

# 广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建发〔2024〕4号

## 自治区住房和城乡建设厅关于印发《广西壮族自治区房屋市政工程建设单位工程质量安全首要责任制暂行办法》的通知

各设区市住房城乡建设局：

为认真贯彻落实《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）、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）等文件精神，严格落实建设单位工程质量安全首要责任，进一步完善我区房屋

建筑和市政基础设施工程质量安全责任体系，不断提升工程质量安全管理水平，严格落实建筑业高质量发展若干措施，我厅制定了《广西壮族自治区房屋市政工程建设单位工程质量安全首要责任制暂行办法》，现印发给你们。请各单位结合工作实际，认真贯彻落实。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2024年7月14日



（此件公开发布）

# 广西壮族自治区房屋市政工程建设单位 工程质量安全首要责任制暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条【目的和依据】** 为落实房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称房屋市政工程）建设单位的工程质量安全首要责任，进一步加强工程质量安全管理工作，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《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》、《自治区政府办公厅印发关于促进广西建筑业高质量发展若干措施的通知》、《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》等有关法律、法规和文件精神，结合我区实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】** 在广西壮族自治区行政区域内，建设单位从事房屋市政工程的新建、改建、扩建、装修及拆除等有关活动，适用本办法。

本办法所称建设单位是指建设工程项目的投资主体或投资者，是建设项目管理的主体，也称为业主单位或项目业主。实行代建、项目管理总承包等建设管理模式的，代建、项目管理总承包等单位应按照合同约定承担相应职责。

## 第二章 质量安全管理体系

**第三条【管理机构】** 建设单位应当组织建立项目管理机构，配备项目负责人、质量主管、安全主管等专职人员，明确工作职责，定期进行教育培训。项目管理人员应当具有相应的项目管理能力和技术水平，建设单位项目负责人宜由住房城乡建设行业中级及以上技术职称的专业技术人员担任，不具备条件的可聘用专业人员组建项目管理机构。

**第四条【管理制度】** 建设单位应当建立健全并严格贯彻落实与工程项目建设相适应的质量安全管理制度，主要包括法定代表人和项目负责人责任制度、安全生产责任制度、工程质量安全检查制度、合同管理和履约检查制度、主要建筑材料公示制度、样板引路制度、工程质量安全检测和验收管理制度、工程质量保修管理制度、质量安全奖惩制度、教育培训制度、事故报告和处理制度等。

**第五条【信息公示】** 工程开工前，建设单位应通过施工现场、销售场地或网络媒体等，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、安全生产文明施工目标及管理措施、监督举报方式等信息。

工程建设过程中，住宅工程还应分别公示地基与基础、主体结构、建筑装饰装修等分部工程验收记录、电梯检验报告、室内环境检测报告等关键部位验收结果信息；工程竣工验收备案手续

完善后 5 个工作日内，公示单位工程分户验收汇总表、工程竣工验收报告和备案表、质量承诺书、质量保修负责人及联系方式等工程验收结果信息。

建设单位开发的房地产项目办理商品住房预售许可证后，应当按照经施工图设计审查机构审查合格的施工图纸以及预售方案设置样板间，样板间的装修装饰标准应与购房合同约定的交付标准、项目实际交房状况保持一致，并保留至商品住宅工程竣工验收合格后 6 个月。

### 第三章 工程前期管理

**第六条【执行法定程序】** 建设单位应当严格履行法定建设程序，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和工程质量安全监督手续即擅自开工建设，禁止明示或者暗示施工单位违规开工建设。

**第七条【发承包制度】** 发包人应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，按规定委托满足相应资质或从业条件的机构开展工程质量检测、监测和消防审查验收，并在合同中明确双方关于工程质量安全方面的权利、义务和责任，不得将消防工程等分部分项工程直接发包给专业承包单位，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”。

建设单位应当及时制止施工单位转包、违法分包或者挂靠等违法行为，制止无效的，应当及时向县级以上住房城乡建设主管部门报告。

建设单位应在招标文件和合同中约定创优目标、各方责任、奖励标准等内容。工程质量安全达到合同约定的创优目标的，建设单位应按照合同约定的奖励标准予以兑现，落实优质优价政策。

**第八条【施工工期】** 建设单位在工程招标时，应当根据建筑工程工期定额，综合评估工程规模、施工工艺、地质和气候条件等因素后，科学合理确定施工工期，并将工期安排作为招标文件及合同的实质性要求。建设单位不得随意压缩合理工期，确需调整的，应当组织专家对工程质量安全技术措施进行论证。调整合同工期涉及增加费用的，建设单位应当予以保障；对因不可抗力和重大活动保障等原因导致停工的，应给予合理的工期补偿。

**第九条【资金管理】** 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，其中安全文明施工费、安全生产责任保险应当单独列支。资金安排不能满足施工需求的，工程项目不得开工建设。

**第十条【环境风险评估】** 建设单位应对房屋市政工程施工现场及毗邻区域的建筑物、构筑物以及相关管线、设施、地质、气象、水文等进行调查，涉及地下工程或者爆破工程的，应委托专业机构对周边房屋结构进行安全风险评估，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。

## 第四章 施工过程管理

**第十一条【质量安全管理】** 建设单位对项目全生命周期质量安全管理负首要责任，要定期对项目参建单位人员履职、工程实体质量、安全生产、工程资料等情况进行检查，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，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。

建设单位应牵头组织各参建单位建立并贯彻实施安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，指导和监督项目参建单位制定相应措施对建设过程中的质量安全风险进行有效管控。

**第十二条【危大工程管理】** 建设单位在项目开工前，应当向项目所在地住房城乡建设主管部门提交危险性较大的分部分项工程（简称危大工程）清单及安全管理措施等资料；在项目开工后，应督促施工、监理单位分别建立危大工程安全管理档案并上传至广西建筑危大工程信息管理系统。建设单位项目负责人应参加施工单位组织召开的超过一定规模的危大工程专项施工方案专家论证会，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文明施工措施费，保障危大工程施工安全。对于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。

**第十三条【停工管理】** 连续暂停施工 7 天及以上的房屋市政工程，建设单位应当于恢复施工前，牵头组织项目参建单位对

施工现场质量安全生产状况开展自查，发现事故隐患的，应当及时进行整改，整改合格并经参建各方签字确认后方可恢复施工。工程项目因故中止施工且短期内无法恢复施工的，建设单位应当向工程质量安全监督机构申请办理中止质量安全监督手续，并负责做好停工期间的安全防护、封闭式管理等工作。工程项目完工后短期内无法组织竣工验收的，经建设、监理、施工单位确认施工结束后，建设单位可以向监督机构申请办理终止施工安全监督手续。

**第十四条【应急救援】** 建设单位应当牵头建立健全建设工程应急救援体系，落实应急指挥体系、应急救援队伍、应急物资及装备，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、应急措施，并督促施工单位编制房屋市政工程质量安全事故应急预案。工程建设过程中，建设单位每年至少组织开展一次综合应急预案演练或者各类专项应急预案演练，每半年至少组织开展一次现场应急处置方案演练。

建设单位在接到事故报告后，应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、完整地向有关部门报告，不得迟报、漏报、谎报或者瞒报，并配合有关部门做好事故调查处理工作。

## **第五章 竣工验收管理**

**第十五条【竣工验收】** 工程完工，建设单位收到各参建单

位提交的验收合格报告后，应当按照规范要求组织竣工验收，并提前将验收时间、地点、验收组名单等信息书面通知项目监督机构，重大工程或技术复杂工程竣工验收时可邀请有关专家参加。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，并督促施工、监理单位在广西建设工程质量安全监督信息管理系统上传分户验收数据。验收合格后，建设单位应按户出具《住宅工程质量分户验收表》。

**第十六条【档案管理】** 建设单位应建立健全工程资料管理制度，明确工程资料的编制、移交等内容，督促项目参建单位同步编制归档资料，并对归档资料 and 项目负责人质量终身责任信息档案进行汇总、整理和验收。工程竣工验收合格后，建设单位应及时向档案管理部门移交相关档案资料，项目负责人质量终身责任信息档案应同时报送工程竣工验收备案部门。

**第十七条【质量保修】** 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、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制，并设置质量保修管理机构，指派专职质量保修负责人，按规定履行保修义务。保修期内出现质量缺陷的，建设单位应当及时向施工单位发出保修通知，保修完成后，建设单位应当组织验收；因施工质量缺陷而导致维修的部位，其保修期限自修复部位验收合格之日起重新计算。涉及结构安全质量缺陷的，建设单位应当向县级以上住房城乡建设主管部门报告，并采取安全防范措施。

房地产开发企业应在商品房买卖合同中明确企业发生注销情形下由其他建设单位或具有承接能力的法人承接质量保修责任。房地产开发企业未投保工程质量保险的，在申请住宅工程竣工验收备案时应提供保修责任承接说明材料和质量保修管理机构相关信息。

**第十八条【工程交付】** 住宅工程建设单位在办理房屋交付手续时，应当将《住宅工程质量保证书》、《住宅工程使用说明书》、《住宅工程质量分户验收表》交付业主。具备条件的地区，可试行按套出具《住宅质量合格证》。如建设单位办理了工程质量缺陷保险，应将《工程质量潜在缺陷保险告知书》一并交付业主。

## 第六章 监督管理

**第十九条【责任追究】** 各地住房城乡建设主管部门要严格落实安全生产动态扣分管理办法，对施工企业、监理企业以及建设、施工、监理单位的项目负责人安全生产履职情况以量化考核扣分的形式进行动态监管。

**第二十条【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。政府投资的建设工程，涉及建设单位法定代表人责任的，有关情况同时抄送项目建设单位上级主管部门。

## 第七章 附 则

第二十一条【实施日期】 本办法自 2024 年 8 月 1 日起实施，试行期两年。2024 年 8 月 1 日后开工建设的房屋市政工程应执行本办法。

