实现的，建设单位不得将自身责任、相关损失转嫁工程其他参建单位。

（四）推行施工过程结算。建设单位应有满足施工所需的资金安排，并向施工单位提供工程款支付担保。建设合同应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按时支付到位，不得以未完成审计作为延期工程款结算的理由。

（五）全面履行质量管理职责。房地产开发类建设单位要健全工程项目质量管理体系，根据工程规模，成立相应的质量管理部门，部门人员不宜少于3人，专业配备齐全，并明确其质量管理职责。鼓励建设单位尤其是不具备条件的建设单位委托全过程

工程咨询单位，对工程建设全过程进行专业化的管理和服 务，提高工程质量管理能力。加强对按照合同约定自行采购的建筑材料、构配件和设备等的质量管理，并承担相应的质量责任。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，禁止以“优化设计”等名义变相违反工程建设强制性标准。

严格质量检测管理，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委托检测费用，不得违规减少依法应由建设单位委托的检测项目和数量，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。

建设单位应当牵头实施从设计到施工全过程住宅工程质量常见问题专项治理，组织设计、监理、施工单位共同编制本项目住宅工程质量常见问题防治方案及施工措施，并将住宅工程质量常见问题专项治理所需费用列入招投标文件和工程概预算，督促设计、施工、监理单位有效防控质量常见问题。

单体工程建筑面积超过 1 万平方米、群体工程超过 2 万平方米的住宅工程应设置交付样板房，住宅工程所用的材料、设备在规格、性能等参数上应与交付样板房保持一致，交付样板房在住宅工程交付前不得拆除。

(六) 严格工程竣工验收。建设单位要在收到工程竣工报告后及时组织竣工验收，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加，未经验收合格不得交付使用。住宅工程竣工验收前，应组

织施工、监理等单位进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格，不得组织竣工验收。加强工程竣工验收资料管理，建立质量终身责任信息档案，落实竣工后永久性标牌制度，强化质量主体责任追溯。

（七）严格履行质量保修责任。建设单位要建立质量回访和质量投诉处理机制，牵头处理工程建设过程中的质量问题和房屋交付后涉及房屋质量（在保修范围和保修期内）的信访问题，并对造成的损失先行赔偿。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，保修期不低于质量保修书中约定保修期的存续期，且不低于180天。超过保修期限的，按照相关法律法规要求执行。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的质量保修责任承接情况。当发生注销情形时，应与具有承接能力的单位就质量保修事项签订书面协议，加盖双方公司公章后向小区业主公示，并报所在地主管部门存档。

（八）全面推行住宅工程质量信息公示、“一证两书”制度。在住宅工程施工过程中，由建设单位牵头在网站、微信公众号等平台及时、分阶段向购买人公示履行工程基本建设程序信息、施工过程检验试验信息、竣工验收信息等工程建设各阶段的相关质量信息。鼓励组织业主开放日、邀请业主代表和物业单位参加分户验收。

在住宅工程交付购买人的同时，由建设单位负责按套提供《住宅质量合格证》，其应载明工程项目名称、住宅房号、建设单位名称及项目负责人姓名、验收时间、验收结论等信息。证书样式由建设单位自行确定，加盖建设单位法人公章并进行编号。

在住宅工程交付购买人的同时，由建设单位负责出具《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。建设单位应采取有效措施保证《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》内容的针对性和准确性。参照省住建厅“示范文本”规定，在建设单位提供的《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》中，对实际存在的内容均不得无故空项缺项。

（九）加强工程质量与房屋预售联动管理。建设单位存在以下工程质量违法违规情形之一，被建设主管部门责令限期改正、停工等行政处理或行政处罚且因工程质量不能确定施工进度和竣工交付日期的，建设主管部门应及时将违法违规行为处理情况书面通报房产主管部门，房产主管部门根据房屋预（销）售管理相关规定不予核发项目预售许可证，或不予出具销售方案备案证明，已核发或出具的，应采取暂停网签等措施，并将处理情况反馈建设主管部门。经建设主管部门认定整改符合要求后并告知房产主管部门，方可解除相应行政处理措施。

1. 一般事故及以上等级质量安全事故的；
2. 经设计复核后，混凝土实体强度不符合设计要求的；

3. 工程中存在未经改正的严重质量缺陷或者严重质量风险问题，仍将其按照合格工程验收（含分户验收）的；

4. 在工程交付前发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡，或者屋面、墙面大面积渗漏、返修等工程质量问题，未能妥善处置的；

5. 任意压缩合理工期，或者施工合同工期明显不符合相应的工期定额要求，或者压缩幅度超过合同工期的 15%，且对工程质量造成直接不良后果的；

6. 确因质量问题造成恶劣社会影响的。

（十）强化保障性安居工程质量管理。各地要制定保障性安居工程设计导则，明确室内面积标准、层高、装修设计、绿化景观等内容，探索建立标准化设计制度，突出住宅宜居属性。政府投资保障性安居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。依法限制有严重违约失信记录的建设单位参与建设。

二、全面加强对建设单位的监督管理

各地要建立健全建设单位落实首要责任监管机制，加大政府监管力度，强化信用管理和责任追究，切实激发建设单位主动关心质量、追求质量、创造质量的内生动力，确保建设单位首要责任落到实处。

（一）强化监督检查。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，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。工程中发生涉及主体结构安全、主要使用功能的质量问题和隐患，住建主管部门应督促建设单位做好处置，由建设单位及时向社会公布处置进展情况和处置结果。也可采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量参与工程质量监督检查和抽测，及时向社会公布检查和抽测情况。

（二）强化信用管理。加快推进行业信用体系建设，加强对建设单位及其法定代表人、项目负责人质量信用信息归集，及时向社会公开相关行政许可、行政处罚、抽查检查、质量信访处理情况等信息，记入企业和个人信用档案，并与工程建设项目审批管理系统等实现数据共享和交换。充分运用守信激励和失信惩戒手段，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。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。

（三）强化责任追究。对建设单位违反相关法律法规及本通知规定的行为，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，移送监察或司法机关依法追究刑事责任。对主管部门履职尽责不到位的，强化追责问责。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。

本意见适用于房屋建筑和市政基础设施工程，自颁发之日起实施。

湖北省住房和城乡建设厅

2022年1月19日

