

苏州市人民政府令

第 116 号

《苏州市建设工程质量管理办法》已经 2011 年 1 月 27 日市政府第 63 次常务会议讨论通过，现予发布。

市长

二〇一一年二月十四日

苏州市建设工程质量管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强建设工程质量管理，保证建设工程质量，保障人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动以及实施对建设工程质量的监督管理，适用本办法。

本办法所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修工程。

交通、水利等专业建设工程的质量管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位依法对建设工程质量负责。

施工图审查机构、工程质量检测机构分别对审查结论、检测或者鉴定报告的真实性、准确性负责。

第四条 市建设行政主管部门负责对本市行政区域内的建设工程质量实施统一监督管理，并具体负责平江区、沧浪区、金阊区行政区域内的建设工程质量的监督管理。

县级市、吴中区、相城区、苏州工业园区、苏州高新（虎丘）区建设行政主管部门负责本行政区域内的建设工程质量的监督管理。

交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责专业建设工程质量的监督管理。

市、县级市、区建设行政主管部门可以委托所属的建设工程质量监督机构具体负责建设工程质量监督管理工作。

第二章 质量责任和义务

第五条 建设单位是建设工程质量的第一责任人，对建设工程质量负总责。

建设单位应当依法委托具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理等单位以及检测机构承担工程的有关业务，并依法签订合同，明确质量责任。

第六条 建设单位应当确定具备相应专业管理能力的项目管理人员或者委托监理单位负责工程质量管理，明确质量责任。

依法实行强制监理的建设工程，建设单位应当委托具有相应资质的监理单位负责工程质量监理。

第七条 建设单位不得明示或者暗示勘察、设计、施工、监理等单位和检测机构违反有关规定或者工程建设强制性标准，降低建设工程质量。

建设单位与勘察、设计、施工和检测等单位签订合同时，应当根据相关技术标准和定额确定相应的合理工期，不得压缩合理工期。

第八条 建设单位应当按照有关规定将施工图设计文件送施工图审查机构审查。经审查合格的施工图设计文件，不得擅自修改。

确需修改的，建设单位应当委托原设计单位修改，或者经原设计单位书面同意后，委托其他具有相应资质的设计单位修改。

施工图设计文件修改涉及公共利益、结构安全或者工程建设标准强制性条文的，应当经原施工图审查机构重新审查。

第九条 建设单位应当在建设工程竣工验收 5 个工作日前，将验收时间、地点及验收人员名单书面通知建设工程质量监督机构。

第十条 勘察、设计单位应当依据项目批准文件、城乡规划、工程建设强制性标准以及建设工程勘察、设计深度要求等进行勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责。

勘察、设计文件不符合前款规定的，勘察、设计单位应当负责修改；造成工程质量问题的，勘察、设计单位应当承担相应的责任。

第十一条 设计单位出具的施工图设计文件应当相互衔接、配套齐全。

第十二条 勘察、设计单位在建设工程开工前，应当向施工单位、建设单位或者建设单位委托的监理单位说明勘察、设计意图，解释勘察、设计文件。

在施工过程中，勘察、设计单位应当负责解决与勘察、设计有关的技术问题。对于重大和复杂的建设工程，设计单位应当向施工现场派驻设计代表。

第十三条 勘察、设计单位应当按照有关规定参加工程相关阶段的验收，并出具验收意见。

第十四条 施工图审查机构应当对施工图设计文件的下列内容进行审查：

(一) 是否符合建设工程强制性标准;

(二) 是否满足公共安全的要求;

(三) 是否达到规定的设计深度要求;

(四) 是否满足节能的要求;

(五) 勘察、设计单位和注册执业人员以及相关人員是否符合要求, 是否按照规定在施工图设计文件上加盖相应的图章和签字;

(六) 法律、法规、规章规定应当审查的其他内容。

第十五条 施工图审查机构对施工图设计文件审查后, 按照下列规定作出处理:

(一) 审查合格的, 向建设单位出具施工图审查意见书和审查合格证, 并于审查合格证发放后 5 日内将审查情况报工程所在地建设行政主管部门备案。

(二) 确认不在审查范围或者审查不合格的, 应当退回建设单位并书面说明理由。

施工图审查机构对不符合法律、法规、规章的有关规定和工程建设强制性标准的施工图设计文件予以审查合格, 给建设单位造成损失的, 依法承担相应的责任。

第十六条 施工单位对建设工程施工质量负责。施工单位应当按照有关规定, 建立健全施工质量管理体系, 落实施工质量责任。

第十七条 施工单位应当按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定, 对建筑材料、建筑构配件、设备、商品混凝土和建设工程关键部位等进行检验, 并有书面记录和专人签字; 未经检验或者检验不合格的, 不得使用或者进入下道工序施工。

对建筑材料、建筑构配件、设备、商品混凝土检验不合格的，施工单位应当及时通知监理单位和建设工程质量监督机构。

施工单位对其承担的检验工作可以委托具有相应资质的工程质量检测机构实施。

第十八条 隐蔽工程在被隐蔽前，施工单位应当通知建设单位或建设单位委托的监理单位到场检验，并通知建设工程质量监督机构。

第十九条 对建设单位或者其他有关单位要求违反有关规定或者工程建设强制性标准，降低建设工程质量的，施工单位应当拒绝执行，并通知建设工程质量监督机构。

第二十条 建设工程达到竣工条件后，施工单位应当按照合同约定和有关规定及时向建设单位提交竣工报告、完整的施工技术资料、质量保修书和使用说明书。

第二十一条 监理单位应当按照有关规定以及技术标准、设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对施工质量实施监理并承担监理责任。

第二十二条 监理单位应当按照规定对建设工程重要的部位、工序和隐蔽工程实行旁站监理。

第二十三条 监理工程师对建设工程使用的建筑材料、建筑构配件和设备的质量有异议的，有权进行抽查。

对施工单位违反规定使用不符合设计要求或者技术标准的建筑材料、建筑构配件和设备的，监理工程师应当予以制止；制止无效的，应当及时通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第二十四条 施工单位未按照审查合格的施工图设计文件、施工技术标准 and 合同约定的要求施工的，监理工程师应当予以制止；制止无效的，应当及时通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第二十五条 对建设单位要求违反有关规定和工程建设强制性标准，降低建设工程质量的，监理单位应当拒绝执行。对建设单位直接向施工单位提出上述要求的，监理单位应当书面告知建设单位予以改正；建设单位拒不改正的，监理单位应当及时通知建设工程质量监督机构。

第二十六条 监理单位应当及时进行工程检验，并按照工程建设实际情况签署验收文件。

建设工程竣工后，监理单位应当如实出具工程质量评估报告。

第二十七条 工程质量检测机构应当具有相应的资质，并依法从事工程质量检测活动。

第二十八条 工程质量检测机构不得以其他检测机构的名义承担工程质量检测业务；不得允许其他单位或者个人以本单位的名义承担工程质量检测业务。

工程质量检测机构不得违反规定转让工程质量检测业务。

第二十九条 工程质量检测机构在对涉及建设工程结构安全的检测过程中，发现工程质量不符合有关规定、技术标准或者设计要求的，应当及时通知建设工程质量监督机构。

工程质量检测机构进行现场检测时，应当在委托人和有关当事人的见证下实施。

第三十条 工程质量检测的原始记录灭失或无法辨认的，工程质量检测机构应当重新检测或者按照规定进行鉴定。

工程质量检测机构在建设工程检测任务完成后，应当及时向委托单位出具工程质量检测总报告。

第三十一条 建设工程竣工验收时，参加验收的单位和人员，应当如实提出验收意见；竣工验收合格的，应当及时签署工程竣工验收文件。

第三章 质量问题和质量事故处理

第三十二条 建设工程发生质量事故的，施工单位应当立即采取措施，保证人身安全，防止事故危害扩大，并按照规定的程序、时限向工程所在地建设行政主管部门报告。

第三十三条 对建设工程施工中出现的质量问题或者质量事故，施工单位应当负责返修或者加固。原施工单位不具备相应工程加固施工能力的，建设单位应当委托具有相应资质的专业单位施工。返修、加固费用以及由此造成的损失由责任方承担。

负责返修或者加固的施工单位，应当做好原材料进场检验工作。返修或者加固的工程应当按照有关规定进行验收。

需返修或者加固的建设工程，未经返修或者加固，以及经返修或者加固不合格的，不得进行竣工验收。

第三十四条 对影响结构安全的质量问题或者质量事故，原设计单位应当参与质量问题或者质量事故分析，提出技术处理方案或者对技术处理方案进行审核。对原设计文件内容作重大修改的，应

当通过原施工图审查机构审核。所发生的设计和审核费用，由责任方承担。

原设计单位不参与处理的，建设单位可以委托具有相应资质的其他设计单位参与处理。

第三十五条 监理单位应当参与工程质量问题或者质量事故的处理，并做好旁站和隐蔽工程验收工作。

第三十六条 质量问题或者质量事故的技术处理方案及施工档案应当作为建设工程档案的组成部分，按照有关规定移交城建档案管理机构保存。

第四章 质量保修

第三十七条 建设工程实行质量保修制度。施工单位对建设工程承担质量保修责任。

工程质量保修期应当符合法律、法规、规章的规定；未作规定的，由建设单位与施工单位约定，并在《工程质量保修书》中予以明确。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第三十八条 建设单位应当对出售的住宅房屋承担质量保修责任。

商品住宅房屋的质量保修期，自将符合交付使用条件的住宅交付给买受人之日起计算。保修期应当符合商品住宅保修期的相关规定。

其他住宅类房屋的质量保修期参照前款规定执行。

第三十九条 建设工程在保修期内因勘察、设计、施工等原因造成质量缺陷的，由施工单位负责维修，费用由责任方承担；建设单位、监理单位、检测机构有过错的，依法承担责任。

第四十条 建设工程在保修范围和保修期内发生质量问题的，工程所有人或者使用人应当及时通知建设单位。建设单位应当协同其委托的保修单位自接到通知之日起 3 日内至现场查看，提出维修方案。对技术性较强的或者涉及结构安全的质量问题，建设单位应当通知原设计单位或者具有相应资质的设计单位参与现场查勘和维修方案的制定，经工程所有人及使用人同意后进行维修。

对有安全隐患或者严重影响使用功能的质量缺陷，建设单位和保修单位接到保修通知后，应当及时到达现场抢修。

第四十一条 建设单位或者保修单位不履行保修义务或者拖延履行义务的，工程所有人或者使用人可以向所在地建设行政主管部门投诉。

第四十二条 对不影响结构安全和公共利益的质量缺陷，建设单位或者保修单位自接到通知之日起 3 个月内不能完成维修，或者同一质量缺陷经维修仍影响使用的，工程所有人可以按照约定自行维修。费用由责任方承担。

第四十三条 对建设工程质量有异议的，当事人可以委托具有相应资质的检测机构或安全鉴定机构进行检测或者鉴定。

第五章 罚 则

第四十四条 违反本办法规定，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

第四十五条 建设单位违反本办法规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 1 万元以上 2 万元以下罚款；情节严重的，处以 2 万元以上 3 万元以下罚款：

（一）未按照规定确定具备相应专业管理能力的项目管理人员的；

（二）与勘察、设计、施工和检测等单位签订合同时，未根据相关技术标准和定额确定相应的合理工期的；

（三）施工图设计文件修改涉及公共利益、结构安全或者工程建设标准强制性条文的，未按照规定送施工图审查机构重新审查合格即开工的。

第四十六条 勘察、设计单位违反本办法规定，未按照有关规定参加工程相关阶段的验收或者参加验收未如实出具验收意见的，由建设行政主管部门责令改正，并可处以 1 万元以上 2 万元以下罚款。

第四十七条 施工单位未按照规定对建设工程关键部位进行检验或者检验不合格仍进入下道工序施工的，由建设行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 1 万元以上 2 万元以下罚款；情节严重的，处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十八条 监理单位违反本办法规定，在建设工程竣工后，未如实出具工程质量评估报告的，由建设行政主管部门责令改正，并可处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十九条 工程质量检测机构违反本办法规定，对工程质量检测的原始记录灭失或无法辨认，未按照规定重新检测或者未按照

规定进行鉴定的，由建设行政主管部门责令改正，并可处以 1 万元以上 2 万元以下罚款，情节严重的，处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第五十条 建设行政主管部门、建设工程质量监督机构及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十一条 抢险救灾、临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建设活动，不适用本办法。

第五十二条 本办法自 2011 年 4 月 1 日起施行。

主题词： 工 程 质 量 管 理 办 法 令

主送：各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位。

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，军分区，市各民主党派，市各人民团体，市工商联，各大专院校。

苏州市人民政府办公室

2011 年 2 月 15 日印发

共印：五〇份