

湘建建〔2023〕116号

# 湖南省住房和城乡建设厅 关于进一步落实建设单位工程质量首要责任 的通知

各市州住房和城乡建设局、城市管理和综合执法局，湘江新区开发建设局、行政执法局，各有关企业：

为进一步强化落实建设单位工程质量首要责任，提高我省房屋建筑和市政基础设施工程质量水平，促进工程品质提升和建筑业高质量发展，现就有关事项通知如下：

## 一、加强建筑工程事前预控管理

**（一）明确工程质量首要责任。**建设单位作为工程建设活动

的总牵头单位，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，法定代表人要按规定签署《法定代表人授权委托书》(法定代表人任项目负责人的，不需签署)，明确项目负责人的质量责任。项目负责人按规定签署《工程质量终身责任承诺书》，对因违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题承担相应责任。项目负责人应保持相对稳定，因特殊原因需更换的，法定代表人应重新授权委托，更换后的项目负责人也应签署《工程质量终身责任承诺书》。法定代表人任项目负责人的，法定代表人更换后应重新明确项目负责人。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。

**(二) 严格执行法定建设程序。**建设单位应当严格履行基本建设程序，按照“先勘察、后设计、再施工”原则，依法依规办理施工图审查、特殊建设工程消防设计审查、施工许可(含质量安全监督)、竣工验收等建设手续，禁止明示或暗示施工单位违法违规开工建设，禁止未组织竣工验收或验收不合格投入使用。建设单位应按照规定向勘察、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) 严格执行发承包制度。**建设单位应当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，不得肢解发包工程、违规指定分包单位，不得直接发包桩基础、预拌混凝土等专业分包工程，不得指定按照合同约定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；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；应加强对按照合同约定自行采购的建筑材料、构配件和设备的质量管理。建设单位应与各承包单位依法签订合同，并明确双方权利、义务、责任，确保工程质量；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。

**（四）严格勘察设计质量管理。**建设单位应按规定将施工图设计文件报送住房城乡建设部门进行施工图审查（含消防），施工图设计文件未经审查或审查不合格的不得用于施工。建设单位不得擅自修改已经审查合格的施工图设计文件，确需变更的，应将修改的施工图设计文件按《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住房和城乡建设部令第13号）及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）有关规定重新报审，严禁先施工后变更；不得明示或者暗示勘察设计单位违反工程建设强制性标准，严禁以“优化设计”等名义变相降低工程质量标准。

**（五）保证合理工期和造价。**建设单位应当科学合理确定工程建设和工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度。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，建设单位应主动征求施工、监理单位意见，达成一致意见后提出保证工程质量、安全、周边环境的技术措施和方案，经专家论证通过后方可实施。不得违反施工质量安全管理规定在建筑主楼相关基础部分未整体施工完成前进行上部主体结构施工，不得随意留置施工缝或随意“甩项”，不得迫使施工单位及其他参建

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。

## 二、强化施工全过程质量管理

**(一) 组建项目质量管理机构。**建设单位应当建立健全工程项目质量管理体系，开工前委派项目负责人（法定代表人任项目负责人的，不需委派）、技术负责人和与工程建设规模相适应的专职质量管理人员，组建项目质量管理机构，建立项目质量管理制度，明确各岗位质量管理职责。建设单位不具备人员委派条件的，可聘用专业机构或人员。

建设单位项目负责人应具备与项目工程类别相适应的工程类或工程经济类大学本科及以上学历。工程规模3万平方米以上的房屋建筑工程或建安造价3000万元以上的市政基础设施工程，项目负责人还应具备以下条件之一：持有人力资源和社会保障部门颁发的相应工程类执业资格证书（无需注册）；取得工程类相应专业高级以上技术职称或取得相应专业中级技术职称5年以上。

建设单位项目工程质量专职管理人员应取得工程类或工程经济类大学专科及以上学历，从事建设工程项目管理或工程设计工作满3年，且取得工程类相应专业中级技术职称。

**(二) 严格施工过程质量管理。**建设单位应当定期检查勘察、设计、施工、监理、质量检测等单位合同履行及质量管理责任落

实情况，加强建筑材料质量管控，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，留存相关检查记录和影像资料。督促有关单位全面落实投标文件中承诺的机构设置和关键岗位人员配备，落实工程质量安全手册、工程质量标准化管理和“施工质量样板化、技术交底可视化、操作过程规范化”等要求。不得以任何方式要求施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量。建设单位应当牵头组织开展质量常见问题专项治理，减少工程质量问题投诉。鼓励建设单位通过组织工地开放日、观摩交流活动或运用信息化方式，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管控等信息。

**（三）严格工程质量检测管理。**建设单位应当严格质量检测管理，委托具有相应资质且与工程项目相关单位无隶属关系或者其他利害关系的第三方检测机构进行检测，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，不得明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告，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。建设单位应按有关规定单独列支并及时足额支付工程质量检测经费，不得变相将应由建设单位支付的工程质量检测经费转嫁到施工单位，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。

**（四）按时结算和支付工程款。**建设单位应有满足施工所需的资金安排，并按规定向施工单位提供工程款支付担保。招标文件及施工合同中应按有关要求约定施工过程结算周期、工程进度

款结算办法等内容，其中人工费用应单独足额拨付至施工总承包企业开设的农民工工资专用账户，以确保农民工工资按月足额支付。分部工程验收通过时原则应同步办理工程款结算与工程款支付，不得以设计变更、工程洽商等理由拖延结算变相拖延工程款支付。政府投资工程应按照国家有关规定支付，不得以未完成审计作为拖欠工程款的理由。

**（五）严格工程竣工验收和档案管理。**建设单位应当在收到工程竣工报告后及时组织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。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；未经验收或验收不合格不得交付使用。竣工验收合格后，建设单位应按规定在建筑物明显部位设置竣工永久性标识牌，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，强化质量主体责任的追溯。

建设单位应当建立工程质量资料按验收节点归档制度，建立质量终身责任信息档案，督促项目参建责任主体按工程资料的编制要求编制归档，对各责任主体归档的资料进行验收，确保完整、准确；应当在竣工验收时组织工程档案专项验收，建设工程竣工验收后，及时按规定向城建档案管理机构移交建设项目档案。

### **三、严格住宅工程交付和保修管理**

**（一）全面实行住宅工程分户验收。**住宅工程竣工验收前，建设单位应当严格按照《湖南省住宅工程质量分户验收管理办法》，组织施工、监理等单位进行分户验收。鼓励组织业主开放日、

邀请业主代表参加分户验收。未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收。分户验收合格后，按户出具质量合格文件。

**（二）加强工程质量信息公开。**住宅工程开工前，建设单位应公开工程规划许可证、施工许可证、工程结构形式、设计使用年限、抗震等级、主要建筑材料、参建单位及负责人等信息；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等信息。实行预售的，建设单位在工程建设过程中，可通过组织业主开放日或运用信息技术等方式，及时向购房业主展示工程形象进度、隐蔽工程质量等信息；对于全装修商品房，建设单位还应在工程实体内做实体装修样板房，在交付业主前不得拆除（业主未按时收房的除外），实体装修样板房质量标准及主要建筑材料品种应符合商品房买卖合同约定标准。

**（三）严格落实质量保修责任。**建设单位是工程质量保修的第一责任人，应当建立质量回访、满意度调查及质量维修制度，健全信访、投诉、纠纷协调处理机制。建设单位应当按照国家规定和商品房买卖合同约定对房屋所有权人履行保修责任义务，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房地产开发企业注销后承接质量责任的其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人，并明确其法律责任。在申请住宅工程竣工验收备案时，向住房城乡建设主管部门提供企业注销后其开发项目的法律责任承续的说明材料，明确项目公司注销后，

承续该项目质量保修责任的主体。

**（四）推行住宅工程质量潜在缺陷保险。**建设单位按照相关规定要求购买工程质量潜在缺陷保险的，在住宅预（销）售时，应向购房人书面告知工程质量潜在缺陷保险购买情况。建设单位应当配合承保保险公司及第三方风险管理机构做好质量风险控制工作；承保范围内的质量投诉发生后，建设单位应督促承保保险公司履行保修赔付义务。

**（五）加强工程质量与房屋预售联动管理。**建设单位在开发建设住宅工程项目过程中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，住房城乡建设主管部门应暂停该项目预售或房屋交易合同网签备案，待批准复工或整改符合要求后方可恢复。

#### **四、全面加强对建设单位的监督管理**

**（一）强化监督检查。**住房城乡建设主管部门应加强对建设单位工程质量首要责任落实情况的监督检查，建立日常巡查和差别化监管制度，对工程质量首要责任落实不到位或有严重违法违规行为的，加大对其建设项目的检查频次和力度，发现存在严重质量问题的，坚决责令停工整改。督促建设单位组织有关参建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及技术负责人签字确认并加盖单位公章后报工程所在地住房城乡建设主管部门。因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。

**（二）强化信用管理。**各地应建立建设单位工程质量行为信



用档案，记录建设单位在项目建设过程中以及保修期限内因工程质量违法违规等行为等受到的行政处罚或不良行为记录，并将其纳入信用管理。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，每年适时公布严重违法建设典型案例的建设单位名单，并将相关信息抄送发改、财政、自然资源等部门，推动在立项审批、资金拨付、土地划拨等环节进行联合惩戒，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行为，要依法严肃查处，并依法追究企业法定代表人和项目负责人责任；建设单位项目负责人因调动工作等原因离开原单位，或者已退休的，以及法定代表人任项目负责人后不再担任法定代表人的，仍依法追究相应责任；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有关部门相关负责人领导责任，并将相关责任单位和责任人的违法违规信息抄送纪检部门和上级主管部门。

本通知适用于湖南省行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程。

本通知自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 9 月 30 日止。

湖南省住房和城乡建设厅

2023 年 9 月 13 日

