

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会

文件

上海市房屋管理局

沪住建规范联〔2020〕11号

**关于印发《上海市建设工程
建设单位首要质量责任管理规定》的通知**

各区建设管理（交通）委、住房保障房屋管理局，各有关单位：

《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》已经上海市住房和城乡建设管理委员会 2020 年第 5 次主任办公会议审议通过，现予以发布，请遵照执行。

特此通知。

二〇二〇年八月十四日

上海市建设工程建设单位首要质量责任 管理规定

第一条（目的和依据）

为了贯彻落实《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）精神，突出建设单位首要质量责任，有效防治工程质量问题，全力推进高质量发展，不断提高人民群众满意度，依据有关法律法规和国家关于落实建设单位首要质量责任文件精神，坚持“实事求是、人民至上、质量第一”的方针，结合实际，制定本规定。

第二条（首要质量责任内涵）

建设单位作为工程建设活动的总牵头单位，对建设工程质量负有重要责任，应当依法对工程质量承担全面责任。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，依法承担赔偿责任，有其他责任人的，可以向其他责任人追偿。建设单位应当严格落实项目法人责任制，全面履行管理职责，科学确定工程质量目标和要求，对工程各阶段实施协调管理和质量管理，督促工程参建单位和人员落实质量责任，确保工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。

第三条（质量管理体系）

建设单位应建立健全质量管理体系，根据工程规模，配备该项目的以下专职人员：项目负责人、项目质量总监（项目首

席质量官)、勘察设计质量主管、施工质量主管等人员,并明确其质量责任和上岗等要求。培训上岗方面,行业管理部门有明确规定的,从其规定;没有规定的,持集团公司质量培训合格证书上岗。

3万平方米及以上的住宅工程和《注册建造师执业工程规模标准》规定的大型房屋建筑工程:其项目负责人应当具有工程建设类执业资格或者工程建设类高级及以上专业技术职称;其配备的施工质量主管不少于2人,且3万平方米以上每增加10万平方米,增加不少于1人。其他类型房屋建筑项目负责人应当具有工程建设类执业资格或者工程建设类中级及以上职称。

本市鼓励建设单位委托项目管理单位,或者开展建筑师负责制试点,对建设工程全过程进行专业化的管理和服 务;建设单位不具备管理条件的,应当委托专业机构和人员进行工程质量管理。实施建筑师负责制或者委托专业机构进行管理的,规定中的相应人员可以按照有关规定替代。

第四条 (质量终身责任)

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事故或质量问题承担相应责任。项目负责人应当按照规定签署《工程质量终身责任承诺书》。

第五条（基本建设程序）

建设单位应当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。

第六条（风险管理）

建设单位应当按照规定对建设工程质量安全风险进行评估，并明确控制风险的费用，将风险评估的内容提供给勘察、设计、施工、监理和监测等单位，提供的资料必须真实、准确、齐全，并要求相关单位在勘察文件、设计方案、初步设计文件、施工图设计文件、施工组织设计文件、监测方案的编制过程中，明确相应的风险防范和控制措施，按照规定组织有关单位开展工程风险管理。建设单位不得明示或者暗示有关单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量；不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第七条（设计文件）

建设单位应当按照规定将施工图设计文件送经认定的施工图设计文件审查机构审查，政策另有规定的，从其规定。建设单位不得非法明示或者暗示审查机构违反规定进行施工图审查；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、公共利益其他情形等主要内容变更的，应当送原审查机构重新审查。

坚持“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，防止片面追求建筑外观形象，严控造型奇特古怪的建筑和明显不利抗震的不规则结构体系。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，不得迫使设计单位优化或者委托其他单位优化主体设计单位确定的涉及结构安全和使用功能的内容。

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。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。

第八条（质量创优）

建设单位应当科学确定工程质量目标和要求，鼓励建立创优奖励激励机制，按照不少于项目单位工程个数的三分之二制定工程创优目标和计划，牵头制定工程标段、楼栋、班组等评比“质量先进流动红旗”方案，并督促有关单位落实。创优可分为集团、区、市、国家等层面级别，创优目标完成后，按照合同约定及时给予奖励兑现。

第九条（发包管理）

建设单位应当按照“优质优价、优质优先”的原则，依法将工程择优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，应当约定双方的工程质量责

任，有创优目标要求的，还应按照对等原则，明确创优奖罚条款。

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家、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”。

第十条（工期造价）

建设单位应当科学确定项目建设工期和造价，保障合理勘察设计时间和施工工期，保障合理费用、利润。在建设工程招标投标时，建设单位应当将合理的施工工期安排作为招标文件的实质性要求和条件。施工合同工期应当符合相应的工期定额要求。

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；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 15%，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。建设单位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，当其单价变化分别超过 3%、5% 时，超过部分应按照规定予以调整。

第十一条（质量信息公示与宣传）

建设单位应当组织开展工程质量信息公示。住宅工程开工前，建设单位应通过现场公示、网络公示等形式公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人信息等。交付使用前，应公开质量承诺书、质量保修负责人及联系方式等信息。

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，房屋销售合同约定的质量标准应与所销售房屋实际标准一致，同时应明确是否与样板房或者宣传的质量标准一致。

第十二条（工程质量检测）

建设单位应当按照相关规定委托具有相应资质的质量检测机构开展工程质量检测，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。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，并报告工程质量监督机构。建设单位委托的检测项目和数量应当符合有关规定的要求，未按照有关规定要求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。

第十三条（建设单位对有关单位的管理和考核）

建设单位应当按照“建设行政管理部门对各参建单位和人员监督检查的事项，建设单位首先落实检查及处置义务”的原则，定期对勘察、设计、施工、监理、监测等单位质量管理体系

系运行情况、落实质量责任情况进行检查，定期抽查实体质量，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验收，强化对关键工序质量控制等环节的检查和工程建设过程质量管理。

建设单位应当定期检查项目设计、施工、监理等单位落实房屋渗漏、开裂、建筑构件或外墙建筑材料脱落、装修质量缺陷等工程质量通病专项防治工作；同时应当督促有关单位落实工程质量标准化管理有关规定，将质量管理要求落实到每个项目和员工，督促有关单位建立质量责任标识制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收，落实工程首段样板验收等制度，实现质量责任可追溯。

建设单位应当按照规定委托监理单位对装配式建筑部品部件进行驻厂（场）监造，督促监理单位对装配式建筑部品部件生产过程进行检查和监督，并形成相关工作记录。

建设单位应当建立施工现场关键岗位人员考核管理制度，按照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、其他关键岗位管理人员，以及监理机构人员的劳动合同、工资及社保关系、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情形的，建设单位项目负责人应当按照有关规定书面报告建设管理部门。

第十四条（工程验收）

建设单位在收到施工单位提交的建设工程竣工报告后，应当及时组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。住宅工程建设单位应当在工程竣工验收前组织施工、监理等单位，按照《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》（沪住建规范〔2018〕5号）等规定，进行分户验收。住宅物业单位已选定或者已预售的，建设单位在综合考虑户型、楼层位置、施工班组等因素的基础上，请物业单位、业主等参加与其有关的住宅分户（预）验收，并对其提出的质量问题按照验收规范、设计文件要求等进行整改，合格后方可组织竣工验收。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。住宅工程建设单位，在接到风险管理机构检查报告和最终检查报告后，应当责成施工单位及时整改检查报告中的质量缺陷问题，在施工单位完成整改后，方可按照有关规定组织工程参与各方进行竣工验收。

建设单位应当按照规定在建筑物的明显部位镶刻建筑铭牌，标注竣工时间，建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称和项目主要负责人姓名。

第十五条（房屋交付）

建设单位在向房屋行政管理部门申请新建住宅交付使用许可时，应当提交现行版本《新建住宅质量保证书》（附件中应包含该套房屋户内的住宅工程分户验收表；购买质量保险的，还应包含《住宅工程质量保险告知书》）和《新建住宅使用说明书》；在办理房屋交接时，应当向业主提供以上两书。

第十六条（质量资料和档案管理）

建设单位应当建立工程质量资料按验收节点归档制度，由参建责任主体按照工程质量竣工资料编制的要求，将工程材料、实体等质量资料，按有关规定和验收节点完成归档，形成电子化资料和数据，并按照规定和信息平台数据上传标准要求，及时上传至上海市建设工程管理信息平台。建设单位应当建立工程各方责任主体项目负责人质量终身责任信息档案，工程竣工验收合格后移交城建档案管理部门。

第十七条（质量保修）

建设单位是住宅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，按照国家和本市规定，以及合同约定履行保修义务。建设单位对所有权人的质量保修期限自交付之日起计算；经维修部位的保修期限，自维修合格验收之日算起，由建设单位和所有权人约定，按照国家和本市保修期相关规定执行。

第十八条（项目公司责任承续）

房地产开发企业应当在商品房预（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（住宅工程质量潜在缺陷保险）

建设单位应当按照国家和本市有关规定购买工程质量潜在缺陷保险（以下简称质量保险）。投保工程质量保险的建设单位在住宅预（销）售时，向购房人出示质量保险的保单。

《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委等三部门〈关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见〉的通知》（沪府办规〔2019〕3号）（以下简称《实施意见》）生效后竣工的住宅项目，建设单位应当按照《实施意见》规定购买质量保险，通过合同约定等方式，支持保险公司委托的风险管理机构，对住宅工程项目实施全过程质量风险管理，参与有防水要求的淋（蓄）水试验、分户验收等工作。

《实施意见》生效前已竣工的住宅项目，依据原《实施意见》（沪府办规〔2016〕50号），应购买质量保险未购买的，建设单位应当补充购买质量保险，或按照规定设置住宅工程质量投诉现场处理小组，负责现场质量投诉处理。

第二十条（实施记分动态监管）

对建设单位项目负责人工程质量违法违规行为实施记分管理。市建设行政管理部门建立“上海市建设工程项目主要负责人工程质量安全违法违规行为记分管理信息系统”。

（一）记分分值、周期和标准

依据项目负责人工程质量违法违规行为的类别以及严重

程度，一次记分的分值为 12 分、6 分、3 分、2 分、1 分五种。记分初始分值为零，最高扣分分值不封顶。记分周期为每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，记分标准详见附件（附件 1）。

（二）记分方式和异议处理

一次发现有两个或两个以上违法违规行为的，分别计算，累加分值。如果不同记分代码的事项实质属于同一违法违规事实的，仅按最高分值记分一次。

建设行政管理部门按照规定，对被扣分的项目负责人开具《上海市建设工程建设单位项目负责人记分告知单》（附件 2，以下简称《告知单》），并抄送其所在单位。记分达到需要暂停项目负责人执业分值的，将《告知单》按照规定报送市建设行政主管部门，由其依法依规处理。

涉及行政处罚的，建设行政管理部门在做出行政处罚决定后进行记分；涉及其他行政措施的，在开具相应行政措施单后进行记分。

项目负责人对记分有异议的，可自接到《告知单》之日起 10 个工作日内向记分单位提出复核申请。记分单位应于 10 个工作日内完成对记分事项的复核，并向被记分人出具《上海市建设工程建设单位项目负责人记分复核告知单》（附件 3），如果对复核结论不服，可自接到本单之日起 10 个工作日内向记分单位的上级建设行政主管部门提出异议复核。

（三）记分处理

1. 在一个记分周期内累计被记分值达到 12 分不足 20 分

时，建设行政管理部门向其出具《上海市建设工程建设单位项目负责人黄牌警示单》（附件4），对其进行约谈、警示谈话，要求其限期提交整改报告，并责令其参加由市建设行政主管部门组织的法律、法规和相关知识学习、考试。

2. 在一个记分周期内累计被记分值达到20分不足30分时，除进行上述处理外，项目负责人不得参加与质量有关评优活动，建设行政管理部门约谈建设单位的主管领导及其负有责任参与方的负责人，向企业出具《上海市建设工程建设单位黄牌警示单》（附件5）。对失信主体，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；对其进行不良行为记录，相关记录将作为对其信用评价的依据，并按照规定与其他有关行政管理部门共享。

3. 在一个记分周期内累计被记分值达到30分时，存在违反《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》中关于未执行法律、法规和工程建设强制性标准规定的，除进行上述处理外，建设行政主管部门依法出具《责令暂停执业通知书》（附件6），自签发之日起，责令停止执业3个月以上1年以下。对失信主体，在实施行政许可等工作中，列为重点审查对象，不适用告知承诺等简化程序。

4. 在一个记分周期内记分分值未达到12分或者达到12分已按照规定处理的，下一周期开始时，记分予以清除。达到12分，未按照规定接受处理的，记分转入下一记分周期。在一个记分周期内，项目负责人不再担任原项目负责人的，原项

目和原项目负责人均作为重点监管对象，作为市、区工程质量巡查、检查时的重点。

第二十一条（房屋建设与销售联动管理）

建设单位存在以下工程质量违法违规情形之一，被建设行政主管部门给予责令限期改正、停工等行政处理或者行政处罚的，建设行政主管部门将该项目建设单位及其负有责任的建设参与方列为重点监管对象，增加监管频次，其建设的项目，将列为市、区工程质量监督检查、巡查的重点；对以上存在工程质量违法违规行为的项目，因工程质量不能确定施工进度和竣工交付日期的，项目受监管理部门按照规定上报市建设行政主管部门，由其按照有关规定向房屋行政主管部门出具《上海市房屋建筑工程行政处理告知书》（附件 7，附相关行政措施单或者处罚决定书），房屋行政主管部门根据国家和本市房屋预（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，可以采取暂停网签等措施，并将处理情况反馈建设行政主管部门。整改符合要求后，被采取行政措施或者处罚项目的建设单位，应当将整改报告经项目负责人签字确认并加盖单位公章后，上报项目受监管理部门，根据项目受监管理部门意见，市建设行政主管部门向房屋行政主管部门出具《上海市房屋建筑工程行政处理整改完成告知书》（附件 8），房屋行政主管部门根据有关规定解除相应行政处理措施。

（一）发生工程质量事故的；

(二) 使用的混凝土实体强度不符合设计要求的;

(三) 使用的混凝土氯离子含量超标的;

(四) 使用不合格的装配式建筑预制构件、连接件, 防水材料、门窗, 或者使用其他不合格重要结构性和功能性建筑材料的;

(五) 套筒灌浆连接施工质量不合格或其他情形的结构质量安全隐患的;

(六) 弄虚作假、降低工程质量, 将不合格工程按照合格工程验收(含分户验收), 或者保险公司委托的风险管理机构检查发现或者出具报告中的严重质量缺陷或者严重质量风险问题, 未经改正, 明示或者暗示有关单位验收通过的;

(七) 保修期结束前发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失, 或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题, 未按照行政管理部门的整改要求限期改正的;

(八) 任意压缩合理工期, 或者施工合同工期明显不符合相应的工期定额要求, 或者压缩幅度超过合同工期的 15%, 对工程质量可能造成不良后果的;

(九) 因其他严重工程质量安全违法违规行为导致不能确定住房竣工交付日期的。

第二十二条 (实施信用管理)

建立建设单位和项目负责人信用档案, 记录建设单位和项目负责人在项目建设过程中以及保修期限内涉及质量等受到

行政处罚或处理的违法违规不良行为，同时归集建设单位和项目负责人在其他领域的信用信息，形成信用档案，采用披露、评价和联合惩戒等方式进行应用。

存在以下情形之一的建设单位，自责任认定之日起，1年内，在实施建设工程设计文件审查、开工质量安全条件审核、质量评优、消防验收或备案、竣工验收备案等工作时，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，不适用告知承诺等简化程序；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。

（一）发生工程质量事故的；

（二）由于质量原因造成尚在设计使用年限内的建筑工程不能正常使用的；

（三）发生投诉、举报、群体性事件、媒体报道并造成恶劣社会影响，经核实认定为严重工程质量问题的；

（四）《实施意见》生效前已竣工的住宅项目，依据原《实施意见》应购买质量保险，未补充购买质量保险、未按照规定设置住宅工程质量投诉现场处理小组的；

（五）建设阶段或者保修期限内发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失，或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题，未按照整改要求限期改正的；

（六）不履行房屋保修义务，或者无正当理由，拖延履行保修义务15天以上的；

(七)质量投诉处理机构发现现场整改情况与经责任主体签字、盖章的《住宅工程施工质量投诉问题整改完成报告》严重不符，存在明显弄虚作假的；

(八)无正当理由，不按规定参加质量投诉处理活动；或者在质量缺陷处理过程中，不执行质量投诉处理（调解）意见导致矛盾激化的；或者同一质量缺陷，经过3次及以上维修仍未解决质量问题的。

第二十三条（责任追究）

建设单位存在工程质量违法违规行为的，依法予以查处，并依法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。发生较大及以上质量事故或者发生影响公共安全、公共利益质量事件的，建设行政主管部门将严格追究其首要质量责任。

第二十四条（附则）

本规定主要适用于本市行政区域内的房屋建筑工程，其他类型的建设工程，根据实际情况参照执行。

第二十五条（实施日期）

本规定有效期为2020年10月1日至2025年6月30日。

附件 1:

上海市建设工程建设单位项目负责人 质量违法违规行爲记分标准

一、有下列行为之一的，一次记 12 分：

（一）（代码 D1201）未按照规定办理工程质量监督、未取得施工许可证，擅自施工的；

（二）（代码 D1202）明示或者暗示有关单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的；

（三）（代码 D1203）明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的；

（四）（代码 D1204）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的；

（五）（代码 D1205）涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工，或者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的；

（六）（代码 D1206）将建设工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理等单位的；

（七）（代码 D1207）建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理的；

(八)(代码 D1208)将建设工程肢解发包,或者违规指定分包单位,或者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建筑材料违规直接发包的;

(九)(代码 D1209)迫使承包方以低于成本的价格竞标的;

(十)(代码 D1210)任意压缩合理工期,或者施工合同工期明显不符合相应的工期定额要求,或者压缩幅度超过合同工期的 15%,对工程质量可能造成不良后果;

(十一)(代码 D1211)对不合格的建设工程按照合格工程验收的;

(十二)(代码 D1212)未组织竣工验收或者验收不合格,擅自交付使用的;

(十三)(代码 D1213)未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的;

(十四)(代码 D1214)建设工程竣工验收后,未及时向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案的;

(十五)(代码 D1215)项目负责人任职条件不符合相关规定的;

(十六)(代码 D1216)因工程质量问题,被国务院建设行政主管部门开具执法建议书,或者通报批评的。

二、有下列行为之一的,一次记 6 分:

（一）（代码 D0601）发生主要内容设计变更、未按照规定送审查机构审查的；

（二）（代码 D0602）未按相关规定委托具有相应资质的质量检测机构开展工程质量检测，或者明示或暗示要求检测机构伪造检测数据或者出具虚假检测报告的；

（三）（代码 D0603）未按照规定在建筑物明显部位设置建筑铭牌的；

（四）（代码 D0604）工程发生工程质量事故的；

（五）（代码 D0605）工程使用的混凝土实体强度不符合设计要求，未书面报告建设管理部门的；

（六）（代码 D0606）工程使用的混凝土氯离子含量超标，未书面报告建设管理部门的；

（七）（代码 D0607）使用不合格的装配式建筑预制构件、连接件，防水材料、门窗，或者使用其他不合格重要结构性和功能性建筑材料，未书面报告建设管理部门的；

（八）（代码 D0608）套筒灌浆连接施工质量不合格或其他情形的结构安全隐患，未书面报告建设管理部门的；

（九）（代码 D0609）弄虚作假、降低工程质量，或对保险公司委托的风险管理机构检查发现或者出具报告中的质量缺陷或者严重质量风险问题，未经改正，明示或者暗示有关单位验收通过的；

（十）（代码 D0610）由于质量原因造成尚在设计使用年限内的建筑工程不能正常使用的；

（十一）（代码 D0611）发生投诉、举报、群体性事件、媒体报道并造成恶劣社会影响，经核实认定为严重工程质量问题的；

（十二）（代码 D0612）建设阶段或者保修期限内发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失，或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题，未按照行政管理部门的整改要求限期改正的；

（十三）（代码 D0613）不履行房屋保修义务；或者无正当理由，拖延履行保修义务 15 天以上的；

（十四）（代码 D0614）质量投诉处理机构发现现场整改情况与经责任主体签字、盖章的《住宅工程施工质量投诉问题整改完成报告》严重不符，存在明显弄虚作假的；

（十五）（代码 D0615）无正当理由，不按规定参加质量投诉处理活动的；或者在质量缺陷处理过程中，不执行质量投诉处理（调解）意见导致矛盾激化的；或者同一质量缺陷，经过 3 次及以上维修仍未解决质量问题的；

（十六）（代码 D0616）因工程质量问题，被市级建设行政管理部门开具停工指令单，或者行政处罚，或者通报批评的。

三、有下列行为之一的，一次记 3 分：

(一)(代码 D0301) 未切实落实项目法人责任制, 或未建立健全质量管理体系, 或未按照规定配备相应人员的;

(二)(代码 D0302) 借“优化设计”名义, 明示或者暗示有关单位降低工程结构安全和使用功能, 或者与设计单位约定钢筋混凝土工程钢筋配筋率上限等可能降低工程质量内容的;

(三)(代码 D0303) 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指定其生产厂、供应商的;

(四)(代码 D0304) 与承包单位签订“阴阳合同”的;

(五)(代码 D0305) 未按照规定组织开展住宅工程质量信息公示的;

(六)(代码 D0306) 房屋销售宣传时, 进行虚假宣传的;

(七)(代码 D0307) 发现检测机构篡改、伪造检测报告等违法违规行为未及时纠正, 或未书面报告工程质量监督机构的;

(八)(代码 D0308) 因工程质量问题, 被市级建设行政主管部门开具整改通知单; 或者被区级建设行政主管部门开具停工指令单, 或者行政处罚, 或者通报批评的。

四、有下列行为之一的, 一次记 2 分:

(一)(代码 D0201) 未按照规定签署《法定代表人授权书》或《工程质量终身责任承诺书》的;

(二)(代码 D0202) 未按照规定对建设工程质量安全风

险进行评估，并明确控制风险的费用，或者未按照规定组织有关单位开展工程风险管理的；

（三）（代码 D0203）未按照规定制定工程创优目标和计划、列支相应创优奖励费用、督促有关单位落实，或者合同未约定对等奖罚条款，或者未按照合同约定及时给予奖励兑现的；

（四）（代码 D0204）未督促有关单位落实工程质量标准化管理等有关规定，将质量管理要求落实到每个项目和员工，或者未督促有关单位按照规定建立质量责任标识制度，落实举牌验收、首段样板验收等制度的；

（五）（代码 D0205）未按照规定委托监理单位对装配式建筑部品部件进行驻厂（场）监造，督促监理单位对装配式建筑部品部件生产过程进行检查和监督的；

（六）（代码 D0206）未按照规定在商品房预（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的；

（七）（代码 D0207）按照《实施意见》规定应当购买质量保险的住宅工程项目，未购买的；

（八）（代码 D0208）因工程质量问题，被区级建设行政主管部门开具整改通知单的。

五、有下列行为之一的，一次记 1 分：

（一）（代码 D0101）未按照规定向勘察、设计、施工、

监理、监测等单位提供与建筑工程有关的真实、准确、齐全资料的；

（二）（代码 D0102）未定期对有关勘察、设计、施工、监理、监测等单位质量管理体系运行情况、实体质量情况进行检查，或未按照规定督促有关责任主体和项目负责人履行法定责任和合同义务的；

（三）（代码 D0103）未定期检查项目设计、施工、监理等单位落实房屋渗漏、开裂、建筑构件或外墙建筑材料脱落、装修质量缺陷等工程质量通病专项防治工作的；

（四）（代码 D0104）未建立施工现场关键岗位人员考核管理制度，或者未按照有关规定检查参建单位人员配备和到岗履职情况的；

（五）（代码 D0105）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情形的，未按照有关规定书面报告建设管理部门的；

（六）（代码 D0106）未按照国家和本市有关规定组织竣工验收或者分户验收的；

（七）（代码 D0107）未按照规定进行质量资料归档的；

（八）（代码 D0108）未按照规定建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制，或者未按照规定设置现场质量投诉处理小组的。

附件 2:

上海市建设工程建设单位项目负责人记分告知单

沪____建质记[202__]_010××号

项目负责人_____:

因为_____项目(报建编号_____)中
存在如下工程质量违法违规行为,根据有关规定,给予你(证书注册编号或身份证
号_____)以下记分处理:

序号	违法违规行为	记分事项代码	记分值
1			
2			
...			

在本记分周期(____年__月__日—____年__月__日)内,你已被记分累计达__
分。如果你的记分值累计达到规定的处理记分值标准,将根据《建设工程质量管理
条例》《建设工程安全生产管理条例》《上海市建设工程建设单位首要质量责任
管理规定》等有关规定处理。

如果你对本次记分有异议,可以自接到本单之日起 10 个工作日内向我单位
提出复核申请。

签发单位_____ (章)

年 月 日

任职单位名称: _____

签收人: _____, 签收日期: _____

报送单位: _____

本单一式三份,一份项目负责人留存,一份所任职的单位留存,一份管理部门
归档。记分达到需要暂停执业分值的,本《告知单》同时报送建设行政主管部门。

附件 3:

上海市建设工程建设单位项目负责人记分 复核告知单

沪____建质记核[202__]_010××号

项目负责人姓名_____:

本单位对你提出的上海市建设工程建设单位项目负责人记分告知单(沪____建质记[202__]____号)中记分事项代码为_____的事项异议进行了复核,复核结果如下:

一、对你作出的记分处理,符合有关规定,维持记分告知单结论。

二、对你作出的记分处理,适用条款不当,现更正为记____分(更正后的记分事项代码_____)。

三、对你作出的记分处理,因_____,相应记分给予撤销。

如果你对本单位复核结论不服,可以自接到本单之日起 10 个工作日内向本单位的上级建设行政管理部门提出异议复核。

签发单位_____ (章)

年 月 日

任职单位名称:_____

签收人: _____, 签收日期: _____

本单一式三份,一份项目负责人留存,一份所任职的单位留存,一份管理部门归档。

附件 4:

上海市建设工程建设单位项目负责人 黄牌警示单

沪____建质警示 A[202__]_010××_号

项目负责人姓名_____:

由于你（证书注册编号或身份证号_____）在一个记分周期（____年__月__日—____年__月__日）内累计被记____分，根据有关规定，给予你**黄牌警示**。请你按照规定提交整改报告，并参加由市建设行政主管部门组织的法律、法规和相关知识学习、考试。

签发单位_____（章）

年 月 日

任职单位名称:_____

签收人: _____， 签收日期: _____

本单一式三份，一份项目负责人留存，一份所任职的单位留存，一份管理部门归档。

附件 5:

上海市建设工程建设单位黄牌警示单

沪____建质警示 B[202__] 010×× 号

项目负责人任职单位_____:

由于你单位项目负责人_____ (证书注册编号或身份证号_____) 在一个记分周期 (____年__月__日—____年__月__日) 内累计被记____分, 根据有关规定, 给予你单位**黄牌警示**。

该项目负责人不得参加本记分周期内与质量有关评优活动, 我单位对该项目负责人进行不良行为记录, 相关记录将作为对其信用评价的依据, 并按照规定与其他行政管理部门共享。

签发单位_____ (章)

年 月 日

签收人: _____, 签收日期: _____

本单一式三份, 一份项目负责人留存, 一份所任职的单位留存, 一份行政管理部门留存。

附件 6:

责令暂停执业通知书

沪____建质停资格[202__] 010×× 号

项目负责人_____:

由于你(证书注册编号或者身份证号_____)在一个记分周期(____年__月__日—____年__月__日)内被记__分,存在未执行法律、法规和工程建设强制性标准的行为,根据《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》等有关规定,责令你暂停执业__个月(____年____月____日至____年____月____日)。

签发单位_____ (章)

年 月 日

任职单位名称:_____

签收人:_____, 签收日期:_____

本通知书一式三份,一份项目负责人留存,一份所任职单位留存,一份管理部门归档。

附件 7:

上海市房屋建筑工程行政处理告知书

沪____建行政处理告知[202__] 010×× 号

房屋行政管理部门：

因为_____项目（报建编号_____）存在如下质量违法违规行为，被建设行政管理部门给予责令限期改正、停工等行政处理或者行政处罚，目前尚未改正，不能确定施工进度和竣工交付日期，建议你单位依据房屋预（销）售等有关规定，予以处理，并将处理情况及时反馈。特此告知。

工程建设过程中出现的质量违法违规行为：

- 一、发生工程质量事故；
- 二、使用的混凝土实体强度不符合设计要求；
- 三、使用的混凝土氯离子含量超标；
- 四、使用不合格的装配式建筑预制构件、连接件，防水材料、门窗，或者使用其他不合格重要结构性和功能性建筑材料；
- 五、套筒灌浆连接施工质量不合格或其他情形的结构安全隐患；
- 六、弄虚作假、降低工程质量，将不合格工程按照合格工程验收（含分户验收），或者保险公司委托的风险管理机构检查发现或者出具报告中的严重质量缺陷或者严重质量风险问题，未经改正，明示或者暗示有关单位验收通过；
- 七、保修期结束前发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失，或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题，未按照行政管理部门的整改要求限期改正；
- 八、任意压缩合理工期，或者施工合同工期明显不符合相应的工期定额要求，或者压缩幅度超过合同工期的 15%，对工程质量可能造成不良后果；
- 九、因其他严重工程质量安全违法违规行为导致不能确定住房竣工交付日期。

建设行政管理部门（章）

年 月 日

抄送建设单位名称：_____： 签收人：_____， 日期：_____

本告知书一式三份，一份主送房管部门，一份抄送建设单位，一份建设行政管理部门归档。

附件 8:

上海市房屋建筑工程行政处理整改完成告知书

沪 _____ 建整改完成告知[202__] 010×× 号

房屋行政管理部门 :

_____ 项目(报建编号 _____)存在如下质量违法违规行为,被建设行政管理部门给予责令限期改正、停工等行政处理或者行政处罚,已发出上海市房屋建筑工程行政处理告知书(告知书编号: _____),有关问题,现已整改完成,符合国家和本市相关规定,特此告知。

工程建设过程中出现严重违法违规行为;

- 一、发生工程质量事故;
- 二、使用的混凝土实体强度不符合设计要求;
- 三、使用的混凝土氯离子含量超标;
- 四、使用不合格的装配式建筑预制构件、连接件,防水材料、门窗,或者使用其他不合格重要结构性和功能性建筑材料;
- 五、套筒灌浆连接施工质量不合格或其他情形的结构安全隐患;

六、弄虚作假、降低工程质量,将不合格工程按照合格工程验收(含分户验收),或者保险公司委托的风险管理机构检查发现或者出具报告中的严重质量缺陷或者严重质量风险问题,未经改正,明示或者暗示有关单位验收通过;

七、保修期结束前发生影响公共安全、公共利益的建筑构件或外墙建筑材料脱落造成人员伤亡、财产损失,或者屋面、墙面大面积渗漏需要返修等严重工程质量问题,未按照行政管理部门的整改要求限期改正;

八、任意压缩合理工期,或者施工合同工期明显不符合相应的工期定额要求,或者压缩幅度超过合同工期的 15%,对工程质量可能造成不良后果;

九、因其他严重工程质量安全违法违规行为导致不能确定住房竣工交付日期。

建设行政管理部门(章)

年 月 日

本告知书一式二份,一份送房管部门,一份建设行政管理部门归档。

抄送：市有关建设管理部门。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2020年8月31日印发
