

附件

# 重庆市建设工程建设单位质量安全首要责任 管理规定

## 第一章 总则

### 第一条（目的和依据）

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《国务院办公厅转发住房城乡建设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》（国办函〔2019〕92号）、《国务院安全生产委员会关于印发〈全国安全生产专项整治三年行动计划〉的通知》（安委〔2020〕3号）、《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）等文件要求，全面落实建设单位质量安全首要责任，切实保障我市房屋市政工程质量安全，全力推进房屋市政工程建设高质量发展，不断提高人民群众满意度和获得感，结合我市实际，制定本规定。

### 第二条（适用范围）

本规定适用于本市行政区域内的房屋建筑和市政基础设施工程。

### 第三条（质量安全首要责任内涵）

建设单位作为工程质量第一责任人，承担着重要的工程质量管理职责，对保障工程质量具有主导作用，应当依法对工程质量承担全面责任。因工程质量给工程所有权人、使用人或第三方造

成损失的，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。建设单位应当严格落实项目法人责任制，全面履行管理职责，开展工程施工质量评价，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。

建设单位对建设工程安全生产承担首要责任，应当加强对参建各方的履约管理和工程建设全过程安全生产文明施工的管理，开展现场安全检查，制定应急预案，做好危险性较大的分部分项工程管理、风险分级管控与隐患排查治理、关键节点管控等重点工作。

## **第二章 质量安全管理机构和责任**

### **第四条（企业质量安全管理机构）**

房地产开发企业、具有建设职能的国有企业等建设单位应具备完善的质量安全保证体系，企业领导班子成员应有专人负责质量安全管理，下设质量安全专职部门，建立健全企业质量安全管理制度，指导建立项目质量安全管理制度，并定期对项目质量安全机构和人员履职情况进行考核。

### **第五条（项目质量安全管理机构）**

建设单位应根据工程建设规模、技术难度，组建项目质量安全管理机构，委派项目负责人以及与工程建设规模相适应的质量、安全专职管理人员，并明确人员工作职责和质量安全责任等要求。除项目负责人外，其他人员总数应符合以下要求：

1. 房屋建筑工程：工程规模 3 万平方米以下配备不少于 2 人；3 万平方米以上每增加 10 万平方米增加不少于 1 人。
2. 市政基础设施工程：工程造价 1 亿元以下配备不少于 2

人；工程造价 1 亿元至 10 亿元配备不少于 3 人；工程造价 10 亿元至 50 亿元配备不少于 4 人；工程造价 50 亿元以上配备不少于 5 人。按标段实施的轨道交通、市政道路等工程，除满足前述规定外，人员总数不得少于标段总数。

质量、安全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，从事建设工程项目施工管理或工程设计工作满 3 年。建设单位可根据项目实际情况，进一步提高人员任职资格要求。

除房地产开发企业、具有建设职能的国有企业等建设单位外，其他不具备项目管理能力的建设单位，应当委托专业项目管理公司组建项目质量安全管理机构，对工程建设全过程进行专业化的管理和服 务，相应人员配备应不低于上述标准。

### **第六条（项目负责人）**

项目负责人作为受建设单位法定代表人委托的工程建设活动第一责任人（项目法人代表），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：

1. 人力社保部门颁发的工程类执业资格证书（无需注册）；
2. 工程类高级以上技术职称；
3. 取得中级技术职称 5 年以上。

### **第七条（质量终身责任）**

建设单位法定代表人和项目负责人在工程设计使用年限内对工程质量承担终身责任。法定代表人应当按照规定委托项目负责人相应组织协调和管理权限，明确质量责任，依据有关法律法

规及标准规范履行职责。法定代表人和项目负责人应当按照规定签订工程质量终身责任承诺书。

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。工程建设过程中，项目负责人发生变更的，继任项目负责人应组织对已完成工程质量进行全面检查评估。

### **第八条（安全生产文明施工管理责任）**

建设单位应当严格遵守法律法规有关规定，依法组织发包，单独列支安全文明施工费，提供与建设工程有关的原始资料，严格执行施工图设计文件审查制度，在施工过程中加强对安全生产文明施工的控制和管理，督促施工单位开展项目安全生产标准化考评，鼓励项目评先创优。项目负责人应当签署建设单位安全生产文明施工承诺书。

## **第三章 全面质量安全管理**

### **第九条（基本建设程序）**

建设单位应当严格履行基本建设程序，在工程开工前，依法办理初步设计审批、施工图审查备案、施工许可（含工程质量安全监督）等建设手续，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，依法应当取得施工许可的项目不得擅自开工建设。

### **第十条（发包管理）**

建设单位应当按照“优质优价、优质优先”的原则，依法将工程择优发包给具备相应资质的勘察、设计、施工、监理等单位。建设单位不得肢解发包工程；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采购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；不得迫使投标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”。

建设单位应在施工合同中约定工程施工质量评价目标为“合格”或“优良”，目标为“优良”的，应设立创优奖励，创优奖励费用为非竞争性费用，按工程合同总价的1%~1.5%在施工合同中明确并计入工程造价。

鼓励建设单位将施工单位使用自有建筑工人比率纳入招标文件要求，在同等条件下应优先选择使用自有建筑工人占比大的企业。

### **第十一条（设计质量管理）**

建设单位应当按照规定将施工图设计文件送经认定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。建设单位应对向审查机构提供的资料真实性负责，不得明示或者暗示审查机构违反法律法规和工程建设强制性标准进行施工图审查，不得压缩合理审查周期、压低合理审查费用；任何单位或个人不得擅自修改审查合格的施工图设计文件；确需修改的，按相关规定执行。涉及建筑主体和承重结构变动的装饰装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位提出设计方案；原设计单位注销、设计内容超越原设计单位资质等级许可范围，或者经原设计单位书面同意的，建设单位可以委托其他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。

建设单位应坚持“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不利于

抗震的严重不规则结构体系。禁止建设单位以“优化设计”等名义违反工程建设强制性标准，与设计单位约定钢筋、混凝土经济指标上限等内容，降低工程结构安全度和抗震性能。

## **第十二条（工期和造价）**

建设单位应当科学合理确定工程建设工期和造价，不得迫使工程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，应当组织论证保障工程质量安全的技术措施，调整相关费用。因暴雨、高温、洪水等极端恶劣天气、其他不可抗力以及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。

## **第十三条（工程价款支付和结算）**

建设单位应按照合同约定严格执行工程预付款制度，预付款应不低于合同总价的 10%，并向施工单位提供工程款支付担保。建设单位应按有关规定，及时足额拨付安全文明施工费。积极推行施工过程结算，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、计价方法，以及价款支付时间、程序、方法和支付上限等内容，其中人工费用应单独拨付至施工总承包企业开设的农民工工资专用账户，拨付周期不得超过 1 个月。建设单位应当以项目为单位建立保障农民工工资支付协调机制和工资拖欠预防机制，因建设单位未按合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，应以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。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。政府投资工程不得以未完成审计作为延期工程款结算、拖欠工程款的理由。

#### **第十四条（信息公示与宣传）**

建设单位应当组织开展工程质量安全信息公示。工程开工前，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、参建单位及其项目负责人、工程质量评价目标、安全生产文明施工目标及管理措施、监督举报方式等信息，住宅工程还应公开工程质量常见问题防治措施等信息。交付使用前，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。住宅工程还应公开分户验收组成员名单及人员资格。

建设单位在商品房销售宣传时，应遵守合同、广告法律法规规定，进行真实、合理的宣传或介绍，不得进行虚假宣传，合同约定的主要建筑材料质量标准应与所交付房屋实际标准一致。商品房预售应在工程实体内做实体装修样板房，样板房装饰材料及施工质量应符合交付标准，在装饰装修保修有效期内不得拆除或销售。

#### **第十五条（工程施工质量评价）**

建设单位应组织参建单位开展工程施工质量评价，具备条件的，鼓励聘请第三方专业咨询机构开展评价工作。同一施工许可中，单位（分部）工程施工质量评价目标为“优良”的个数不应低于全部单位工程个数的二分之一，达到施工合同约定“优良”目标的，应按合同约定支付创优奖励。评价结果应在竣工验收结论中予以明确。

房屋建筑工程施工质量评价应符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375）要求；有专业质量评价标准的市政基础设施工程按相应标准实施，没有专业质量评价标准的由建设单位组

织参建单位参照相关标准编制质量评价方案并组织专家论证后实施。

参与市级以上优质工程评选活动的房屋建筑和市政基础设施工程,建设单位组织开展的工程施工质量评价必须达到“优良”标准。

### **第十六条（全过程质量安全管理）**

建设单位应定期对勘察、设计、施工、监理、检测（监测）等参建单位施工现场质量安全管理体系运行、关键岗位人员到岗履职、质量安全责任落实、工程实体质量、施工项目安全生产标准化考评工作、工程质量控制资料收集等情况进行检查，督促有关责任主体和人员履行法定责任和合同义务。应督促有关单位落实工程质量安全手册，将质量安全管理要求落实到每个员工，督促有关单位建立质量责任标识制度，对关键工序、关键部位、隐蔽工程实施举牌验收，落实质量管理相关制度，实现质量责任可追溯；开展风险分级管控与隐患排查治理，强化危大工程、关键节点等安全管理重点部位的检查，有效实施工程建设全过程质量安全管理。

建设单位应强化合同履约管理，在实施工程质量安全管理中，发现存在降低工程质量和安全隐患等情形的，应立即督促有关单位整改完善，对拒不整改的，按照有关规定书面报告住房城乡建设主管部门，并按照合同约定追究相关单位违约责任。

工程项目因故中止施工的，建设单位应当向监督机构申请办理中止施工安全监督手续；工程项目完工办理竣工验收前，建设单位应当向监督机构申请办理终止施工安全监督手续。

### **第十七条（风险评估及管控）**



建设单位应当按照规定对建设工程质量安全风险进行评估，明确控制风险的费用，将风险评估的内容提供给相关参建单位。要求相关单位在勘察文件、设计方案、初步设计文件、施工图设计文件、施工组织设计文件、监测方案的编制过程中，明确相应的风险防范和控制措施，按照规定组织有关单位开展工程风险管理。

建设单位应监督施工单位购买、租赁、使用符合安全要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材等材料、设备及物资。不得明示或者暗示有关单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

建设单位应按照施工安全风险分级管控与隐患排查治理的相关要求，对Ⅲ、Ⅳ级安全风险，组织安全专家开展项目安全风险管控检查。重点检查危大工程的程序管理和现场实体管控措施落实到位情况，发现问题应及时督促施工单位采取措施降低风险，检查资料等应形成记录归档。

建设单位应按照关键节点管控要求，组织参建单位相关人员开展在建工程关键节点施工前条件核查及验收工作，召开核查（验收）会，签署《关键节点施工前条件核查（验收）记录表》，并对关键节点施工前条件核查负责。

### **第十八条（危大工程管理）**

建设单位应在招标文件中列出危大工程清单，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；在申请办理施工许可手续时，应当提交危大工程清单及其安全管理措施等资料，并按照制定的安全管理措施开展危大工程过程管

理。

按照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，轨道项目第三方监测单位应具备相应的勘察资质并取得 CMA 计量认证证书，且认证证书附表有相应监测项目。监测发现异常时，建设单位应当立即组织相关单位采取处置措施。

危大工程发生险情的，应在应急抢险结束后，由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位制定工程恢复方案，并对应急抢险工作进行后评估。

### **第十九条（应急预案和应急演练）**

建设单位应在开展风险评估与应急资源调查的基础上，修订完善专项应急预案、部门应急预案、现场处置应急方案等；编制应急预案操作手册、应急处置流程图，提高应急预案的针对性、实用性和可操作性。建立健全与项目属地相关部门及管线产权单位的应急联络机制、措施，在作业现场配备充足的应急物资与设备。预案制定后应适时开展演练，根据演练情况对预案进行修订，确保险情发生后能够多方联动，第一时间开展应急处置。

### **第二十条（工程质量检测）**

建设单位应按照规定委托具有相应资质的质量检测机构开展工程质量检测，委托的检测单位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。建设单位应组织检测、施工、监理单位建立并实施施工现场质量检测管理制度，从检测委托管理、施工现场检测行为管理、检测报告审核确认、不合格报告处置等环节开展全过程管理。重点强化检测报告审核确认环

节管理，发现检测机构伪造检测数据、出具虚假检测报告等违法违规行为的，应及时纠正，并报告工程质量监督机构。建设单位委托的检测项目、参数和数量应符合相关标准、文件要求，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。加强对检测结论不合格报告的管理，督促参建单位按相关技术标准处理不合格检测事项。

### **第二十一条（质量常见问题防治）**

建设单位应组织设计、施工、监理等单位按照各自职责开展工程质量常见问题防治工作。组织梳理项目质量常见问题防治的内容和部位，从设计方案、材料性能、工艺工法、施工组织等方面开展原因分析，围绕完善设计方案、细化构造节点、组织示范操作、设置成品样板、强化材料管理、严格过程验收、加强成品保护等全过程环节管理，制定质量常见问题防治措施。

建设单位项目负责人应监督主体责任单位落实质量常见问题防治措施，督促施工单位严格按照防治措施的要求组织施工，要求监理单位将质量常见问题防治内容作为施工质量巡查的重点，并对各主体责任单位工作开展情况进行检查考核。工程竣工验收时，应将工程质量常见问题防治内容纳入验收范围，质量常见问题防治的部位应作为工程质量评价的重点检查部位。

建设单位质量管理部门应定期对项目质量常见问题防治工作开展情况进行评估，对工作落实不到位的主体责任单位，按照合同约定追究违约责任。鼓励建设单位通过采用新材料、新工艺等措施开展质量常见问题防治工作。

### **第二十二条（工程验收）**

建设单位在收到施工单位提交的工程竣工报告和监理单位

提供的工程质量评估报告后，应及时组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收及工程施工质量评价。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。

住宅工程竣工验收前，建设单位应组织已预售商品房所有购房业主参与所购商品房户内施工质量检查。针对购房业主提出的工程质量问题，建设单位应组织施工、监理等单位按照验收规范和设计文件相关要求整改，整改结果应反馈购房业主；购房业主提出的其他意见建议，建设单位应积极主动沟通，充分研究后回复处理结果。未售商品房及因业主原因未参与户内施工质量检查的，建设单位应在竣工验收前组织选定的物业单位参与检查，检查结果及整改结果由建设单位收集归档，在商品房交房时交付购房业主。

鼓励建设单位在工程建设过程中，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。鼓励各区县住房城乡建设主管部门通过政府购买服务的形式开展工程竣工验收实体质量检查。

住宅工程竣工验收前，建设单位应按照相关规定进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收。分户验收合格后，按套出具质量合格文件。

住宅工程竣工验收前，已开展政府购买服务的项目，服务机构检查报告中的质量缺陷问题应完成整改；已购买住宅工程质量潜在缺陷保险的项目，保险机构委托的风险管理机构检查报告中的质量缺陷问题应完成整改。

建设单位应按照规定在建筑物的明显部位镶嵌建筑铭牌，标注竣工时间，建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称和项目

主要负责人姓名，工程施工质量评价结果等信息。

### **第二十三条（资料和档案管理）**

建设单位应当建立工程质量资料按验收节点归档制度，由参建责任主体按照工程质量竣工资料编制要求，将工程材料、实体质量等资料，按验收节点完成归档，形成电子化资料和数据。建设单位应当建立工程各方责任主体项目负责人质量终身责任信息档案，工程竣工验收合格后移交城建档案管理部门。

建设单位应当建立安全资料归档制度，将人员到岗履职、发包管理、地下管线资料、评先创优、安全监督检查、危大工程管理、风险分级管控与隐患排查治理、关键节点管控等方面的资料整理归档，并妥善保存。保存期限不低于三年。

## **第四章 住宅项目交付与保修**

### **第二十四条（房屋交付）**

房地产开发企业应将新建商品住宅项目符合《重庆市城市房地产开发经营管理条例》规定的交付使用条件的证明材料于交房前五日内在交房现场显著位置公示，公示期限不得少于三十日。在办理房屋交付时，应当向购买人提供现行版本《新建商品房屋质量保证书》和《新建商品房屋使用说明书》。

### **第二十五条（质量保修）**

建设单位是住宅项目质量保修的首要责任人，应建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制。建设单位应独立设置质量保修管理机构，并指派专职质量保修负责人，按照国家和本市规定、以及合同约定履行保修义务。质量保修负责人应有权调动企业内部客服、工程、质量管理等部门，统筹调配相应资

源，及时、妥善完成质量保修，质量保修负责人及联系方式应在《商品房买卖合同》中告知购房人。

建设单位对所有权人的质量保修期限自交付之日起计算；经维修部位的保修期限，自维修合格验收之日起计算，具体期限由建设单位和所有权人参照国家和本市保修期相关规定约定。

建设单位按照规定已购买住宅工程潜在质量缺陷保险的项目，属于保险范围内质量缺陷保修，按照相关保险规定执行。

### **第二十六条（项目公司责任承续）**

房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确，在其注销情形下，承接质量保修责任的其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人及其法律责任，在申请住宅工程竣工验收备案时，向工程竣工验收备案管理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。保修期内出现严重质量问题的，除追究项目公司的责任外，同时依法追究其负有责任的工程建设参与方的相关责任。

## **第五章 监督管理**

### **第二十七条（实施诚信信用管理）**

对建设单位法定代表人和项目负责人工程质量安全违法违规行为实施记分管理。市住房城乡建委组织制定《重庆市建设工程建设单位法定代表人和项目负责人质量安全行为记分管理办法》（另行发布），建立“重庆市建设工程质量安全行为记分管理信息系统”，具体负责全市房屋市政工程建设单位法定代表人和项目负责人的记分管理。对建设过程中的违法违规行为，通过

记分管理，分别采取警告、约谈、通报、限制执业等行政处理措施。

建立建设单位工程质量安全行为信用档案，记录建设单位在项目建设过程中以及保修期限内因质量安全违法违规行为等受到行政处罚或处理的不良行为，形成信用档案，采用通报、约谈、评价和联合惩戒等方式进行应用。房地产开发企业的工程质量安全行为信用档案，纳入重庆市房地产开发行业信用体系管理。

### **第二十八条（实施监督管理联合惩戒）**

住房城乡建设主管部门将建设单位和项目负责人工程质量安全行为信用档案作为对建设单位实行失信惩戒的依据。对信用档案存在不良行为记录的建设单位，在实施建设工程设计文件审查、办理工程建设手续、农民工保证金缴纳手续、质量安全评优、消防验收或备案、竣工验收备案等工作时，将该建设单位及其负有责任的建设参与方列为重点审查对象，不适用告知承诺等简化程序；在日常监管中，列为重点监管对象，增加监管频次，加强现场检查。同时采取公示曝光、约谈企业负责人、取消评优评先资格、严格资质审查、全额缴纳农民工工资保证金、严格项目资本金、预售资金首付款监管以及纳入黑名单企业管理、限制享受其他相关优惠政策等惩戒措施。具体惩戒措施另行制定。

### **第二十九条（房屋建设与销售联动管理）**

鼓励房地产开发项目评先创优，对企业信用综合测评靠前，企业无工程质量安全违法违规行为，且工程质量“优良”率较高的房地产开发企业，制定相应支持政策实施鼓励。

房地产开发项目存在以下工程质量安全违法违规情形之一，被住房城乡建设主管部门给予责令限期改正、停工等行政处理或

者行政处罚的，住房城乡建设主管部门应根据国家和本市房屋销售管理相关规定不予核发项目商品房预售许可证，或采取暂停网签等措施。

（一）发生较大及以上生产安全事故，或发生两起一般生产安全事故；

（二）项目存在重大安全隐患，可能导致事故发生，但项目拒不执行监督机构整改指令，或未在规定时间内整改完成的；

（三）使用不合格建筑材料、构配件，包括：钢筋、连接件、预拌混凝土、预制装配式建筑构件、防水材料、门窗、排水管材等重要结构性和功能性建筑材料；

（四）弄虚作假、降低工程质量，将不合格工程按合格工程验收（含分户验收），或风险管理机构检查发现的严重质量缺陷或严重质量风险问题，未经改正，明示或者暗示有关单位验收通过的；

（五）保修期结束前发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失，或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题，未按照整改要求限期改正的；

（六）因其他严重工程质量安全违法违规行为导致不能确定竣工交付日期的。

项目整改符合要求后，被采取行政措施或者行政处罚的建设单位，应当将整改报告经项目负责人签字确认并加盖单位公章后，上报项目监督管理部门，根据项目监督管理部门意见，市住房城乡建设委根据有关规定解除相应行政处理措施。

### **第三十条（责任追究）**

建设单位存在工程质量安全违法违规行为的，依法予以查



处,并依法追究企业法定代表人和项目负责人责任,涉嫌犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任;项目负责人因调动工作等原因离开原单位,或者已退休的,仍依法追究相应责任。

政府投资的建设工程,涉及建设单位法定代表人责任的,将同时抄告项目建设单位上级主管部门。

发生较大及以上质量安全事故或者发生影响公共安全、公共利益质量安全事件的,住房城乡建设主管部门将严格追究建设单位质量安全首要责任。

## 第六章 附则

### 第三十一条 (实施日期)

本规定自发文之日起实施。