



**广东省住房和城乡建设厅关于印发房屋市政
工程建设单位落实质量安全首要责任**

管理规定（试行）的通知

粤建规范〔2022〕1号

各地级以上市住房城乡建设主管部门，广州、深圳、佛山、惠州、东莞、中山市交通运输局，佛山市轨道交通局，广州、深圳、珠海、河源、东莞、中山、阳江、湛江、茂名市水务局，佛山、清远市水利局，广州市林业和园林局，各有关单位：

为切实加强我省房屋市政工程质量安全管理工作，进一步落实建设单位的工程质量安全首要责任，根据《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），结合我省实际，我厅制定了《广东省住房和城乡建设厅关于房屋市政工程建设单位落实质量安全首要责任的管理规定（试行）》，现印发给你们，请加强宣传，督促相关建设单位认真抓好落实，有关工作情况请于12月31日前报送我厅工程质量安全监管处。执行中如有意见和建议，请径向我厅反映。

广东省住房和城乡建设厅

2022年6月14日

**广东省住房和城乡建设厅关于房屋市政工程
建设单位落实质量安全首要责任的
管理规定（试行）**

第一章 总则

第一条 为进一步加强房屋市政工程质量安全管理工作，落实建设单位的工程质量安全首要责任，根据《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》等有关文件精神，结合本省实际，制定本规定。

第二条 建设单位在本省行政区域内进行房屋市政工程的新建、改建、扩建和拆除等有关活动，适用本规定。

本办法所称建设单位是指房屋市政工程的投资主体或投资者，是项目管理的主体，也称为业主单位或项目业主。代建单位是指从事房屋市政工程项目管理，受建设单位委托，依照合同约定条款，对房屋市政工程项目的新建、改建、扩建开展全过程或分阶段专业化管理和服务的单位。

第三条 省级住房城乡建设主管部门负责全省房屋市政工程建设单位落实质量安全首要责任的监督管理。

县级以上负有房屋市政工程质量安全监管职责的有关主管部门（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质量安全首要责任工作进行监督管理。

有关主管部门要争取同级发展改革、财政、自然资源等部门的支持，在按照基本建设程序开展相关管理工作时，联动督促建设单位落实质量安全首要责任。

第二章 质量安全首要责任

第一节 一般规定

第四条 建设单位对房屋市政工程全生命周期的质量安全管理工作负首要责任，负责牵头房屋市政工程建设各方落实质量安全管理的主体责任。建设单位应当制定房屋市政工程项目质量安全总体目标、总体方针和总体策略，建立健全房屋市政工程质量安全责任制度。在建筑物的合理使用寿命内，对因工程质量给建筑物所有权人、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 建设单位主要负责人（含参与经营管理的法定代表人、投资人和实际负有本单位生产经营最高管理权限的人员，下同）要切实履行安全生产第一责任人责任，对本单位安全生产负总责，不得层层推卸责任、设置追责“防火墙”；不得弄虚作假、搞“挂名法人”逃避安全责任。

建设单位主要负责人要建立健全并落实安全生产分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查本单位安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。

建设单位分管安全生产的负责人对安全生产负直接领导责任，承担综合监督管理职责，其他分管专项（部门）工作的负责人在各自职责范围内对安全生产承担相应责任。

第六条 建设单位应严格落实项目法人责任制。在开展可行性研究前，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。项目负责人应熟悉国家、行业、地方房屋市政工程建设政策法规、标准和程序，具有房屋市政工程建设实践经验和组织、协调、指挥能力，参与过与项目等级相当的房屋市政工程项目。项目负责人依据质量终身责任制对房屋市政工程质量承担直接责任，按照本单位质量安全管理机制对房屋市政工程其他参建单位进行管理，保证房屋市政工程质量安全。

项目负责人应当在办理房屋市政工程施工许可手续前签署房屋市政工程质量终身责任承诺书和安全生产责任承诺书，对严格遵守质量安全相关法律法规、履行质量安全主体责任作出承诺，并在项目明显位置进行公示。项目负责人如有更换的，应当及时办理变更程序，重新签署房屋市政工程质量终身责任承诺书和安全生产责任承诺书。

第七条 建设单位应健全房屋市政工程项目质量安全管理体系，保障项目质量安全投入，根据项目建设规模组建项目管理团队并明确其质量安全职责。

建设单位可以委托具备相应能力的代建单位，对项目进行专业化管理，负责项目的投资管理和建设组织实施工作。建设单位应当与代建单位签订专门的质量安全管理协议，或者在委托合同中专项约定质量安全管理职责。代建单位应当定期向建设单位报告房屋市政工程质量安全管理情况。

第二节 前期工作

第八条 建设单位在编制房屋市政工程概算时，应当落实与建设需求相匹配的建设资金，科学合理确定质量安全风险评估、勘察、设计、施工、监理、检测、监测等保障房屋市政工程质量安全所需的费用。

第九条 鼓励建设单位采用工程总承包、代建等专业化项目管理模式。鼓励建设单位向县级以上有关主管部门申请开展建设项目全过程咨询服务试点工作。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。

鼓励金融、保险机构开展房屋市政工程质量担保和房屋市政工程质量保险业务，鼓励建设单位购买工程质量潜在缺陷保险。

鼓励建设单位按照高质量发展要求，在优先考虑供应商履约能力、技术水平、诚信度等综合能力的前提下，评审供应商报价合理性，推进优质优价采购。

第三节 项目实施

第十条 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。按照国家有关规定，向房屋市政工程所在地县级以上有关主管部门申请领取房屋市政工程施工许可证（按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的除外），其中，拆除工程应依法向工程所在地县级以上有关主管部门备案，特殊建设工程应依法申请消防设计审查。未取得施工许可证或开工报告，特殊建设工程未取得消防设计审查合格书的，不得擅自施工。

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。

第十一条 建设单位应对房屋市政工程毗邻的建筑物、构筑物以及相关管线、设施、地质、气象、水文等进行调查，并向勘察、设计、施工、监理、咨询等单位提供真实、准确、完整的有关原始资料。

第十二条 建设单位在委托设计时，不得设定降低工程质量标准的构件配筋率、单位建筑面积钢筋用量上限等要求；不得迫使设计单位降低工程结构安全和使用功能标准；不得委托第三方单位以“优化设计”名义变相降低标准，改变原设计单位确定的涉及结构安全和重要使用功能的内容。

第十三条 建设单位应当按照有关规定将施工图设计文件（含勘察文件，下同）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，并在全套施工图设计文件上加盖审查专用章；经审查不合格的，审查机构应当将施工图设计文件退建设单位并出具审查意见告知书，说明不合格原因。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，凡涉及审查内容的，建设单位应当将修改后的施工图设计文件送原审查机构重新审查。

施工图设计文件需复审或重新审查，但原审查机构已不再列入审查机构名录或因其他原因无法进行审查工作的，由建设单位委托具有相同条件的其他审查机构审查，并按需复核整套施工图设计文件。

对于取消施工图审查、实行告知承诺制的地区，建设单位在申领施工许可证时，应当提交告知承诺书，承诺施工图设计文件符合公共利益、公众安全和工程建设强制性标准要求，满足设备材料采购、非标准设备制作和施工的需要，并承担违反承诺的法律后果。

第十四条 建设单位应当依法组织房屋市政工程招投标，禁止下列行为：

（一）将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标；

- (二) 迫使承包单位低于成本价格竞标;
- (三) 设置不合理的招投标条件, 限制、排斥潜在投标人等行为;
- (四) 法律法规规定的其他情形。

建设单位应当依法发包, 禁止下列行为:

- (一) 将房屋市政工程发包给不具有相应资质等级的单位或者个人;
- (二) 肢解发包;
- (三) 将施工合同范围内的单位房屋市政工程或者分部分项房屋市政工程另行发包;
- (四) 违反合同约定, 通过各种形式要求承包单位选择建设单位指定的分包单位;
- (五) 法律法规规定的其他情形。

建设单位应当采取必要措施预防施工单位出现转包、违法分包或者挂靠等违法行为, 有权要求施工总承包单位按照合同约定提供工程建设资金流向证明, 发现上述违法行为应当及时制止和抵制; 对于制止无效的, 应当及时向县级以上有关主管部门报告。

第十五条 建设单位应科学确定工程建设工期, 不得随意压缩勘察、设计周期和施工工期, 确保施工工期不少于施工标准工期的80%; 严禁为赶工期、抢进度而迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量安全标准; 现浇混凝土主体结构施工周期不得低于规范标准要求, 不宜少于7天/层。确需调整工期的, 应当组织专家对质量安全技术保障措施进行论证; 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导致的停工, 应给予合理的工期补偿。

建设单位应当严格按照工程建设质量安全要求、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, 不得随意扩大或者缩小工程计价范围、随意抬高或者压低工程造价。落实优质优价, 鼓励和支持工程相关参建单位创建品质示范工程。

第十六条 建设单位应当作出满足施工所需或落实政府批复概算总投资的资金安排, 保障工程资金及时支付。建设合同应约定施工过程结算周期、工程进度款结算办法等内容, 积极推进施工过程结算。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。分部工程验收通过时, 原则上同步开展工程款结算, 不得以设计变更、工程洽商等理由变相拖延结算。应按照合同约定价款或结算价款和房屋市政工程进度向勘察、设计、施工、监理、检测、监测、咨询等单位支付费用。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, 不得由施工单位垫资建设, 不得将未完成审计作为延期工程款结算的理由。

第十七条 建设单位应当建立房屋市政工程质量安全管理标准化制度和评价体系，执行保障房屋市政工程质量安全的国家标准、行业标准和地方标准，完善房屋市政工程质量安全管控体系。

第十八条 建设单位应当强化房屋市政工程质量安全检查，全面落实隐患排查治理，建立月质量安全检查、季度质量安全检查、复工复产前质量安全检查等制度，重点对下列质量安全情况进行检查：

- （一）工程质量安全管理责任制度和保证体系的落实情况；
- （二）参建单位各类管理人员质量安全工作履职情况；
- （三）施工单位等定期自查自评情况；
- （四）工程实体质量安全管理情况；
- （五）工程质量安全问题整改要求的落实情况；
- （六）工程质量安全控制资料的收集、整理情况。

建设单位可以自行或者委托有能力的专业机构检查房屋市政工程质量安全情况，及时排查工程质量安全事故隐患，提出整改措施，以书面形式向各参建单位通报检查结果，实现常态化房屋市政工程项目质量安全检查。

建设单位要严格记录事故隐患排查治理情况，建立完善隐患排查治理档案，依法向有关主管部门报告事故隐患信息。房屋市政工程重大质量安全隐患按规定需停工整改的，经过整改后，建设单位应当组织质量安全专项评价，评价通过后方可复工。

第十九条 建设单位应当履行下列房屋市政工程质量安全管理责任：

- （一）督促勘察、设计、施工、监理、咨询、检测、监测等单位履行合同约定的工程质量安全责任，并进行履约评价；
- （二）督促勘察、设计、施工、监理等单位严格遵守房屋市政工程建设强制性标准，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；不得与设计单位约定钢筋混凝土工程中不合理的配筋率上限等可能降低工程质量的内容；禁止以各种名义违反或变相违反工程建设强制性标准。
- （三）督促有关单位落实工程质量安全手册、工程质量标准化管理有关要求，督促有关单位严格执行工程质量责任标识制度，对关键工序、隐蔽工程实施举牌验收，实现质量责任可追溯。

(四) 督促施工单位购买、租赁、使用符合设计要求或者施工安全要求的建筑材料、构配件和设备。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；对自行采购的建筑材料、构配件和设备等质量负责，且应符合设计文件和合同要求。

(五) 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。应当按有关规定编制检测计划，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。应组织监理单位对提供第三方检测服务的机构进行资质审核，并对检测过程进行监督。第三方检测机构不得与施工单位委托的检测机构为同一家单位、存在隶属关系或其他利害关系。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。

(六) 按照规定组织实施住宅工程质量通病控制，督促设计、施工、监理单位执行住宅工程质量通病控制有关标准规定，有效防控质量常见问题。

(七) 督促施工单位落实建筑工人实名管理制度和工人工资分账管理制度。

第二十条 建设单位应当在招标文件中列出危险性较大的分部分项工程（以下简称危大工程）清单，要求施工单位在投标时补充完善危大工程清单并明确相应的安全管理措施。

建设单位应当在施工合同中明确安全生产、文明施工措施费总费用，以及费用支付计划、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。因安全生产资金投入不足而导致的后果，建设单位主要负责人应当依法承担责任。

在危大工程的施工环节，建设单位应督促施工单位的项目负责人和监理单位的总监理工程师在岗履职，并将其在岗履职情况作为检查与考核的重要内容。要督促施工单位严格落实重大危险源安全包保责任制，切实按照危大工程“六不施工”和重要时段提级管控的要求推进工程建设。

建设单位在接到监理单位对施工单位拒不按危大工程专项施工方案施工的报告后，应当督促监理单位立即责令施工单位停工整改；施工单位仍不停工整改的，督促监理单位及时向有关主管部门报告。

对于按规定需要进行第三方监测的危大工程，建设单位应当委托具有相应资质的单位进行监测，接到监测单位关于监测结果异常报告时，应当立即组织相关单位采取处置措施。

第二十一条 建设单位应当督促施工单位编制房屋市政工程质量安全事故应急预案。在接到事故报告后，立即启动相应等级的事故应急处置，采取措施防止事故扩大，并及时、准确、完整地向有关主管部门和应急管理部门报告。要配合事故调查组做好事故调查处理工作。

第二十二条 建设单位应当督促施工单位在施工现场实时公示重大风险源清单、存在的安全隐患以及质量安全责任人名单等法律法规规定应当公开的信息。

住宅工程开工前，建设单位应公开工程规划许可、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参照《商品房买卖合同（预售）示范文本》（GF-2014-0171）签订合同，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。工程交付使用前，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。

第四节 交付使用

第二十三条 建设单位应当及时对监理、施工、设计等单位已完成的分部分项工程验收情况进行检查，重点检查分部分项工程质量安全是否符合国家有关房屋市政工程施工验收规范、标准及合同约定。

建设单位收到房屋市政工程竣工报告后，应当依法依规组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。建设单位应当积极创造条件，满足房屋市政工程竣工联合验收的要求。

房屋市政工程经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。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。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，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验收等信息。鼓励邀请业主代表和物业单位参与分户验收，鼓励按套（户）出具质量合格证明文件。

第二十四条 房屋市政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、监理单位名称和项目负责人姓名。

第二十五条 房屋市政工程在保修期内出现质量缺陷的，建设单位或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。房屋市政工程保修完成后，建设单位应当组织验收；涉及结构安全的，建设单位应当报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。

第二十六条 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、整理房屋市政工程项目各环节的文件资料，建立健全房屋市政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。房屋市政工程竣工验收合格后，应当将相关档案及时移交住房城乡建设主管部门或者其他有关部门。

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市政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。

鼓励建设单位建立、应用房屋市政工程项目电子档案管理系统，满足房屋市政工程项目电子文件生成、归档、保管、应用的全过程有效管理，并确保其信息的真实、完整、有效和安全。

第二十七条 鼓励建设单位在住宅工程竣工验收前组织购房人、物业服务企业参与施工质量检查。针对购房人、物业服务企业提出的工程质量问题，建设单位应当组织施工、监理等单位按照验收规范和设计文件相关要求整改，并及时反馈整改结果。未售住宅及因购房人原因未参与户内施工质量检查的，建设单位可在竣工验收前组织物业服务企业参与检查，检查结果及整改结果由建设单位收集归档，在交房时交付购房人。

第三章 监督管理

第二十八条 县级以上有关主管部门应将建设单位及其负责人、项目负责人、相关注册执业人员质量安全方面信用信息纳入信用管理，建立健全建设单位及其相关执业人员诚信考评、信用惩戒等工作机制，强化信用约束。

鼓励第三方机构参与、开展建筑市场信用评价。

第二十九条 县级以上有关主管部门应当对质量安全责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位，加大对其投资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，立即责令停工整改。督促建设单位严格整改检查中发现的质量安全问题，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有关主管部门。工程质量监督中发现的涉及地基基础和主体结构安全、主要使用功能的质量问题和整改情况，要及时向社会公布。

县级以上有关主管部门应当根据实际情况，明确对建设单位的监督管理等级、等级划分标准、监督时间频率等条件，可以通过购买技术服务的方式委托第三方专业技术机构或者注册执业人员对房屋市政工程质量安全进行检查。

第三十条 县级以上有关主管部门发现建设单位及其负责人、项目负责人、相关注册执业人员违反本规定的，应当依法依规给予行政处罚。代建项目的代建单位及其负责人、项目负责人、相关注册执业人员对其在建设活动中的行为依法承担相应责任。

第三十一条 建设单位主要负责人违反本规定第五条有关安全生产管理职责规定的，依据《安全生产法》有关规定给予处罚。对存在弄虚作假、搞“挂名法人”等逃避安全生产责任的，依法追究实际控制人责任。建设单位主要负责人对发生重特大事故负有主要责任的，除依法追究刑事责任外，实行“一票否决”，终身不得担任本行业建设单位的主要负责人。

第三十二条 建设单位违反本规定第六条第二款规定，未落实或者违反质量安全责任承诺制度且发生房屋市政工程质量安全事故的，由县级以上有关主管部门责令建设单位和相关责任人限期改正；逾期未改正的，进行约谈、按规定记入信用档案；情节严重的，依法对相关责任人员暂停项目职务、提请有关部门依法撤销注册许可。

第三十三条 建设单位违反本规定第八条、第二十条第二款有关安全生产费用规定的、第十条有关建设程序规定的、第十四条有关招投标规定的、第十五条有关建设工程工期和造价规定的、第二十条有关危大工程管理规定的和第二十一条有关应急和事故处理规定的，由工程所在地县级以上有关主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按规定记入单位信用档案；情节严重的，依法对其相关责任人员单处或者并处记入个人信用档案、暂停项目职务、提请有关部门撤销注册许可。

第三十四条 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，属于住宅工程的，住房城乡建设有关主管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；对同一集团总部（含下属控股子公司），一年内在我省超过2个开发项目发生质量安全事故的，启动省级专项督查通报机制，向社会公布事故情况和督查结果。涉及国有企业的，一律通报并提请国资监管部门按有关规定扣减企业负责人业绩考核得分。

第三十五条 建设单位及其相关责任人员存在下列情形的，列入建筑市场主体“黑名单”：

（一）利用虚假材料或以欺骗等非法手段取得企业资质的；

（二）发生重大及以上房屋市政工程质量安全事故，或者1年内累计发生2次及以上较大房屋市政工程质量安全事故，或者发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程质量安全事故，受到行政处罚的。

(三) 经法院判决或者仲裁机构裁决, 认定为拖欠房屋市政工程款, 且拒不履行生效法律文书确定的义务的。

县级以上有关主管部门应当将列入建筑市场主体“黑名单”和拖欠农民工工资“黑名单”的建设单位及其相关责任人员作为重点监管对象, 在政府资金支持、市场准入、资质资格管理、招标投标等方面依法依规处置。

建筑市场主体“黑名单”管理期限为自被列入名单之日起1年。建设单位及其相关责任人员修复失信行为并且在管理期限内未再次发生符合列入建筑市场主体“黑名单”情形行为的, 由原列入部门将其从“黑名单”移出。

第四章 附则

第三十六条 本规定由广东省住房和城乡建设厅解释。

第三十七条 本规定自2022年8月1日起施行, 有效期3年。