**江苏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**

**（征求意见稿）**

各设区市住房和城乡建设局（建委）、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，针对房屋建筑和市政基础设施工程，结合本省实际，提出如下实施意见。

一、明确建设单位工程质量首要责任内涵

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，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、全过程工程咨询等其他行为主体通过各自与建设单位的合同关系参与工程建设活动，对建设单位负合同约定的责任和义务。因其他参建主体质量问题造成损失的，建设单位可依法依合同向有关责任人追偿。建设单位要严格落实项目法人责任制，严格执行法定程序和发包制度，保证合理工期和造价，保证建设资金到位和工程款支付，全面履行工程建设全过程质量管理职责，及时组织处理建设过程中的质量问题，严格工程竣工验收，确保工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。

（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。在开工前按规定办理施工图设计文件审查、施工许可等手续。变更审查合格的施工图设计文件中规定应审查内容的，应重新送审。按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。工程竣工验收后按规定向有关部门移交工程档案。

（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。依法与有关单位订立书面合同，明确双方权利和义务。按规定向勘察、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，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，特别是地基基础及主体结构施工应保障合理施工工期。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，不得随意抬高或压低造价。合同中应明确约定因人工、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。严格执行我省按质论价有关规定，在合同中约定工程创优目标和计费办法。工程按质论价费用作为不可竞争费用，用于创建优质工程。

（四）保证建设资金到位和工程款支付。建设单位应有满足施工所需的资金安排，并以不超过合同总价10%的比例向承包人提供工程款支付担保。积极推进施工过程结算。合同中应当按时间节点或进度节点约定付款周期，对分部质量验收通过的工程量，原则上应同步计量、确认和支付工程价款。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落实到位并按时支付，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，建设单位法定代表人应当按规定签署授权书，明确项目负责人，项目负责人应当按规定签署《工程质量终身责任承诺书》。同时建设单位根据工程规模，配备除项目负责人外的项目技术负责人、勘察设计质量主管、施工质量主管等专职人员，并明确其质量责任和上岗要求。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，对建设工程全过程进行专业化的管理和服务，提高工程质量管理能力。

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，且应符合设计文件和合同要求。不得明示或暗示设计、施工等单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量；不得明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备；禁止以“设计优化”等名义变相违反工程建设强制性标准；不得与设计单位约定钢筋混凝土工程中不合理的钢筋配筋率上限等可能降低工程质量的内容。

建设单位应当按照规定组织实施住宅工程质量通病控制，将质量通病控制所需费用列入招投标文件和工程概预算，督促设计、施工、监理单位按标准规定有效防控质量常见问题。

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由建设单位委托的检测费用，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。

（六）全面履行工程建设全过程安全管理职责。建设单位应当建立相应的安全管理机制，加强对安全生产责任制落实情况的监督考核，保证安全生产责任制的落实。应当具备安全生产条件所必需的资金投入，并对由于安全生产所必需的资金投入不足导致的后果承担责任。应当在施工合同中明确安全文明施工措施费总费用，以及费用预付、支付计划，使用要求、调整方式等条款，按合同约定及时支付危大工程施工技术措施费以及相应的安全防护文明施工措施费，保障危大工程施工安全。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，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，并保证资料的真实、准确、完整。对于按照规定需要进行第三方监测的危大工程，应当委托具有相应勘察资质的单位进行监测，监测成果异常时，应当立即组织相关单位采取处置措施。对监理单位上报的安全问题，应当及时处理。不得明示或者暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材。不得明示或者暗示参建单位违反建设工程其他安全生产法律、法规和强制性标准。

（七）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，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加。应当在竣工验收前将验收时间、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。验收时严禁弄虚作假、降低工程质量，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。住宅工程在竣工验收前，应当按照规定组织分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格，不得组织竣工验收。应按规定及时收集、整理工程建设各环节资料，建立健全工程档案（含五方责任主体项目负责人质量终身责任信息档案），工程竣工验收后及时移交有关部门。竣工验收合格后，应在工程明显部位设置永久性标牌，载明建设、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名。

（八）住宅工程做好质量信息公开。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。鼓励建设单位与购房人使用《江苏省商品房（成品住房）买卖合同（预售）示范文本》（JSF-2020-0101）签订合同，如系成品住房，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。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等信息。鼓励建设单位按照我省住宅工程质量信息公示试点工作方案的要求主动公开相关质量信息，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。

（九）住宅工程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，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。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该保险。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提供质量保修责任承接说明材料。

二、加强对建设单位履行质量责任的监督管理

各级住房城乡建设行政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创造质量的内生动力，确保建设单位首要责任落到实处。

（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，加大对其工程的检查频次和力度，发现存在质量问题的，依法依规处理直至整改到位，对存在严重质量安全问题的，坚决责令停工整改。工程质量监督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。鼓励工程质量监督力量薄弱的地区，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检查和抽测，保障质量监督力度和水平。

（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。

（三）强化责任追究。对建设单位违反相关法律法规、《通知》及本实施意见的行为，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。

（四）加强住宅工程质量管理。

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、质量安全事故或重大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，待批准复工后方可恢复。

强化保障性安居工程质量管理。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。

推行住宅工程质量信息公示制度。已列入省试点的地区，应按照既定方案积极稳步推进，并及时听取各方反馈，适时评估制度实施效果，不断改进和完善制度设计。鼓励未列入省试点的地区结合地方实际主动推行质量信息公示制度，建立健全住宅工程质量的社会监督机制。

三、保障措施

（一）加强组织领导。各级住房城乡建设行政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，确保《通知》和本实施意见各项措施切实落地见效。

（二）积极改革创新。各地要大胆探索、勇于创新，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，加强建设单位履行法定基本建设程序结果信息的公开，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、住宅工程质量信息公示等制度的改革试点，尽快形成可复制、可推广的经验。

（三）加强宣传引导。各地要组织专门力量，充分利用各行业协会（学会）平台，做好《通知》和本实施意见的宣贯解读和培训，进一步增进对建设单位工程质量首要责任的行业共识。要充分发挥媒体宣传作用，拓宽渠道、丰富形式，大力宣传落实建设单位工程质量首要责任的政策要求，报道正面典型，曝光负面案例，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。