

# 关于《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》的解读

## 一、起草背景

近年来,国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》,提出“全面落实各方主体的工程质量责任,特别要强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任”;住建部《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》强调:“突出建设单位首要责任”;住建部印发《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》,明确建设单位工程质量首要责任的内涵,以及对加强住宅工程质量管理、加强对建设单位的监督管理提出要求。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,有必要结合我省实际制定《关于进一步落实建设单位工程质量首要责任的通知》。

## 二、起草过程

今年年初,建管处牵头、省质安监总站配合起草《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(征求意见稿)》,6月5日向各市州住建局和有关企业征求意见,同步向厅法规处、设计处、城管执法局、监督处、房产处、省造价总站、省质安监总站征求意见,并

在厅官网公开征求意见,共收到5条意见并采纳。8月2日召开厅长办公会专题研究,进一步审议完善通知内容。

### 三、主要内容

依据住建部通知并借鉴北京、浙江、重庆等地经验做法起草制定,共分四部分内容,具体如下:

**(一)加强事前预控管理。**一是明确首要责任的内涵。建设单位是工程质量第一责任人,要严格落实项目法人责任制,法定代表人签署《法定代表人授权委托书》,项目负责人签署《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。二是严格执行法定建设程序。明确建设单位应当严格履行基本建设程序,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,禁止未组织竣工验收或验收不合格投入使用。三是严格执行发承包制度。除住建部通知有关要求外,增加“不得直接发包桩基础、预拌混凝土等专业分包工程,鼓励建设单位在合同中明确创优目标并约定工程质量奖优惩劣内容。”四是严格勘察设计质量管理。明确建设单位应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),未经审查或审查不合格的不得用于施工;已经审查合格的施工图设计文件需变更的,应按有关规定重新报审,严禁先施工后变更。五是保证合理工期和造价。除落实住建部有关要求外,考虑施工现场实际情况增加“主楼相关基础部分未整体施工完毕不得进行上部

主体结构施工”等内容,避免随意留置施工缝影响施工质量安全。

**(二)加强施工全过程质量管理。**一是明确组建项目管理机构。参照重庆、浙江等地做法以及住建部《关于严格落实建筑工程质量终身责任承诺制的通知》,明确建设单位应在开工前委派项目负责人、技术负责人和专职质量管理人员;项目负责人应具备本科学历,且3万平方米以上房屋建筑工程或造价3000万元以上市政工程还应具备执业资格或高级以上职称或取得中级职称5年以上;质量专职管理人员应同时具备专科及以上学历、从事相关工作满3年、中级职称的条件。二是突出施工过程质量管理。明确建设单位应定期检查各承建方合同履行及质量管理责任落实情况,开展质量检查并留存相关记录和影像资料,牵头组织质量常见问题专项治理,减少工程质量问题投诉。三是严格质量检测管理。明确建设单位应委托具有相应资质且无相关隶属关系的第三方检测机构进行检测,发现伪造检测数据或出具虚假检测报告的应及时报告,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。四是按时结算和支付工程款。除要求落实住建部有关要求外,明确人工费用应单独足额拨付至农民工工资专用账户,强化农民工工资保障。五是规范工程竣工验收和档案管理。明确由建设单位组织竣工验收,重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加,未经验收或验收不合格不得交付使用;应当在竣工验收时组织工程档案

专项验收,建立质量终身责任信息档案,建设单位应督促项目参建责任主体及时移交建设项目档案。

**(三)加强住宅工程交付和保修管理。**在住建部已明确质量信息公示、质量保修责任、工程质量与房屋预售联动等基础上,结合我省实际增加分户验收、实体样板、质量保险等内容。**一是**明确建设单位应按照我省住宅工程分户验收管理办法组织分户验收,按户出具质量合格文件。**二是**明确建设单位对全装修商品房应在工程实体内做实体装修样板房,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。**三是**明确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,对房屋所有权人履行保修责任义务。**四是**鼓励建设单位按照相关规定购买工程质量潜在缺陷保险,向购房人书面告知工程质量潜在缺陷保险购买情况,督促承保保险公司履行保修赔付义务。**五是**明确住宅工程开发建设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,应暂停预售或房屋交易合同网签备案。

**(四)加强对建设单位的监督管理。****一是**要求各级住房城乡建设主管部门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,对发现问题及时督促整改落实。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。**二是**明确建立建设单位工程质量行为信用档案,记录建设单位因工程质量违法违规行为等受到的行政处罚或记录不良行为,每年适时公布非法违法建设典型案例的建设单位名单,并抄送发改、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。**三是**强化责任追究,明确依法严肃查处建设单位违反相关法律法规及本通知规定的行为,并依法追究企业法定代表人和项目负责人责任;对于政府投资项目,还要依据相关规定追究有关部门负责人领导责任,并将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。

相关链接:

[https://zjt.hunan.gov.cn/zjt/c101183/c101185/202310/t20231010\\_31658243.html](https://zjt.hunan.gov.cn/zjt/c101183/c101185/202310/t20231010_31658243.html)