

# 盘锦市住房和城乡建设局关于落实建设单位工程质量首要责任的管理规定（试行）

（盘住建发〔2023〕170号 自2023年12月4日起施行）

## 第一章 总则

**第一条** 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）和《关于印发〈关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见〉的通知》（辽住建〔2022〕67号）精神以及《盘锦市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理条例》相关规定，严格落实建设单位工程质量首要责任，不断完善体制机制和质量保障体系，进一步提高我市房屋建筑和市政基础设施工程质量水平，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 建设单位在本市行政区域内进行房屋建筑和市政基础设施工程的新建、改建、扩建等活动，适用本规定。

本规定所称建设单位，是指建筑工程的投资者（包括使用国家拨给的资金投资进行工程建设的单位），即建设工程的业主。

**第三条** 市住房和城乡建设局根据本规定相关内容负责全市房屋建筑和市政基础设施工程建设单位落实工程质量首要责任工作的监督、检查、指导。

县、区住房和城乡建设行政主管部门（以下简称“有关主管部门”）按照职责分工，负责对本行政区域内建设单位落实工程质量首要责任工作进行具体的监督管理。

## **第二章 质量首要责任**

### **第一节 一般规定**

**第四条** 建设单位依法对工程质量承担首要责任。建设单位应当建立健全工程质量责任制，对工程各阶段实施质量管理，督促工程有关单位和人员落实质量责任，处理建设过程和保修阶段

工程质量缺陷和事故。严格落实工程质量安全手册制度，认真执行《辽宁省房屋建筑和市政基础设施工程质量安全手册（试行）》各项规定。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。

**第五条** 建筑工程开工建设前，建设单位法定代表人应当签署授权书，明确建设单位项目负责人。项目负责人对工程质量承担全面责任，负责组织协调工程各阶段的质量管理工作，督促有关单位落实质量责任，不得违法发包、肢解发包，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任。

项目负责人应当在办理工程质量监督手续前签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。项目负责人如有更换的，应当按规定办理变更程序，重新签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

**第六条** 建设单位应健全房屋建筑和市政基础设施工程项目质量安全管理体系，配备专职人员并明确其质量安全职责，不具备条件的可聘用专业机构或人员。

## **第二节 前期工作**

**第七条** 建设单位在编制房屋建筑和市政基础设施工程概算时，应当确定建设工程安全作业环境及安全施工措施所需费用，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或保函。

**第八条** 鼓励建设单位推行工程总承包的项目管理模式，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。

鼓励建设单位在工程开工前，投保工程质量潜在缺陷责任保险。投保工程质量潜在缺陷责任保险的，保险费用计入建设费用。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保修责任承接说明材料。

## **第三节 项目实施**

**第九条** 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。建设单位在开工前按照国家有关规定，向房屋建筑和市政基础设施工程所在地的县级以上有关主管部门申请领取房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证（按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的除外），应当申请领取施工许可证的房屋建筑和市政基础设施工程未取得施工许可证的，一律不得开工。其中，特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

建设单位应当自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，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由。

**第十条** 建设单位应当向施工单位提供施工现场及毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料，气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，并向勘察、设计、施工、工程监理等单位提供真实、准确、齐全的与建设工程有关的原始资料。

**第十一条** 建设单位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。

**第十二条** 建设单位在全省范围内（采取政府购买服务的地区除外）自主选择名录里审查机构进行施工图审查，与审查机构依法签订审查合同。实施政府购买服务的地区，按照政府购买服务有关规定进行委托。同一工程建设项目施工图原则上应由一家审查机构进行审查，如有特殊情况，建设单位需到项目所在地住房城乡建设主管部门请示备案后，方可委托省内其他审查机构进行审查。

建设单位应当按照有关规定将施工图设计文件送审查机构审查，经审查合格的，审查机构应当向建设单位出具审查合格书，并对审查合格的图纸和相关资料进行签章。经审查不合格的，审查机构应当向建设单位出具审查意见告知书，一次性告知审查意见。建设单位应当要求原勘察设计单位进行修改，并将修改后的施工图设计文件送原审查机构复审。

经审查合格的施工图设计文件如需要作出

修改，凡涉及重大变更的，建设单位必须送原审查机构重新审查，并说明变更的原因和内容，审查合格后方可实施。

**第十三条** 建设单位应当依法组织房屋建筑和市政基础设施工程招投标并依法发包，存在下列情形之一的，属于违法发包：

（一）建设单位将工程发包给个人的；

（二）建设单位将工程发包给不具有相应资质的单位的；

（三）依法应当招标未招标或未按照法定招标程序发包的；

（四）建设单位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的；

（五）建设单位将一个单位工程的施工分解成若干部分发包给不同的施工总承包或专业承包单位的。

**第十四条** 建设单位应科学合理确定工程建设工期和造价，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。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。因材料、工程设备价格变化等原因，需要调整合同价款的，应按照合同约定给予调整。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，鼓励和支持工程相关参建单位创建品质示范工程。

**第十五条** 建设单位应有满足施工所需的资金安排，落实工程预付款和施工过程结算制度，规范招标文件中的预付款、进度款支付比例、节点以及风险条款，预付款一般应为合同总价的10%。施工合同应当约定人工费用拨付周期，建设单位应将工程款中的工资款项单独足额拨付到施工总包单位的工资专户。建设单位应按合同约定足额支付工程款，不得将未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。严格竣工结算管理，建设合同应明确约定结算时限、条件、标准等内容。结算文件经发承包双方签字确认后，未经对方同意，另一方不得就已生效的竣工结算文件委托工程造价咨询机构重复审核。

**第十六条** 按照合同约定，由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的，建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。

建设单位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。

**第十七条** 建设单位应加强装配式混凝土建筑工程设计施工质量全过程管控，应按有关规定将装配式建筑施工图设计文件送施工图审查机构审查，应组织设计单位向预制构件生产单位、施工总承包单位和分包单位进行设计交底，应委托监理单位对预制构件的生产环节进行监理，鼓励建设单位委托监理单位对预制混凝土构件生产过程实施驻厂监造，组织工程参建各方进行预制构件生产首件验收和现场安装首段验收，验收合格后方可进行批量生产和后续施工。

**第十八条** 建设单位应严格质量检测管理，委托具有相应资质的检测机构进行检测。检测机构与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。建设单位应当在编制工程概预算时合理核算建设工程质量检测费用，单独列支并按照合同约定及时支付。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资料。发现检测机

构伪造检测数据或出具虚假检测报告的，应当及时报告有关主管部门。

**第十九条** 建设单位按照规定组织实施住宅工程质量常见问题控制，督促设计、施工、监理单位执行住宅工程质量常见问题控制有关标准规定，有效防控质量常见问题。

**第二十条** 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，不得违反设计文件，擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 住宅工程开工前，建设单位应在工程施工现场出入口设置公示栏，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，公众能够直接通过公示内容获得和验证相关

信息。工程交付使用前，建设单位应向房屋所有权人公开工程质量保证书、工程质量保修书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息。对精装修住房，鼓励就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格和数量在合同中予以约定，并在施工现场、销售现场进行公示。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。

#### 第四节 交付使用

**第二十三条** 工程竣工验收由建设单位组织实施。

工程竣工验收包括工程质量验收和工程联合验收两个阶段。工程质量验收是工程联合验收前的必要程序。

工程质量验收应当按照以下程序进行：

（一）施工单位在工程完工后，向建设单位提交工程竣工报告，申请工程质量验收。实行监理的工程，工程竣工报告须经总监理工程师签署意见；

(二) 建设单位收到工程竣工报告后，对符合质量验收要求的工程，组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组，制定验收方案。对于重大工程和技术复杂工程，根据需要可邀请有关专家参加验收组；

(三) 建设单位应当在工程质量验收前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的行政主管部门；

(四) 建设单位组织工程质量验收；

(五) 建设单位应当在工程质量验收合格后，及时提出工程竣工验收报告。

建设单位应当在工程质量验收合格后，按照有关规定及时申请工程联合验收，并应做好以下工作：

(一) 组织勘察、设计、施工、工程监理等单位做好竣工验收准备工作。

(二) 工程建设项目达到法定验收条件后，对照审批事项和材料清单，完成相关信息填报工作，申请联合验收。

(三) 负责召集勘察、设计、施工、工程监理等单位项目负责人以及施工单位的技术、质量负责人参加联合验收，配合各验收部门进行内业

及现场检查验收，并按验收整改意见及时组织完成整改工作。

房屋建筑和市政基础设施工程经联合验收合格后，方可交付使用；未经联合验收或者联合验收不合格的，不得交付使用。

**第二十四条** 分户验收由施工单位提出申请，建设单位组织实施，施工单位项目负责人、监理单位项目总监理工程师及相关质量、技术人员参加，对所涉及的部位、数量按分户验收内容进行检查验收。已经预选物业公司的项目，物业公司应当派人参加分户验收。建设、施工、监理等单位应严格履行分户验收职责，对分户验收的结论进行签认，不得简化分户验收程序。

分户验收应当按照以下程序进行：

（一）根据分户验收的内容和住宅工程的具体情况确定检查部位、数量；

（二）按照国家现行有关标准规定的方法，以及分户验收的内容适时进行检查；

（三）每户住宅和规定的公共部位验收完毕，应填写《住宅工程质量分户验收表》，建设单位和施工单位项目负责人、监理单位项目总监理工程师分别签字；

（四）分户验收合格后，建设单位必须按户出具《住宅工程质量分户验收表》，并作为《住宅质量保证书》的附件，一同交给住户。

住宅工程竣工验收前，建设单位应组织施工、监理单位进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格的不得组织竣工验收。

**第二十五条** 房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收合格后，建设单位应当在建筑物明显部位设置永久性标牌，载明建设、勘察、设计、施工、监理单位等工程质量责任主体的名称和主要责任人姓名。

**第二十六条** 房屋建筑和市政基础设施工程在保修期内出现质量缺陷的，建设单位或者房屋建筑所有人应当及时向施工单位发出保修通知；涉及结构安全质量缺陷的，建设单位或者房屋建筑所有人还应当立即向县级以上有关主管部门报告，并采取安全防范措施。房屋建筑和市政基础设施工程保修完成后，建设单位或者房屋建筑所有人应当组织验收；涉及结构安全的，建设单位或者房屋建筑所有人应当向县级以上有关主管部门报告。

建设单位是住宅工程质量保修的第一责任人，应建立住宅工程质量回访和质量投诉处理机制，及时组织处理保修期内和保修范围内出现的质量问题，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具有承接能力的法人承接质量保修责任。

**第二十七条** 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、整理房屋建筑和市政基础设施工程项目各环节的文件资料，建立健全房屋建筑和市政基础设施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。房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收合格后，建设单位应当将建设项目档案和质量终身责任信息档案及时移交城建档案管理部门。

项目负责人质量终身责任信息档案除了包括法定代表人授权书和房屋建筑和市政基础设施工程质量终身责任承诺书外，还应包括建设、勘察、设计、施工、监理单位项目负责人姓名、

身份证号码、执业资格、所在单位、变更情况等基本信息。

### 第三章 监督管理

**第二十八条** 县级以上有关主管部门应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、质量投诉处理情况等信息，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，处处受制”的良好信用环境。

县级以上有关主管部门应当建立分级管理制度，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联合惩戒措施。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。

**第二十九条** 县级以上有关主管部门应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。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和城乡建设主管部门。工程建设过程中发现的涉及主体结构安全、主要使用功能的质量问题和整改情况，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抽测、保障质量监督力度和水平。

**第三十条** 县级以上有关主管部门发现建设单位存在工程质量违法违规行为的，依法予以查处，并依法追究企业法定代表人、项目负责人和相关注册执业人员责任。

项目负责人因调动工作等原因离开原单位，或者已退休的，仍依法追究相应责任。政府投资的工程，除依法追究责任单位 and 人员的直接责任外，还要依法追究分管该项目相关人员的领导责任。

**第三十一条** 建设单位的不良行为认定按照《建筑市场诚信行为信息管理办法》（建市[2007]9号）附件（建设单位不良行为记录认定标准（A1））相关标准执行。

县级以上有关主管部门按照统一的诚信标准和管理办法，负责对本地区参与工程建设的各方主体的诚信行为进行检查、记录，同时将不良行为记录信息及时报送上级建设行政主管部门。

县级以上有关主管部门应当在日常监管工作中，将已公布的不良行为记录责任主体列入重点监督对象，依法实施差别化管理。

## 第四章 附则

**第三十二条** 本规定由盘锦市住房和城乡建设局解释。

**第三十三条** 本规定自发布之日起施行。