

索引号：	11220000013544541J/2022-04899	分类：	工程质量监管；意见
发文机关：	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期：	2022 年 11 月 03 日
标题：	吉林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		
发文字号：	吉建规〔2022〕2 号	发布日期：	2022 年 11 月 04 日

吉林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

吉建规〔2022〕2 号

各市（州）建委（住房城乡建设局），长白山管委会住房和城乡建设局，长春新区城乡建设和管理委员会，中韩（长春）国际合作示范区住房保障和城乡建设局，梅河口市住房和城乡建设局，各县（市）住房城乡建设局，各有关企业：

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》，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、严格落实项目法人责任制

（一）建立健全质量管理机构。建设单位应根据工程规模，配备专职项目负责人、勘察设计质量主管、施工质量主管等人员，并明确其质量责任和上岗要求，其中项目负责人应当具有工程建设类执业资格或者工程建设类中级及以上职称。建设单位不具备管理条件的，应当委托专业机构进行工程质量管理。实施建筑师负责制或者委托专业机构进行管理的，相应人员可以按照有关规定替代。

（二）落实项目负责人质量终身责任。建设单位法定代表人应当按照规定签署《法定代表人授权书》，明确项目负责人的质量责任，授权项目负责人对工程项目的建设工作进行组织协调和管理，依据有关法律法规及标准规范履行职责，依法对设计使用年限内的工程质量承担相应终身责任，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。项目负责人应当按照规定签署《工程质量终身责任承诺书》。

（三）严格履行基本建设程序。建设单位应当按照“先勘察、后设计、再施工”的原则进行工程建设。禁止以各种名义不履行法定建设程序或擅自简化

建设程序，禁止未取得施工许可擅自开工建设，禁止明示或者暗示施工单位违规开工建设。建设单位应当有满足施工所需要的资金安排。没有满足施工所需要的资金安排的，项目所在地住房和城乡建设主管部门不予颁发施工许可证，工程建设项目不得开工建设。政府投资项目所需资金，应当按照国家有关规定落实到位，不得要求施工单位垫资建设。

（四）依法实施工程发包。建设单位应当按照“优质优价、优质优先”的原则，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，在与以上单位签订的合同中，应当约定双方的工程质量责任，有创优目标要求的，还应按照对等原则，明确创优奖罚条款。建设单位不得肢解发包工程、违规指定分包单位，不得对预拌混凝土及装配式建筑构配件等涉及结构主体和承重结构的材料违规直接发包，不得迫使承包单位以低于成本的价格竞标，不得与承包单位签订“阴阳合同”。凡要求承包单位提供工程履约担保的，根据双向担保原则，应向承包单位提供工程款支付担保。建设单位不得在招标文件中提出显失公允的条件和要求。

（五）科学确定项目建设工期。建设单位应当保障合理勘察设计时间和施工工期，勘察、设计和施工工期确定后，建设单位不得任意压缩合理工期。在建设工程招标投标时，建设单位应当将合理的施工工期安排作为招标文件的实质性要求和条件。施工工期应当符合相应的工期定额要求。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。调整勘察、设计和施工工期涉及增加费用的，建设单位应当予以保障。

（六）合理调整工程造价。因极端天气、自然灾害等不可抗力以及疫情防控、重污染天气、重大活动保障等原因停工，造成损失和费用增加的，发承包双方应按照国家有关规定和合同约定合理分担。因人工、主要材料（工程设备）、施工机具台班价格变化等原因，需要调整合同价款的，应按照国家有关规定给予调整。

（七）推行施工过程结算。施工合同工期一年（含一年）以上的房屋建筑和市政基础设施工程，全面推行施工过程结算。施工合同可约定施工过程结算周期、工程进度款结算办法等内容。经双方确认的过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分，竣工后不再重复审核。分部工程验收通过时原则上应同步完成工程款结算，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按时支付到位，不得在合同约定之外以未完成审计作为延期工程款结算的理由。

二、全面加强工程各阶段质量管理

（一）遵守设计质量管理规定。坚持“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，防止片面追求建筑外观形象，严控造型奇特古怪的建筑和明显不利抗震的不规则结构体系。不得明示或暗示设计单位违反工程建设强制性标准，禁止以“优化设计”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钢筋配筋率上限等可能降低工程质量的内容。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，不得违反设计文件管理有关规定，擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

（二）落实施工图审查责任。建设单位应当按照规定将施工图设计文件送具有相应资质的施工图设计文件审查机构审查，政策另有规定的，从其规定。建设单位不得明示或者暗示审查机构违反规定进行施工图审查；审查合格的施工图设计文件确需变更的，涉及工程建设强制性标准、地基基础和主体结构安全、重要使用功能，或者涉及建筑节能、公众安全、公共利益等情形的，应当送原审查机构重新审查。

（三）依法组织工程质量检测。建设单位应当委托具有相应资质的质量检测机构开展工程质量检测，委托的检测机构不得与所检测工程项目的参建单位有隶属关系或者其他利害关系。禁止明示或暗示检测机构伪造检测数据或者出具虚假检测报告，发现检测机构篡改、伪造检测报告等违法违规行为的，应及时纠正，并报告住房和城乡建设主管部门。非建设单位委托出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。

（四）全面履行质量管理职责。建设单位应当定期检查项目设计、施工、监理等单位落实工程质量标准化管理、疫情防控等相关规定，将质量管理要求落实到每个项目和员工。督促有关单位对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收，落实工程首段样板验收等制度，实现质量责任可追溯。

（五）建立关键岗位人员考核管理制度。建设单位应当考核施工总包单位和专业分包单位项目经理、技术负责人、其他关键岗位管理人员，以及监理机构人员的到岗履职等情况。发现有关参建单位人员到岗、履职等情况不符合规定或者存在降低工程质量情形的，建设单位项目负责人有权按照合同约定行使处置权，必要时应当按照有关规定书面报告住房和城乡建设主管部门。

（六）严格执行竣工验收规定。建设单位应在收到工程竣工报告后及时组织竣工验收，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加，未经验收合格不得交付使用。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。严格执行竣工后永久性标牌制度，强化质量主体责任追溯。建设单位应确保竣工图与工程实体一致，对于应用 BIM 技术的项目，还应提交完整准确的 BIM 模型，且 BIM 模型数据与工程实体及周边环境关系描述一致。对于住宅工程，竣工验收前应当执行《吉林省住房和城乡建设厅关于住宅工程质量分户验收的实施意见》要求，组织施工、监理等单位参加分户验收，分户验收全部合格后，方可组织单位工程竣工验收。

三、切实加强住宅质量管理

（一）严格履行质量保修责任。建设单位作为工程质量保修的第一责任人，应当建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制。对保修范围和保修期限内发生的质量问题，建设单位应当按照相关规定以及合同约定履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。对房屋所有权人的质量保修期限自交付之日起计算；经维修部位的保修期限，自维修合格验收之日算起。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。

（二）加强质量信息公开。住宅工程开工前，建设单位必须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；交付使用前，建设单位应向房屋所有权人公开工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息。鼓励组织业主开放日、邀请业主代表和物业单位参加分户验收。

（三）加强工程质量与房屋预售联动管理。因发生违法违规行为、质量事故或重大质量问题被责令全面停工的住宅工程，有关部门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。

（四）强化保障性安居工程质量管理。各地要严格落实已经制定出台的保障性住房建设导则，明确室内面积标准、层高、装修标准、绿化景观等内容，探索建立标准化设计制度，突出住宅宜居属性。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。依法限制有严重违约失信记录的建设单位参与建设。

四、依法实施监督管理和责任追究

（一）健全监管机制。各地要建立健全落实建设单位首要责任监管机制，将建设单位工程质量首要责任落实情况列入监督检查重要内容，加大监管力度。要健全日常巡查和差别化监管制度，强化建设单位首要责任落实，对建设单位及有关负责人违反相关法律法规行为的，要依法严肃查处。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。

（二）推进信用管理。各地要加快推进行业信用体系建设，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，加大对守信单位的政策支持和失信单位的联合惩戒力度，切实激发建设单位主动关心质量、追求质量的内生动力。

（三）强化责任追究。对建设单位违反相关法律法规的行为，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政府部门有关负责人的领导责任。

2022 年 11 月 3 日