

深圳市建设工程质量管理条例

(2003年2月22日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 2003年5月28日广东省第十届人民代表大会常务委员会第三次会议批准 根据2004年6月25日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议第二次修正《关于修改〈深圳市建设工程质量管理条例〉的决定》修正 2004年7月29日广东省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准修正)

目 录

第一章 总则

第二章 监督管理

第三章 建设单位的质量责任和义务

第四章 勘察、设计单位的质量责任和义务

第五章 施工单位的质量责任和义务

第六章 监理单位的质量责任和义务

第七章 检测单位的质量责任和义务

第八章 建设工程从业人员的质量责任和义务

第九章 建设工程竣工验收与备案

第十章 建设工程质量保修与结构安全性鉴定

第十一章 法律责任

第十二章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强对建设工程质量的监督管理，明确工程质量责任，保证工程质量，维护工程建设各方主体和使用者的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》和有关法律、法规的规定，结合深圳市的实际，制定本条例。

第二条 本条例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及装修工程。

第三条 本条例所称建设工程质量是指法律、法规、规章、技术标准、设计文件和依法订立的合同中，对工程的安全、适用、耐久、经济、美观、环境等特性的综合要求。

第四条 建设工程质量实行政府监督、社会监理、企业负责的管理体制。政府鼓励采用先进的科学技术和方法提高工程质量。

第五条 勘察、设计、施工、监理、检测单位应当依法取得相应的资质证书，并在资质证书核定的范围内承接工程业务。

第六条 建设、勘察、设计、施工、监理单位及有关从业人员依法对工程质量负责，工程质量检测单位（以下简称检测单位）

对检测数据的真实性和合法性负责。

第七条 政府推行工程担保与工程保险制度。

第二章 监督管理

第八条 市人民政府建设、规划行政主管部门按职责分工和项目管理权限对建设工程质量进行监督管理，交通、水务等专业工程行政主管部门按各自的职责分工，负责有关专业工程质量的监督管理。

各区人民政府建设行政主管部门和专业工程行政主管部门按项目管理权限和行政管辖范围，对建设工程质量实行监督管理。

第九条 建设、规划、交通、水务等行政主管部门应当协调配合，加强对工程质量的监督管理，发现应当由其他行政主管部门查处的违法、违章行为，应当及时予以通报。

第十条 建立建设、勘察、设计、施工、监理、检测、建材生产供应单位及有关从业人员不良行为记录公示制度。有关行政主管部门应当对违反有关法律、法规和规章的行为记录在案，并通过公共媒体予以公布。

第十一条 市建设行政主管部门可以根据深圳市工程建设实际，编制和发布工程建设技术规范，发布推广、限制和禁止使用的技术、工艺和产品目录，推广有利于提高工程质量的新技术、新产品、新设备和新工艺。

第十二条 实行建设工程质量监督管理制度。建设工程质量监督管理，由建设行政主管部门、其他专业工程行政主管部门或者委托的建设工程质量监督机构（以下简称质监机构）具体实施。

第十三条 质监机构应当按下列规定实施建设工程质量监督管理：

- （一）受理建设单位申请办理建设工程质量监督手续；
- （二）制定工程质量监督工作方案，指定质量监督人员，并通知建设、勘察、设计、施工和监理单位；
- （三）核查工程项目法定建设程序、建设各方主体及有关人员的资质或资格，检查有关质量文件和技术资料是否符合规定、有关质量保证体系和质量责任制是否健全；
- （四）检查地基基础、主体结构和其他涉及结构安全的关键部位以及主要建筑材料、建筑构配件和设备的质量；
- （五）监督地基基础、主体结构和其他涉及结构安全分部工程的质量验收以及工程的竣工验收。

第十四条 建设行政主管部门、专业工程行政主管部门以及质监机构履行质量监督检查职责时，有权采取下列措施：

- （一）要求被检查的单位提供有关工程质量的文件和资料；
- （二）进入施工现场进行检查；
- （三）发现有影响工程质量的问题时，责令改正或者停工整改；
- （四）查封、扣押施工现场存在质量问题的建筑材料、建筑

构配件和设备，并在三日内作出责令销毁或者降级使用的处理决定。

第三章 建设单位的质量责任和义务

第十五条 建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位。建设单位不得将建设工程肢解发包，不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，不得压缩合理工期。

第十六条 经审查批准的设计文件，涉及建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构、公共利益、公共安全或者工程建设强制性标准的，任何单位或者个人不得擅自修改；确需修改的，应当由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出修改方案，经原审查批准的行政主管部门审查批准后，方可修改。

市政、交通、水务等建设工程涉及规模、等级、走向、工艺设计、设备容量的修改的，适用前款规定。

第十七条 涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，建设单位应当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文件，经原审查批准的行政主管部门审查批准后，方可组织施工。

第十八条 合同价款在三十万元以上的建设工程，建设单位应当在工程开工前按规定申领施工许可证。施工许可证未列明的工程项目不得施工。

合同价款在三十万元以下，但涉及公共安全的桥梁、隧道、地下通道、燃气管道、锅炉、压力容器和压力管道等建设工程也应当按前款规定办理施工许可手续。

第十九条 建设单位在与工程承包单位签订工程承包合同前，应当向工程承包单位提供由金融、保险或者担保机构出具的工程款支付担保。未提供工程款支付担保的工程，不予核发施工许可证。

第二十条 建设单位对其提供的建筑材料、建筑构配件和设备的质量负责。

建设单位不得明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备，不得明示或者暗示设计、施工单位违反建设工程强制性标准，降低建设工程质量。设计、施工单位对上述明示或者暗示行为应当予以抵制。

第四章 勘察、设计单位的质量责任和义务

第二十一条 勘察、设计单位应当根据工程建设强制性标准，按照建设用地和规划许可证以及建设工程勘察、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。

第二十二条 勘察、设计文件应当符合下列要求：

- （一）符合有关法律、法规和规章的规定；
- （二）符合工程勘察、设计技术标准和合同的约定；

(三) 提供的地质、测量、水文等勘察资料必须真实、准确;

(四) 勘察、设计的深度满足设计阶段的技术要求, 施工图配套, 细部节点清楚, 说明清晰完整。

第二十三条 设计单位在设计文件中不得选用国家、省、市建设行政主管部门发布名录中禁止使用的建筑材料、建筑构配件和设备; 不得指定生产单位、供应单位, 但有特殊要求的建筑材料、专业设备和工艺生产线除外。

第二十四条 勘察、设计单位应当参与图纸会审, 向施工、监理单位进行交底, 参加地基基础工程验收。设计单位还应当参加主体结构、重要结构部位的验收和工程竣工验收。

第二十五条 推行设计责任保险制度, 设计单位应当按规定投保。具体办法由市人民政府制定。

第五章 施工单位的质量责任和义务

第二十六条 施工单位应当健全质量保证体系, 加强施工质量管理, 严格按有关工程技术标准和设计文件施工, 并建立内部质量责任制, 其法定代表人对施工质量全面负责。

第二十七条 未办理施工许可证的工程, 施工单位不得进场施工。

第二十八条 施工单位应当向建设单位提供由金融、保险或者担保机构出具的工程履约担保。实行工程分包的, 分包单位应当向总包单位提供履约担保, 总包单位应当向分包单位提供工程款支付担保。

第二十九条 施工单位应当按经审查批准的施工图设计文件和工程建设强制性标准进行施工，不得偷工减料，不得以次充好，不得擅自修改设计文件。

第三十条 施工单位应当建立、健全施工质量检验制度，严格工序管理，做好分项、分部工程和隐蔽工程的质量检查和记录。对涉及结构安全的试块、试件，应当在建设单位或者监理单位见证人的监督、见证下按规定取样，由见证人陪同或者由见证人送具有相应资质的检测单位进行检测。

施工单位应当在分项、分部工程和隐蔽工程验收前二十四小时通知建设单位或监理单位。

第三十一条 施工单位应当建立建筑材料、建筑构配件和设备进场验收和检验制度。

对进入施工现场的建筑材料、建筑构配件和设备，施工单位应当验收，并经监理工程师签字认可。

对工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备，施工单位应当送具有相应资质的检测单位检验、测试，检测合格后方可使用。

第三十二条 施工单位应当按规定使用散装水泥、预拌混凝土和新型墙体材料。

施工单位不得使用不合格或建设行政主管部门发布名录中禁止使用的建筑材料、建筑构配件和设备。使用进口建筑材料、建筑构配件和设备的，应当符合国家有关标准，并持有商检部门签发的商检合格证书。

施工单位有权拒绝建设单位要求使用的不合格建筑材料、建筑构配件和设备。

第三十三条 经检验不符合技术标准或者设计要求的建筑材料、建筑构配件和设备，施工单位应当就地封存、做好记录，及时通知监理单位，并报告质监机构、建设行政主管部门或者有关专业工程行政主管部门处理。

第三十四条 施工单位发生工程质量事故，应当在二十四小时内报告质监机构、建设行政主管部门或者有关专业工程行政主管部门。

第三十五条 工程竣工验收前，施工单位应当按照设计图纸的具体规定，在建筑物显著部位镶刻永久性责任铭牌，标明工程名称、建设、勘察、设计、施工、监理单位名称、相应的项目负责人姓名和工程竣工日期。

第三十六条 施工单位应当配备档案员负责收集整理工程档案资料。

第六章 监理单位的质量责任和义务

第三十七条 监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、经审查批准的设计文件、建设工程承包合同和监理合同，代表建设单位对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。

第三十八条 监理单位应当组织桩基础、地基基础、主体结构、

重要结构部位等分项、分部工程和隐蔽工程的验收，并通知建设、勘察、设计单位和质监机构参加。

第三十九条 监理单位对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。对建设、施工单位违反规定使用建筑材料、建筑构配件和设备的，应当采取措施予以制止；不能有效制止的，应当及时报告质监机构和有关行政主管部门。

第四十条 施工单位不按经审查批准的施工图设计文件施工或者有其他违法、违章行为的，监理单位应当采取措施予以制止；不能有效制止的，应当及时通知建设单位，并报告质监机构和有关行政主管部门。

建设单位发出违反有关法律、法规或者强制性技术标准指令的，监理单位应当拒绝执行；建设单位直接向施工企业发出上述指令的，监理单位应当及时报告质监机构和有关行政主管部门。

第七章 检测单位的质量责任和义务

第四十一条 检测单位是指通过国家计量认证并取得相应的资质证书，接受有关单位或者个人委托，依据法律、法规和技术标准，从事工程质量检测的专业机构。

第四十二条 检测单位不得以其他检测单位的名义或者允许其他单位、个人以本单位的名义承接检测业务。

检测单位不得转让检测业务。

第四十三条 检测单位可以根据有关行政主管部门或者质监机构的委托，对建筑材料、建筑构配件和设备以及工程质量进行

监督检测。

第四十四条 检测报告应当有符合资格的检测人员、审核人、批准人签字，并加盖检测专用章。

工程检测应当执行见证取样送检制度。检测单位对见证、送检情况应当如实、全面记录。

检测单位不得伪造检测数据和检测结论。

第四十五条 检测单位应当单独建立不合格检测项目台帐，出现不合格检测项目应当及时通知监理、施工单位及质监机构；对可能影响工程结构安全的，应当在二十四小时内报告质监机构，并抄报建设行政主管部门或者有关专业工程行政主管部门。

第四十六条 检测单位应当建立严格的档案管理制度。检测合同、委托单、原始记录、检测报告应当分别按年度统一编号，编号应当连续和相互衔接，不得随意涂改、抽撤。

第八章 建设工程从业人员的质量责任和义务

第四十七条 从事建设活动的建筑师、结构工程师、岩土工程师、建造师、监理工程师、造价工程师等注册执业人员，应当依法取得相应的执业资格并注册，并在规定的范围内执业。

从事施工、质量、安全、检测等工作的技术人员，应当按规定取得相应的岗位证书并持证上岗。

从事施工操作活动的工人，应当按规定通过相应的职业技能鉴

定，在规定的范围内从事施工操作活动。

第四十八条 注册执业人员应当在所注册的单位执业，不得允许他人以自己的名义执业。

未经注册的人员不得以注册执业人员的名义执业。

第四十九条 建设工程从业人员应当按照有关法律、法规及从业规范履行职责，并对其从业行为负责。

第五十条 建筑师、结构工程师，岩土工程师，应当按各自的职责对有关设计文件签字盖章，对因设计质量不合格而造成的工程质量缺陷或事故负责。

监理工程师应当对其签署的施工质量文件负责。

其他注册执业人员应当在其负责的工作文件上签字，并对相应的工程质量负责。

第五十一条 工程项目经理是建设项目施工质量的直接责任人，应当根据企业法定代表人的授权，对施工项目实施全过程管理。

第五十二条 检测人员对检测数据的准确性、真实性负责；审核批准人对检测报告的合法性负责。

第五十三条 建设工程从业人员应当按国家规定参加继续教育。

第九章 建设工程竣工验收与备案

第五十四条 建设工程竣工验收分为房屋建筑工程竣工验收（含室内环境质量验收）和市政、交通、水务等建设工程竣工验收。

市政、交通、水务等建设工程的验收条件、程序和组织形式按有关法律、法规和规章的规定进行。

第五十五条 房屋建筑工程竣工验收应当符合以下条件：

- （一）完成房屋建筑工程设计文件和合同约定的各项内容；
- （二）有完整的技术档案和施工管理资料；
- （三）有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- （四）有勘察、设计、施工、监理等单位签署的质量合格文件；
- （五）有施工单位签署的工程保修书。

房屋建筑工程经竣工验收合格，并取得消防、电梯、燃气竣工验收合格证明或者准许使用文件后，方可投入使用。

市政府可制定房屋建筑工程竣工验收的具体办法。

第五十六条 房屋建筑工程竣工验收应当按下列程序进行：

- （一）经施工单位自验、监理单位组织初验合格后，由施工单位向建设单位提交工程竣工报告；
- （二）建设单位收到建筑工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

第五十七条 建设单位组织房屋建筑工程竣工验收，应当提前三日通知质监机构到场监督。

质监机构应当于验收之日到场监督，发现有违反工程质量管理规定的行为或工程质量不合格的，应当责令建设单位进行整改；必要时责令建设单位重新组织验收。

质监机构应当在竣工验收合格后三日内向建设行政主管部门提交工程质量监督报告。

第五十八条 负责房屋建筑工程的消防、电梯、燃气等工程验收的主管部门应当自接到建设单位提交的验收申请之日起二十日内完成验收，并出具书面验收意见。

第五十九条 建设单位应当自房屋建筑工程竣工验收和消防、电梯、燃气等工程验收合格之日起十五日内，将竣工验收报告和有关合格证明文件或者准许使用文件报建设行政主管部门备案。

建设行政主管部门发现建设单位违反建设工程质量管理法律、法规的，应当责令工程停止使用、重新组织验收、重新办理备案手续。

第六十条 房屋建筑工程竣工验收合格后，建设单位应当在三个月内向城建档案管理部门移交工程竣工档案。

第十章建设工程质量保修与结构安全性鉴定

第六十一条 建设工程实行质量保修制度。建设工程保修期限依法确定，法律、法规未作规定的，由建设单位与施工单位约定，但最低期限不得低于两年。

建设工程的保修期，自工程竣工验收合格之日起计算。

第六十二条 施工单位应当向建设单位出具工程质量保修书，保修书可对保修押金作出规定。保修期已满两年的，建设单位应当将保修押金退还施工单位。保修押金退还后，并不免除施工单位在工程保修期内的保修义务。

第六十三条 推行房屋建筑地基基础工程、主体结构工程以及市政、交通、水务等建设工程质量保修保险制度。具体办法由市人民政府制定。

第六十四条 保修期内出现的质量缺陷，由该工程的施工单位负责保修，保修费用由责任单位承担。具体保修程序为：

（一）工程的使用权人或者所有权人向该工程的建设单位或者建设单位委托的物业管理机构提出保修申请，或者直接向该工程的施工单位提出保修要求；

（二）建设单位或者建设单位委托的物业管理机构应当立即通知该工程的施工单位保修；

（三）施工单位应当自接到保修通知之日起五日内到达现场核查情况，并予以保修。发生涉及结构安全或严重影响使用功能的紧急事故的，应当立即抢修。

施工单位未能按期到达现场保修的，建设单位可以委托具有相应资质的施工单位维修，所产生的费用由责任单位承担。

第六十五条 建设工程在使用过程中出现下列情形的，应当进行结构安全性鉴定：

（一）因火灾、爆炸和自然灾害等影响建筑物结构安全的；

（二）房屋改变功能用作公共娱乐场所的；

（三）因装饰、装修拆改主体结构或者明显加大房屋荷载，造成房屋安全受损的；

（四）建设工程结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证使用安全的；

（五）建设工程超过设计规定的合理使用年限的。

房屋所有人或者使用人拒不申请房屋安全鉴定的，由建设行政主管部门强制鉴定，鉴定费用由房屋所有人或者使用人承担。

房屋所有人或者使用人对房屋安全状况存在疑问的，也可以申请房屋结构安全性鉴定。

第六十六条 建设工程结构安全性鉴定由具有相应资质的质量鉴定机构实施。鉴定结论应当客观真实，并报有关行政主管部门备案。

第六十七条 对被鉴定为结构可靠性不能满足安全使用标准的建设工程，有关行政主管部门应当分别不同情况作出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除的处理决定。

第六十八条 对存在严重安全隐患的建设工程，在鉴定结论作出前，有关行政主管部门应当责令暂停使用。

第十一章 法律责任

第六十九条 施工单位有下列行为之一的，责令改正，并按以下规定予以处罚：

（一）违反本条例第二十七条规定，对未取得施工许可证的工程擅自进场施工的，处一万元以上三万元以下的罚款；

（二）违反本条例第三十三条规定，对不符合标准或者要求的建筑材料、建筑构配件和设备，未就地封存、擅自转移或挪作他用的，处一万元以上三万元以下的罚款；

（三）违反本条例第三十四条规定，发生工程质量事故未按时报告的，对单位主要负责人依法追究行政责任。

第七十条 监理单位违反本条例第四十条规定，对违反规定使用建筑材料、建筑构配件和设备的行为未采取措施予以制止或者报告的，责令改正，处二万元以上三万元以下罚款。

监理单位违反本条例第四十条规定，对施工单位不按经审查批准的施工图设计文件施工或者有其他违法、违章施工行为，未采取措施予以制止或者报告的；对建设单位发出违反有关法律、法规或者强制性技术标准指令，未拒绝执行或者及时报告的，责令改正，并处二万元以上三万元以下罚款。

第七十一条 检测单位有下列行为之一的，责令改正，并按以下规定予以处罚：

（一）违反本条例第五条规定，未依法取得检测资质证书承接检测业务的，予以取缔，没收违法所得，并处五千元以上三万元以下罚款；

(二)违反本条例第四十二条规定,检测单位以其他检测单位的名义或者允许其他单位、个人以本单位的名义承接检测业务,或者转让检测业务的,责令改正,没收违法所得,并处五千元以上三万元以下罚款;

(三)违反本条例第四十四条第三款规定,伪造检测数据和检测结论的,出具虚假证明的,吊销其资质证书,没收违法所得,并处一万元以上二万元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十二条 违反本条例第四十七条、第四十八条规定,未依法注册而以注册执业人员名义执业或者允许他人以本人名义执业的,责令改正,没收违法所得,并处五千元以上三万元以下的罚款。

第七十三条 建设工程从业人员在工程建设活动中未按规定履行职责的,不服从管理,违反有关规章制度或者操作规程的,由所在单位给予批评教育,依照有关规章制度给予处分。

第七十四条 违反本条例第五十二条规定,检测人员对检测数据和检测结论弄虚作假的,处一万元以上五万元以下的罚款。

第七十五条 勘察、设计、施工、监理、检测单位因过错导致建设工程质量缺陷或事故,造成人身或者财产损失的,依法承担赔偿责任;注册执业人员存在过错的,与其聘用单位承担连带赔偿责任。

第七十六条 违反本条例第六十四条规定,建设单位拒绝受理

保修申请或者拖延通知施工单位保修，或者施工单位拒绝保修或者延误保修，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第七十七条 违反本条例第六十六条规定，未取得相应资质从事工程结构安全性鉴定的，予以取缔，没收违法所得；质量鉴定机构弄虚作假出具虚假鉴定结论的，吊销其资质证书，没收违法所得，并处一万元以上二万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十八条 质监机构及质监人员违反有关建设工程质量法律、法规和本条例规定，不依法履行职责的，责令改正；导致工程质量缺陷或事故，造成人身或者财产损失的，依法承担赔偿责任。

第七十九条 本条例规定的有关责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书的处罚，由颁发证书的主管部门依法决定；违反工程勘察、设计质量管理规定的处罚，由规划行政主管部门依法决定；其他行政处罚，由建设行政主管部门或者有关专业工程行政主管部门依法决定。

第八十条 国家机关工作人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由行政监察部门追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十一条 其他违反本条例规定的行为，按照国家法律、法规的有关规定予以处罚。

第十二章 附 则

第八十二条 本条例自 2003 年 7 月 1 日起施行。