

# 曲靖市住房和城乡建设局

---

## 曲靖市住房和城乡建设局关于转发 云南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通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、曲靖经开区规划建设局，局属有关单位：

为进一步加强建设单位首要责任的落实，现将《云南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通知》转发给你们，请抓好贯彻落实。

曲靖市住房和城乡建设局

2021年11月24日



# 曲靜市計總局送貨通知

為通知各機關團體學校及各界人士

關於本局送貨之規定及手續等事

茲將有關事項開列於後

一、送貨之時間：每日上午八時至下午四時止，星期日及例假日不送貨。

二、送貨之地點：本市各機關團體學校及各界人士之住戶。

三、送貨之手續：送貨前應先向本局領取送貨單，填明送貨之品名、數量及送貨之時間、地點，並繳納送貨費。

四、送貨之費用：送貨費按送貨之品名及數量計算，其標準如下：

品名	數量	送貨費
...	...	...



# 云南省住房和城乡建设厅

---

## 云南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通知

各州、市住房和城乡建设局，滇中新区规划建设管理部，各房地产开发企业，有关单位：

按照《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）、《住房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）要求，为进一步加强建设单位首要责任的落实，现提出以下工作要求：

一、严格依法发包。建设单位应当将工程发包给具备相应资质等级的勘察、设计、施工、监理等单位，不得违法发包工程、不得违规指定分包单位、不得直接发包预拌混凝土、防水、机电安装、装饰装修等专业分包工程。装配式建筑、政府投资项目、国有资金控股或占主导地位工程项目、抢险救灾项目应优先采用工程总承包。

二、严格执行基本建设程序。建设单位应当严格履行基本建设程序，坚持“先勘察、后设计、再施工”，依法办理施工图

审查和备案、质量安全监督等手续，取得施工许可证或开工报告后，方可开工建设。

三、规范工程价款结算。建设单位应有满足施工所需的资金安排，并向施工单位提供工程款支付担保。建设单位应严格执行工程预付款制度，施工合同约定的工程预付款应不低于合同总价（扣除暂列金额）的10%，及时按合同约定足额向承包单位支付预付款。建设单位应按照房屋建筑和市政基础设施工程施工过程结算的有关规定，在建设合同中约定施工过程结算周期、工程进度款结算办法等内容，并按约定支付工程款。建设单位不得以未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。

四、提供准确基础资料。建设单位应在开工建设前按规定向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的施工现场及毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料，气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，并保证资料的真实、准确、完整。

五、保障合理工期和造价。建设单位应当按照建设工程质量要求、技术标准、工程造价管理规定、工程计价依据、工期定额，合理确定建设工程工期和造价。招标工程应当严格执行国家现行的《建筑安装工程工期定额》，如招标文件明确压缩定额工期的，应在招标文件中明确计算压缩工期增加费。招标投标确定的中标价格要体现合理造价要求，进一步完善防范低于

成本价中标的机制，防止造价过低带来质量问题。施工合同（补充合同）中应明确建设工程地基基础、主体结构、装饰装修分部工程及商品房预售节点工期、总工期，并应符合相应的工期定额要求。建设单位办理商品房预售许可时，施工进度应与合同约定节点工期相吻合。

建设单位应严格执行施工合同约定的节点工期和总工期，若合同工期已压缩了定额工期，工程实施过程中确需提前竣工的，需约定提前竣工天数，应当牵头组织编制专项方案，提出保障工程质量安全的技术管理措施，通过专家论证，并经建设单位项目负责人、设计单位、施工单位技术负责人及总监理工程师审查同意后，方可实施，且工期压缩应承担工程质量和安全责任。调整工期并按规定计算并约定提前竣工增加费用，建设单位应当予以保障。因突发公共卫生事件、重特大自然灾害等不可抗力导致的停工，建设单位应按照法律法规规定和合同约定合理顺延工期并分担相关损失。

建设单位应在合同中约定主要材料与工程设备等价格风险范围、幅度及基准价格，未约定的，主要材料与工程设备的 price 风险幅度宜控制在 5% 以内，超过部分应按照市场价予以调整。

**六、推行优质优价。**建设单位应鼓励和支持工程相关参建单位争创“鲁班奖”“国家优质工程奖”“云南省优质工程奖”和“云南省工程质量管理标准化示范项目”，打造云南工程质量品牌。在招标文件和合同中明确约定创建优质工程目标、各方

责任、执行标准、补偿奖励费计算及支付办法、违约责任等内容。工程质量达到合同约定的创优目标的，建设单位应按照合同约定及时支付相应的补偿奖励费。

**七、健全工程项目质量管理体系。**建设单位应健全工程项目质量管理体系，根据工程规模配备项目负责人、专职项目质量主管并明确其质量责任和资历等要求。

建设单位项目负责人、专职项目质量主管应具有工程建设类执业资格或者工程建设类中级及以上技术职称。

建设单位不具备条件的，可委托项目管理单位或全过程咨询单位等专业机构和人员进行工程质量管理。委托专业机构进行管理的，相应人员要求应符合以上规定。

**八、落实终身质量责任。**建设单位法定代表人应当签署《法定代表人授权书》，明确项目负责人。项目负责人应当签署《工程质量终身责任承诺书》。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建设相应质量承担终身责任。

**九、严格勘察、设计文件管理。**建设单位不得擅自修改已经批准的建设工程勘察、设计文件；涉及建设规模、工艺流程、结构体系、使用功能等设计文件需要作重大修改的，需由原设计单位或具有相同资质等级的设计单位进行修改，经原审图机构复审合格后报并原设计审批部门重新审批。设计变更不得降低或变相降低原审查合格的技术要求或指标。建设单位不得擅自修改审查合格的施工图，确需修改的，凡涉及《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》第十一条

规定内容的，应当将修改后的施工图送原审查机构审查。建设单位不得明示或暗示工程总承包、勘察、设计单位、审查机构违反建设工程强制性标准、降低建设工程质量；不得以“优化设计”等名义变相违反工程建设强制性标准。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。房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

十、规范建筑材料供应。按照合同约定，由建设单位提供的建筑材料、设备、构配件，必须符合技术标准、设计文件和合同要求并有产品合格证明，同时依法承担相应的质量责任。建设单位不得强行向施工单位提供建筑材料、设备、构配件或指定建筑材料、设备、构配件生产商、供应商。建设单位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。

十一、履行过程质量管理职责。建设单位要严格执行《云南省建设工程质量安全监理报告制度》，落实《云南省工程质量安全手册实施细则》，积极开展质量管理标准化工作，应根据工程实际，对勘察、设计、施工和监理、检测等单位落实质量安全责任情况进行检查，督促施工企业对建筑工人实行实名制考勤管理，并对施工单位项目经理、项目技术负责人以及总监理工程师、项目监理工程师等关键岗位人员的出勤率、到岗履职情况等进行检查，建立问题台账，督促相关单位和人员及时整

改发现的质量问题，落实闭环管理要求，确保工程质量安全。

十二、规范工程质量检测。建设单位应委托具有相应资质的检测机构承担工程质量检测业务并签订书面合同，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，及时足额支付检测费用。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。属于同一单位工程见证取样类检测业务的，建设单位应委托同一家见证检测机构实施；属于单位工程同一个专项检测项目业务的，建设单位不得分解委托。建设单位应加强建筑材料、构配件取样、见证、送检管理，确保送检样品的真实性、代表性。严格执行相关标准规范规定，不得违规减少依法应由建设单位委托的检测项目和数量，不得弄虚作假送检试样，不得明示或暗示检测机构出具虚假检测报告。

十三、加强质量信息公开。建设单位应分阶段、及时主动公开住宅工程质量关键信息，接受社会监督。住宅工程开工前，建设单位应公开施工许可、施工图审查结论、工程结构形式、设计使用年限、参建单位及项目负责人等信息；施工阶段应公开主要建筑材料检测结果、分部工程验收、优质工程创建等信息；交付使用前应公开工程竣工验收报告（含分户验收）、质量承诺书、质量保修服务主体、联系方式及保修程序等信息。

十四、规范房屋销售宣传。建设单位在房屋销售宣传时，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。开发企业销售商品房时设置样板房的，



应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。房屋销售合同约定的质量标准应与所销售房屋实际交付标准一致。

**十五、严格竣工验收（分户验收）。**建设单位收到施工单位提交的工程竣工报告后，对符合竣工验收条件的，应在 20 天内组织勘察、设计、施工、监理等单位验收。住宅工程竣工验收前，建设单位应组织施工、监理等单位进行分户验收。已预售或确定物业服务企业的，应结合工程规模、楼层、户型等，按照一定的比例，邀请业主代表、物业服务企业共同参加分户验收，及时整改发现的问题，分户验收合格后方可组织竣工验收。竣工验收合格后，建设单位应按规定时限办理建设工程竣工验收备案。建设工程未经竣工验收或者竣工验收不合格，交付使用或者投入试运营，出现问题的，由建设单位承担责任。

建设单位应加强工程竣工验收资料管理，及时收集、整理、汇总勘察、设计、监理和施工等参建各方归档的工程资料。按照规定建立质量终身责任信息档案，设置竣工后永久性标牌。

**十六、履行质量保修责任。**建设单位对住宅工程质量保修负首要责任，应当建立质量回访和质量投诉处理机制。工程交付时，建设单位提交给购房人的《住宅使用说明书》中应载明工程质量投诉处理及保修范围、期限及工作流程。建设单位应当在住宅工程质量保修范围和保修期限内对所有权人履行质量保修义务。建设单位对所有权人的工程质量保修期限自交付之日起计算，经维修的部位保修期限自所有权人和相关单位验收

合格之日起重新计算，保修期限不得低于《建设工程质量管理条例》的相关规定。

收到住宅工程质量投诉后，建设单位应及时核实，属于保修范围和保修期限内的质量问题，要按照约定时限及时组织有关单位保修。

**十七、保修责任承接。**建设单位应当在商品房买卖合同中明确在其发生注销情形下，承接质量保修责任的其他房地产开发企业或具有承接能力的法人及其法律责任，并明确告知用户，同时向当地行政主管部门备案。发生注销情形的房地产开发企业未投保工程质量潜在缺陷保险的，在申请住宅工程竣工验收备案时，应提供企业注销后其开发住宅工程质量保修责任承接说明材料。

**十八、实施工程质量与房屋预售联动管理。**住宅工程建设单位因发生违法违规行为、群访群诉、质量安全事故、重大质量安全问题被住房城乡建设行政主管部门责令全面停工整改或给予行政处罚，不能确定施工进度和竣工交付日期的，负责项目监管的住房城乡建设行政主管部门可根据房屋预（销）售管理相关规定不予核发项目预售许可证，或不予出具销售方案备案证明，已核发或出具的，可以采取暂停预售或房屋交易合同网签等限制措施。建设单位整改符合要求后，报属地住房城乡建设行政主管部门复查合格，方可解除相应限制措施。

**十九、强化信用管理。**依托全省建筑市场监管与诚信一体化工作平台，建立建设单位和其项目负责人信用档案，及时归

集建设单位及其项目负责人在行政许可、行政处罚、抽查检查、质量投诉方面的信息。建设单位及其项目负责人在工程建设及保修处理过程中涉及质量的违法违规行为，要按照《云南省建筑行业企业信用综合评价标准》要求进行不良行为记录，建立守信激励对象名单、重点关注名单和失信惩戒对象名单（以下简称黑名单），在市场准入、评优评先、政策扶持等方面实施信用分类监管，营造诚信激励、失信惩戒的市场环境。

二十、强化责任追究。对建设单位违反《建筑法》《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》等法律法规规定的行为，依法严肃查处，并追究企业法定代表人和项目负责人责任，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。政府投资的工程，除依法追究责任单位 and 人员的直接责任外，还要依法追究分管该项目相关人员的领导责任。

云南省住房和城乡建设厅  
2021年11月14日

