

宁夏回族自治区 住房和城乡建设厅文件

宁建规发〔2022〕1号

关于印发《宁夏房屋建筑与市政工程建设单位 首要责任管理规定》的通知

各市、县（区）住房和城乡建设局，宁东管委会建设和交通局，各有关单位：

为全面压实房屋建筑与市政工程建设单位质量安全首要责任，切实保障我区房屋建筑与市政工程质量安全，全力推进工程建设高质量发展，依据《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）等有关要求，我厅制定了《宁夏房屋建筑与市政工程建设单位首要责任管理规定》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

联系人：周丽娟 联系电话：0951-5179559

附件：《宁夏房屋建筑与市政工程建设单位首要责任管理规定》

宁夏回族自治区住房和城乡建设厅

2022年3月22日

（此件公开发布）

宁夏回族自治区住房和城乡建设厅办公室

2022年3月22日印发

附件

宁夏房屋建筑与市政工程建设单位 首要责任管理规定

第一条 为突出建设单位首要责任，有效杜绝工程质量问题，防止和减少生产安全事故发生，全力推进高质量发展，不断提高人民群众满意度，依据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《建设工程质量管理条例》《宁夏回族自治区政府投资项目管理和责任追究办法》等有关法律法规和《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》文件精神，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于全区行政区域内房屋建筑与市政基础设施工程。

第三条 建设单位作为工程建设活动的总牵头单位，对建设工程质量安全负有首要责任。建设单位要严格落实项目法人责任制，依法开工建设，全面履行管理职责，确保工程质量符合国家法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。因工程质量问题，对工程所有权人、使用人或第三方造成的损失，依法承担先行赔偿责任。

第四条 建设单位应建立健全质量安全管理体系，根据工程建设规模（项目批复）、技术难度，配备由项目负责人及质

量、安全专职管理人员组成的项目管理机构，明确职责并建立其质量安全管理制度。

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），应具备工程类或经济类大学本科（专）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：

（一）取得人社部门颁发的工程类执业资格证书；

（二）取得工程类高级以上技术职称或取得工程类中级技术职称满 5 年；

（三）从事工程技术领域管理工作满 5 年。

质量、安全专职管理人员应取得工程类或经济类大学专科及以上学历，同时从事建设工程项目施工管理或工程设计工作满 3 年。人员数量应符合以下要求：

（一）房屋建筑工程：工程规模 3 万平方米以下的，配备质量安全专职管理人员各 1 名；3 万平方米以上的。每增加 10 万平方米，增加 1 名质量专职管理人员。

（二）市政基础设施工程：工程造价 1 亿元以下的，配备质量安全专职管理人员各 1 名；工程造价 1 亿元至 10 亿元的，配备质量专职管理人员 2 名，安全专职管理人员 1 名；工程造价

10 亿元至 50 亿元的，配备质量专职管理人员 3 名，安全专职管理人员 2 名。

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。

第五条 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安全责任，使其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安全事故或质量安全问题承担相应责任。项目负责人应当按照规定签署《工程质量终身责任承诺书》。

第六条 建设单位应严格履行基本建设程序，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擅自开工建设，禁止明示或者暗示施工单位违规开工建设。禁止未验收即使用及已验收未备案等违法行为。

第七条 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（质量安全监督手续）时，应提交

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。

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，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，按照规定需要进行第三方监测的危大工程，应委托具有相应资质的单位进行监测。危大工程发生险情的，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。

建设单位应制定安全防护、文明施工措施费用支付计划，并监督施工单位合理使用，不得明示或者暗示施工单位使用不合格建筑构配件和设备。

第八条 建设单位应按照规定将施工图设计文件送施工图审查机构审查，政策另有规定的，从其规定；不得明示或者暗示审查机构违反规定进行施工图审查；应严格履行设计变更程序，确需变更审查合格的施工图设计文件，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，或者涉及公共安全、公共利益等主要内容变更的，应当送原审查机构重新审查；要求设计单位在设计文件中注明涉及危大工程的重点部位和环节，提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见。

禁止借“优化设计”名义，降低工程结构安全和使用功能标准，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。

第九条 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，不得指定按照合同约定应由施工单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定其生产厂、供应商，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”。

建设单位应按照“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，确定工程质量安全目标和要求，制定工程创优目标和计划，列支相应创优奖励费用，创优目标完成后，按照合同约定及时给予奖励兑现。

第十条 建设单位应科学确定项目建设和工期和造价，保障合理费用、利润。在建设工程招投标节点，应按照工期定额确

定合理工期并作为招标文件的实质性要求。合同工期应与招标文件工期相一致，施工工期应当符合合同工期约定要求。

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（合同工期）；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，且压缩幅度不得超过合同工期的 20%，并经专家论证后方可实施。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。因不可抗力和国家规定的其他情形导致的停工，应给予合理的工期补偿。未在合同中约定人工、主要材料与工程设备等价格变化范围或幅度的，应按照规定予以调整造价。

第十一条 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。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，不得以未完成审计作为延期工程款结算的理由。

第十二条 建设单位要在住宅工程建设全过程落实住宅工程质量信息公示制度，应在售楼部明显位置以触摸式电子屏和橱窗展示形式对施工许可、主要使用材料及工艺做法等信息进

行公示。按照户型类型在售楼部或施工现场设置 1:1 实体交付样板，其标准需同实际相符。

第十三条 建设单位应在工程开工前组织编制工程质量检测计划，明确项目检测负责人，并负责后续实施。委托具有相应资质的质量检测机构开展工程质量检测，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，并报告建设行政主管部门。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。

政府类投资项目应在概估算中将检测费用单独列出，明确由建设单位委托具有相应资质的检测机构，并支付费用。

第十四条 建设单位应定期对勘察、设计、施工、监理、检测等单位质量安全管理体系统运行情况及落实质量安全责任情况进行检查，定期抽查实体质量安全，督促有关责任主体和人员履行法定责任和合同义务，严格工序控制和质量安全验收，强化对关键工序质量安全控制等环节的检查和工程建设过程质量安全管理。

建设单位应当建立施工现场关键岗位人员考核管理制度，严格督促落实建筑工人实名制管理及关键岗位人员实名制考勤管理制度，按照合同约定和有关规定检查关键岗位人员配备和到岗履职情况，重点考核施工总包单位和专业分包单位项目经

理、技术负责人、质量负责人、安全负责人及其他关键岗位管理人员，以及监理单位人员的出勤率、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安全情形的，建设单位项目负责人应当按照有关规定报告建设行政主管部门。

第十五条 建设单位应督促设计、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部位和内容，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、设置成品样板、强化材料管理、组织示范操作、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。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。

第十六条 建设单位在收到施工单位提交的建设工程竣工报告后，应及时组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加。涉及住宅工程的，建设单位在工程竣工验收前组织施工、监理、物业等单位进行分户验收，并对其提出的质量安全问题按照验收规范、设计文件要求等进行整改，合格后方可组织竣工验收。鼓励组织开展“业主开放日”活动，验收时，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。落实竣工后永久性标牌制度，强化质量主体责任追溯。

第十七条 建设单位是工程质量保修的第一责任人，应建立质量回访和质量投诉处理机制，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题，并对造成的损失先行赔偿。建设单位对房屋所有权人的质量保修期限自交付之日起计算，经维修合格的部位可重新约定保修期限。

第十八条 后续不再开发项目的房地产开发企业应在商品房预（出）售合同中明确在其注销情形下承接质量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，承续该项目质量责任的主体。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。

第十九条 住房城乡建设行政主管部门对房地产开发企业实施信用信息管理。对信用信息存在不良行为记录的建设单位，在办理农民工保证金缴纳、消防验收或备案等手续时，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。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、全

额缴纳农民工工资保证金、严格项目资本金、预售资金监管以及纳入“黑名单”企业管理、限制享受其他相关优惠政策等惩戒措施。

第二十条 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的，住房城乡建设行政主管部门应暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案。项目整改符合要求后，建设单位应将整改报告上报项目监督机构，监督机构复核批准复工后方可恢复。

第二十一条 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，并依法追究建设单位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。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。并将同时抄送项目建设单位上级主管部门和纪检监察部门。

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，住房城乡建设行政主管部门将严格追究建设单位质量安全首要责任。

第二十二条 本规定自 2022 年 4 月 21 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 21 日。

