

# 浙江省住房和城乡建设厅文件

浙建〔2021〕15号

## 浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位 工程质量首要责任的实施意见

各市建委（建设局）、杭州市住保房管局：

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）、《浙江省人民政府办公厅关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》（浙政办发〔2020〕85号），进一步强化建设单位工程质量首要责任，全面提高我省房屋建筑和市政基础设施工程质量水平，结合我省实际，制定以下实施意见。

### 一、加强事前预控管理

（一）严格执行法定程序和发包制度。建设单位应当严格遵守基本建设程序，不得违反法定建设程序，不得明示或暗示施工单位违法开工建设。建设单位应当严格执行工程发包法律

制度，依法将工程发包给具有相应资质的勘察、设计、施工、监理等单位，不得违法指定分包单位，不得以直接发包桩基础、预拌混凝土等专业工程的名义支解发包工程，不得迫使施工单位以不合理工期或低于成本的价格承接工程。建设单位应当将施工单位已承建工程质量情况纳入招标投标评审因素，并在合同中约定双方质量责任；鼓励在合同中明确创优目标，按照公平原则约定工程质量奖优惩劣内容。

**（二）切实保证设计质量。**建设单位应当按规定在勘察设计前提供与建筑工程有关的原始资料，原始资料必须真实、准确、齐全。严格执行施工图设计文件分类管理制度，按照规定及时将施工图设计文件报审。发生涉及法定审查内容的设计变更，应送原图审机构审查。不得要求设计单位按照降低工程质量标准的钢筋混凝土工程配筋率、单位建筑面积配筋用量上限等进行设计，不得迫使设计单位降低工程结构安全和使用功能标准，不得委托第三方单位以“优化设计”名义变相降低标准改变原设计单位确定的涉及结构安全和重要使用功能的内容。

**（三）保障合理工期和造价。**建设单位应当科学合理确定建设工期和造价，保障合理勘察设计时间、施工工期和合理费用。项目发包时，建设单位应当将合理的勘察设计、施工工期安排作为招标文件或合同的实质性要求。施工合同工期应当符合相应的标准及工期定额要求，低于定额工期 70%的，组织专

家论证，并承担相应的质量责任。

勘察设计、施工工期确定后，建设单位不得任意压缩；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。调整合同约定的勘察设计、施工工期的，相应调整相关费用。现浇混凝土主体结构施工周期不得低于规范标准要求，不宜少于7天/层。因不可抗力停工的，给予合理的工期补偿；人工、材料、机械价格遇市场波动影响合同价款时，按照合同约定予以调整。

## **二、强化施工全过程质量管理**

**（一）建立健全质量管理体系。**建设单位应当按照规定配备项目负责人、专职质量管理人员，明确质量职责等要求，并定期对相关人员进行教育培训。宜委派具备工程建设类执业资格或者工程建设类高级及以上专业技术职称，并具有5年以上工程建设管理工作经验的人员担任项目负责人。不具备质量管理能力的，应当聘用专业机构或人员进行工程质量管理。鼓励委托全过程工程咨询机构等专业机构，对建设工程全过程进行专业管理和服务。

**（二）严格落实法定代表人和项目负责人责任。**建设单位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。开工建设前，建设单位法定代表人应当签署授权书，授予项目负责人相应组织协调和管理权限，依据有关法律法规及标准规

范履行职责。项目负责人应当按照规定签署建设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。

**（三）加强施工过程质量管控。**建设单位应当定期检查勘察、设计、施工、监理、质量检测等单位质量管理责任落实情况，加强对进入施工现场的建筑材料质量管控，定期抽查工程实体质量，强化对关键部位、关键工序质量检查和工程建设全过程质量管理。督促有关单位落实工程质量安全手册、工程质量标准化管理有关要求，督促有关单位严格执行工程质量责任标识制度，对关键工序、隐蔽工程实施举牌验收，实现质量责任可追溯。不得以任何方式要求设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量。

建设单位应当强化合同履行管理，建立健全合同履行评价机制和人员考核管理制度，按照合同与有关规定检查项目负责人、技术负责人、质量负责人、安全负责人，以及项目总监、总监代表等关键岗位人员配备和到岗履职情况。发现与合同约定人员不一致或人员到岗履职不符合要求的，按合同约定予以处理。

**（四）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工程质量检测机构进行检测，并依法签订书面合同，不得以建设单位、施工单位、检测机构三方合同等形式转嫁建

设单位的法定义务。建设单位应当按合同约定足额支付检测费用，检测费用从建设管理费中列支，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。

建设单位委托的第三方检测机构不得与施工单位委托的检测机构为同一家单位、有隶属关系或其他利害关系。发现检测机构伪造检测数据或出具虚假检测报告的，应当及时报告工程质量监督机构。

**（五）严格工程竣工验收管理。**建设单位在收到工程竣工报告后应当及时组织竣工验收，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加。验收时，严禁弄虚作假、降低验收标准，将不合格工程按照合格工程验收；未经验收合格不得交付使用。

住宅工程竣工验收前，建设单位应当按照相关规定进行分户验收，分户验收合格后，按套出具质量合格文件。未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收。推行“阳光验收”制度，鼓励建设单位在组织分户验收时邀请购房人、物业服务企业参与分户验收。

建设单位应当按照规定建立质量终身责任信息档案，在工程外立面醒目位置设置永久性责任标牌，标注工程名称、开竣工日期和建设、勘察、设计、施工、监理单位全称以及项目负责人姓名。

### 三、严格住宅工程交付和保修管理

**（一）强化住宅工程交付管理。**建设单位在办理房屋交付时，应当向业主提供《新建住宅质量保证书》（附件中包含住宅分户验收表）和《新建住宅工程使用说明书》；购买工程质量保险的，同时提供《住宅工程质量保险告知书》。

鼓励建设单位将建设过程中形成的隐蔽工程电子可追溯档案等相关资料交付业主和使用单位，逐步实现建设和管理有效联动。

**（二）切实履行质量保修责任。**建设单位是住宅工程质量保修第一责任人，应当建立质量回访、房屋维修制度和质量投诉处理机制，按照国家和本省规定以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；经维修合格部位的质量保修期限，可由建设单位和所有权人重新约定。对于在保修期和保修范围内的工程，建设单位在收到关于质量问题的反映后，应当做好与业主维修方案的协商工作，组织施工单位先行维修。

推行质量保修响应机制，鼓励房地产开发企业在房屋交付之日起派专业维修团队驻场落实保修责任，驻场时间不宜少于3个月。建立“24小时”维修响应机制，在合同约定的保修期内，对购房人反馈的质量问题在24小时内派员现场查看，并留存影像资料，确实存在质量问题的，在合理时间内完成维修工作。

**（三）明确房地产开发项目质量责任承续内容。**房地产开发企业应当在商品房销售合同中载明房地产开发企业法人股东及所占股份比例、在其注销情形下承接质量责任的房地产开发企业或者其他具有责任承担能力的法人。房地产开发企业申请住宅工程竣工验收备案时应当提供企业注销后质量责任承续的说明材料，与质量责任承续单位共同确认质量责任承续事项。

**（四）完善社会监督机制。**鼓励建设单位在工程建设过程中通过组织工地开放日或运用信息化方式，及时向购房人展示工程形象进度、主体结构和主要使用功能质量验收等信息。

推行购房人监督机制，在住宅工程竣工验收前由建设单位组织购房人、物业服务企业参与施工质量检查。针对购房人、物业服务企业提出的工程质量问题，建设单位应当组织施工、监理等单位按照验收规范和设计文件相关要求进行了整改，并及时反馈整改结果。未售住宅及因购房人原因未参与户内施工质量检查的，建设单位可在竣工验收前组织物业服务企业参与检查，检查结果及整改结果由建设单位收集归档，在交房时交付购房人。

#### **四、拓展工程质量管理机制**

**（一）实施工程质量与房屋预售联动管理。**因发生以下违法违规行、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，项目所在地建设主管部门将责令全面停工的决定抄送项目所在地房地产主管部门，房地产主管部门按照国家规定暂停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：

（1）发生工程质量安全事故的；

（2）项目存在重大安全隐患，可能导致事故发生，但项目拒不执行监督机构整改决定，或未在规定时间内整改完成的；

（3）使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；

（4）承重构件的混凝土实体强度不符合设计要求导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；

（5）弄虚作假、降低工程质量，将不合格工程按照合格工程验收的（含分户验收）；

（6）墙面、屋面、地下室存在大面积渗漏需要返修等严重质量问题且未整改到位的。

整改符合要求后，建设单位应当将整改报告经项目负责人签字确认并加盖单位公章后，报项目所在地建设主管部门；建设主管部门作出复工决定的，抄送房地产主管部门解除相应限售措施。

**（二）推行工程质量保险。**建设单位投保工程质量保险且



符合国家和省规定的保修范围和保修期限的，可以免于交纳物业保修金，保险费用计入建设成本。建设单位购买工程质量保险的，保险公司委托的风险管理机构可以参加全过程质量风险管理和住宅工程分户验收等工作。

**（三）推行建筑工程质量评价制度。**建设单位应当组织参建单位开展工程施工质量评价，具备条件的，可以聘请第三方专业咨询机构开展评价工作。鼓励建设单位在合同中约定单位工程施工质量评价目标。

房屋建筑工程施工质量评价应当符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375）要求；有专业质量评价标准的市政基础设施工程按相应标准实施，没有专业质量评价标准的由建设单位组织参建单位参照相关标准编制质量评价方案并组织专家论证后实施。

参与钱江杯考核认定的房屋建筑和市政基础设施工程，建设单位组织开展的工程施工质量评价应当达到“优良”标准。

**（四）推行工程质量信息公示制度。**工程开工前，建设单位应当公开工程规划许可、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、工程质量评价目标、监督举报方式等信息。交付使用前，应公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式、承诺保修响应时间等信息，住宅工程还应公开分户验收组成员名单及

人员有关信息。

建设单位销售商品房时，应当向购房人主动提供工程质量信息，属于住宅全装修工程的，还应当承诺所销售房屋交付标准与房屋销售合同约定的质量标准及样板房标准一致。销售后，涉及外立面、门窗、户型以及装修标准等使用功能变更的，除按规定履行报审程序外，还应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。

**（五）推进政府投资工程集中组织建设。**推动政府投资工程由使用单位自行组织建设，向由政府组建的专业机构、建设平台集中组织建设转变，实现投资、建设、监管分离，不断提高项目管理专业化水平。

## **五、全面加强对建设单位的监督管理**

**（一）强化监督检查。**各地建设主管部门应当建立完善日常巡查和差异化监管制度，将建设单位落实工程质量首要责任情况纳入重点检查内容。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 30%以上、现浇混凝土主体结构施工周期少于 7 天/层的建设项目，加大对相应建设项目检查频次和力度，发现存在质量问题的，依法依规处理直至整改到位，发现存在严重质量问题的，坚决责令停工整改。因严重质量问题被实施工程质量与房屋预售联动管理措施的，工程质量监督机构增加分户验收复核抽查比率。

对建设主管部门监督检查中发现的质量问题，建设单位应当组织有关参建单位进行整改。整改完成后，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建设主管部门。

**（二）实施信用管理。**各级建设主管部门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受到行政处罚或行政处理的违法行为。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，处处受限”的良好信用环境。

**（三）强化责任追究。**建设单位存在工程质量违法违规行为的，依法予以查处，并追究有关责任人员的责任，涉嫌犯罪的，移送监察或司法机关依法追究刑事责任；项目负责人因调动、退休等原因离开原单位的，不影响对其应承担法律责任的追究。对于政府投资工程，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相关负责人的领导责任。

**（四）数字赋能监管。**加快上线运行和迭代提升“浙里工程建设现场管控”重大应用，深化“互联网+监管”，提高工程建设全过程监管效能，加大工程质量信息公示力度，向社会公布建设单位工程质量违法违规和保修响应时间、维修满意度、使用质量评价等信息，压实建设单位工程质量首要责任。

本实施意见自 2022 年 2 月 1 日起施行。

浙江省住房和城乡建设厅

2021 年 12 月 15 日

---

浙江省住房和城乡建设厅办公室

2021 年 12 月 15 日印发