

济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2021〕50号

济南市住房和城乡建设局 关于印发《加强住宅工程建设全过程 质量闭环管理十五条措施》的通知

各区县住房城乡建设局，济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部、莱芜高新区管委会建设管理部，各建设、施工、监理单位，各有关单位：

现将《加强住宅工程建设全过程质量闭环管理十五条措施》印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2021年9月6日

（此件主动公开）

加强住宅工程建设全过程质量闭环管理 十五条措施

为进一步贯彻落实《山东省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅等部门关于进一步完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见的通知》（鲁政办字〔2020〕122号）要求，持续完善住宅工程质量保障体系，不断提升住宅工程质量品质，结合我市实际，提出如下措施。

一、夯实各方主体责任

第一条 建设单位首要责任。建设单位为住宅工程质量第一责任人，依法对住宅质量承担全面责任。强化建设单位对住宅工程建设全过程的质量首要责任，严格落实项目法人责任制，严禁违法违规发包、支解发包工程、盲目压缩合理工期和造价，不得借优化设计名义降低住宅结构安全和使用功能。涉及结构安全的试块、试件以及有关材料应选用有资质的检测机构开展建筑原材料取样检测工作。应严格履行住宅质量保修责任，在保修范围和保修期限内，对所有权人履行质量保修义务，保修期满后，明确履行住宅质量服务保障的责任主体。

第二条 勘察、设计单位质量责任。勘察、设计单位对住宅工程质量负勘察、设计责任。应明确项目负责人，依法依规开展住宅工程勘察、设计工作。施工前，应组织勘察、设计交底，对

容易产生质量问题的部位和环节进行优化细化设计，提出保障住宅工程质量的具体措施。应严格初步设计和施工图审查，涉及工程建设强制标准、地基基础和主体结构的安全性、消防安全、人防工程防护安全性、建筑节能强制性标准、绿色建筑标准的设计变更，应报原施工图审查机构审查，严禁擅自修改审查合格的施工图，变更降低或取消住宅工程正常使用功能。

第三条 施工单位主体责任。施工单位对住宅工程质量负主体责任，建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责。应完善质量管理体系，设置质量管理机构，建立岗位责任制度，切实履行对分包单位质量管理职责，严禁转包、违法分包、以包代管。项目负责人应到岗履职，项目应配备专职质量负责人。应编制住宅工程质量常见问题控制方案并严格实施，按照经审查合格的施工图设计文件和施工技术标准进行施工。严格落实住宅工程质量分户验收制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收，实现质量控制全过程可追溯。

第四条 监理单位监理责任。监理单位应明确项目管理人员及质量保证体系，按照法律法规、有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理。应按规定配备总监理工程师、各专业监理工程师，保证到岗履职。应针对住宅工程特点，编制质量控制专项监理实施细则并严格落实。监理单位应逐件、逐批对建筑原材料实施进场验收，严格落实旁站、巡视、平行检验制度，按要求

对住宅工程各检验批、分项、分部工程实施验收，严把竣工预验收关。

第五条 其他参建各方质量责任。全面落实商品混凝土生产企业、质量检测机构等工程责任主体质量责任。

商品混凝土生产企业对住宅工程使用的混凝土负质量责任。应建立健全质量管理体系，关键岗位持证上岗，严禁随意调整原材料配合比用量，严格落实出厂检验、运输、交货检验制度，严禁检验样品弄虚作假、代做试件等违法违规行为。

检测机构对住宅工程使用的建筑材料检测结果负质量责任。应建立健全质量保证体系，严格按规范标准要求实施质量检测工作，实现检测全过程数据自动采集，严禁超资质承揽检测业务、检测过程弄虚作假、伪造监测数据、出具虚假检测报告等违法违规行为。

二、强化全过程闭环监管

第六条 加强关键环节监管。住宅工程施工前，工程质量监督机构应要求参建各方按照有关规范标准，加强对影响结构安全及重要使用功能的分部分项工程和关键工序、关键部位的技术交底。

住宅工程施工期间，工程质量监督机构应加强日常巡查，重点对参建各方质量责任落实情况、关键岗位人员到岗履职等质量行为进行监督抽查。

第七条 加强主要原材料质量管理。住房城乡建设主管部门公开选用信用好、技术优、实力强的第三方检测机构，对新建住宅工程主要原材料独立开展抽测工作；规范预拌混凝土企业及其所属专项试验室质量行为；督促参建各方严格落实材料进场验收、见证取样和送检制度。

第八条 加强住宅质量过程控制。工程质量监督机构应强化对地基基础、主体结构工程施工、验收等环节的质量监督。主体施工阶段，施工难度较大或质量不易保证的施工过程，原则上按项目每4层抽查不少于一次，重点检测混凝土强度，抽查钢筋、混凝土等重要分部分项工程施工质量。强化事中监管，重点查处随意变更、降低和取消正常使用功能的行为，保障住宅使用功能。

发挥社会资源优势，住房城乡建设主管部门委托第三方开展辅助巡查，补强监督力量。

第九条 严把住宅工程竣工验收关。参建各方应严格落实竣工验收主体责任，住宅工程未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收。竣工验收应在监理预验收合格的基础上，由建设单位组织参建各方实施，严禁验收造假行为。

第十条 加强工程质量资料管理。参建各方应保证施工记录、验收记录、产品质量证明文件、检测报告等施工资料真实、完整、可追溯，严厉打击资料造假行为。

鼓励施工企业采用BIM技术等信息化手段开展施工资料整

理与监管，将施工信息数据实时上传平台，并通过 BIM 模型与施工部位关联。

第十一条 落实业主预验房制度。在住宅工程竣工验收合格后至交付业主使用前，鼓励设立业主开放日，由建设单位通知业主分批次对拟交付使用的房屋进行预查验。建设、施工、监理、物业等企业人员共同对分户内及相关公共区域、公共设施存在的质量问题进行确认、登记，并由施工企业进行维修。实际交付使用时，由业主对质量问题维修情况进行确认。

三、完善质量保障措施

第十二条 强化主管部门监督管理。市、区县（功能区）住房城乡建设主管部门应加强事中事后监管，建立日常巡查和差别化监管制度，对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位，加大对其建设项目的检查频次和力度。原则上市住房城乡建设主管部门每半年、区县（功能区）住房城乡建设主管部门每季度对本辖区在建住宅工程各责任主体的质量行为至少抽查一次，对发现的违法违规行为，及时公开通报并依法处罚。

住房城乡建设主管部门可采取购买服务的方式，委托第三方检测机构独立开展质量抽测工作。对支解发包、违法分包、质量管理缺失、人员不到岗履职、检测及验收弄虚作假等违法违规行为，由相应部门依法依规严肃查处。

第十三条 从严惩处工程质量问题主体。住房城乡建设主管

部门或工程质量监督机构发现工程存在涉及结构安全和重要使用功能的质量问题，应责令参建各方限期整改或局部停工整改，并委托具有相应资质的检测单位进行检测，经检测达不到设计或规范标准要求的，须对该分部工程全部鉴定；发现工程质量责任主体违反法律法规和工程建设强制性标准的，应约谈相关责任单位质量负责人，由相应部门依法依规严肃查处。

对出现严重质量缺陷，经返修及加固处理仍不能满足安全的，责令拆除重做，并依法追究相关单位及个人的责任。对建设单位组织竣工验收合格的项目，经抽查达不到验收条件、标准要求的，责令重新组织验收；情节严重的，由相应部门依法依规严肃查处。

第十四条 加强工程质量与房屋预售联动管理。因发生违法违规行、质量安全事故或重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，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。

第十五条 加快推进诚信体系建设。完善建筑市场信用体系，畅通信用信息采集渠道，对守信建设单位加大政策支持，对失信建设单位按照国家有关规定依法实施惩戒，营造“守信激励、失信惩戒，一处失信、处处受制”的良好信用环境。

本措施自 2021 年 10 月 8 日施行，有效期至 2026 年 10 月 7 日。

济南市住房和城乡建设局办公室

2021 年 9 月 6 日印发
