建设工程质量管理条例

(2000年1月30日中华人民共和国国务院令第279号发布；历经2017年10月7日和2019年4月23日两次修订)

# 第一章　总则

第一条　为强化建设工程质量监管，确保工程质量，维护人民生命和财产安全，依据《中华人民共和国建筑法》，特制定本条例。

第二条　在中华人民共和国境内，凡涉及建设工程的新建、扩建、改建等活动以及质量监督管理工作，均须遵循本条例。本条例所指的建设工程，涵盖土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修工程。

第三条　建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和工程监理单位均需对建设工程质量承担相应责任。

第四条　县级以上人民政府建设行政主管部门及其他相关职能部门，应切实履行对建设工程质量的监督管理职责。

第五条　进行建设工程活动时，必须严格遵循基本建设流程，坚持先进行勘察、后进行设计、再行施工的原则。同时，政府及其相关部门不得超越权限审批建设项目或擅自简化基本建设流程。

第六条　国家鼓励在建设工程中采用先进的科技和管理方法，以此提升建设工程质量。

# 第二章　建设单位的质量责任与义务

第七条　建设单位在发包工程时，应选择具有相应资质等级的单位，并不得将建设工程拆分后发包。

第八条　建设单位应依法对工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及重要设备、材料的采购进行招标。

第九条　建设单位需向相关单位提供真实、准确、齐全的原始资料，这些资料对于勘察、设计、施工和监理等工作至关重要。

第十条　在建设工程发包过程中，发包单位不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，也不得任意压缩合理的工期。同时，发包单位不得明示或暗示设计或施工单位违反工程建设强制性标准，从而降低建设工程质量。  
第十一条　施工图设计文件的审查工作，需由国务院建设行政主管部门及其他相关部门共同制定具体办法。未经审查或未获批准的施工图设计文件，一律不得投入使用。

第十二条　对于实行监理的建设工程，建设单位必须委托具备相应资质等级的工程监理单位进行全程监理。若建设单位认为必要时，也可委托与被监理工程的施工承包单位无任何隶属关系或其他利害关系的设计单位进行监理。同时，国家明确规定了必须实行监理的建设工程范围，包括国家重点建设工程、大中型公用事业工程、成片开发建设的住宅小区工程、利用外国政府或国际组织贷款或援助资金的工程，以及国家规定必须实行监理的其他工程。

第十三条　在建设工程开工前，建设单位需依照国家相关规定办理工程质量监督手续，该手续可与施工许可证或开工报告合并办理。

第十四条　若合同中约定由建设单位负责采购建筑材料、建筑构配件和设备，则建设单位应确保所购材料、构配件和设备符合设计文件和合同要求。建设单位不得以任何方式明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、构配件和设备。

第十五条　对于涉及建筑主体或承重结构变动的装修工程，建设单位在施工前必须委托原设计单位或具备相应资质等级的设计单位提出详细的设计方案。若无设计方案，则不得擅自施工。同时，房屋建筑的使用者在装修过程中，亦不得擅自改动建筑主体和承重结构。

第十六条　当建设工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。验收工作应依据以下条件进行：完成设计和合同约定的所有内容、具备完整的技术档案和施工管理资料、提供主要建筑材料、构配件和设备的进场试验报告、各参与单位分别签署的质量合格文件，以及施工单位签署的工程保修书。只有经验收合格的建设工程，方可交付使用。  
第十七条　建设单位必须严格遵循国家关于档案管理的规定，系统收集并整理建设项目各环节的资料文件，建立健全完整的建设项目档案。在建设工程经过竣工验收后，应按时向建设行政主管部门或其他相关部门移交这些档案。

第三章　勘察、设计单位的质量责任与义务  
第十八条　从事建设工程勘察、设计的单位必须依法取得相应等级的资质证书，并确保其业务活动在资质等级许可的范围内进行。严禁超越资质等级许可范围或以其他单位名义承揽工程，同时禁止允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程。此外，勘察、设计单位不得进行转包或违法分包所承揽的工程。  
第十九条　勘察、设计单位在进行勘察、设计工作时，必须严格遵循工程建设强制性标准，并对其勘察、设计的质量承担全部责任。注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应在设计文件上签字，并对设计文件承担个人责任。  
第二十条　勘察单位应确保其提供的地质、测量、水文等勘察成果真实且准确无误。  
第二十一条　设计单位应依据勘察成果文件进行建设工程设计，并确保设计文件符合国家规定的设计深度要求，同时注明工程合理使用年限。  
第二十二条　在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，设计单位应注明其规格、型号、性能等技术指标，并确保其质量要求符合国家规定标准。除非有特殊要求或专用设备，设计单位不得指定生产厂或供应商。  
第二十三条　设计单位应对审查合格的施工图设计文件向施工单位作出详细说明。  
第二十四条　设计单位应参与建设工程质量事故的分析，并提出因设计造成的质量事故的技术处理方案。

# 第四章　施工单位的质量责任与义务

第二十五条　施工单位必须依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。严禁超越本单位资质等级许可的业务范围或以其他施工单位名义承揽工程，同时禁止允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程。  
施工单位不得将所承揽的工程进行转包或违法分包。

第二十六条　施工单位应对其施工的建设工程的质量承担全部责任。为确保工程质量，施工单位应建立完善的质量责任制，明确工程项目中的关键角色，如项目经理、技术负责人和施工管理负责人。若建设工程采用总承包方式，总承包单位则需对工程项目的整体质量负责。

第二十七条　在分包情况下，总承包单位应依法将部分工程分包给其他单位，并确保分包单位按照分包合同的约定对其分包工程的质量负责。总承包单位与分包单位需对分包工程的质量承担连带责任。

第二十八条　施工单位在施工过程中必须严格遵循工程设计图纸和施工技术标准，不得擅自修改设计或偷工减料。如发现设计文件和图纸存在错误，应及时向相关方提出意见和建议。

第二十九条　为确保建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土的质量，施工单位应按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定进行检验，并确保检验记录完整、专人签字。未经检验或检验不合格的材料不得使用。

第三十条　施工单位应建立并完善施工质量的检验制度，加强工序管理，并做好隐蔽工程的质量检查和记录。在隐蔽工程隐蔽前，应通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第三十一条　涉及结构安全的试块、试件及有关材料，应在建设单位或工程监理单位的监督下进行现场取样，并送至具有相应资质的质量检测单位进行检测。

第三十二条　对于施工中出现质量问题的建设工程或竣工验收不合格的建设工程，施工单位应负责进行返修。

第三十三条　为确保施工人员的素质和能力，施工单位应建立并健全教育培训制度，加强对职工的教育培训。未经教育培训或考核不合格的人员，不得参与工程施工。

# 第五章　工程监理单位的质量责任和义务

第三十四条　工程监理单位应依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务。  
禁止工程监理单位超越其资质等级许可的范围，或以其他工程监理单位的名义从事工程监理业务。同时，也禁止工程监理单位允许其他单位或个人以本单位名义承担监理任务。此外，工程监理业务不得转让。

第三十五条明确规定，若工程监理单位与被监理工程的施工承包单位或建筑材料、建筑构配件和设备供应单位存在隶属关系或其他利害关系，则不得承担该建设工程的监理工作。

第三十六条阐述了工程监理单位的职责，即依据相关法律、法规、技术标准、设计文件和建设工程承包合同，代表建设单位对施工质量进行监理，并承担相应的监理责任。

第三十七条强调，工程监理单位应选派具备相应资格的总监理工程师和监理工程师驻守施工现场。未经监理工程师签字认可，相关建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程中使用或安装，施工单位也不得进行下一道工序的施工。同时，未经总监理工程师签字确认，建设单位不得拨付工程款或进行竣工验收。

第三十八条则规定了监理工程师在实施监理时应遵循的方式，包括旁站、巡视和平行检验等。

接下来是第六章关于建设工程质量保修的内容。第三十九条指出，建设工程应实行质量保修制度，并在提交工程竣工验收报告时向建设单位出具质量保修书，明确保修范围、期限和责任等。

第四十条详细列举了不同项目的最低保修期限，包括基础设施工程、房屋建筑的地基基础和主体结构工程等。同时，也规定了保修期的起算时间，即自竣工验收合格之日起开始计算。

最后，第四十一条明确要求，在建设工程保修范围和期限内发生质量问题时，施工单位必须履行保修义务并承担相应损失的赔偿责任。  
第四十二条规定，当建设工程超过其合理使用年限并需要继续使用时，产权所有人必须委托具备相应资质的勘察和设计单位进行鉴定。依据鉴定结果，应采取必要的加固和维修措施，并重新界定工程的使用期限。

# 第七章涉及监督管理方面的规定。

第四十三条规定了国家实行建设工程质量监督管理制度，并明确了各级政府和部门的职责。第四十四和四十五条则进一步强调了国务院及其有关部门在建设工程质量管理方面的监督检查职责。

第四十六条明确，建设工程质量监督管理的具体实施可由建设行政主管部门或其他有关部门委托的建设工程质量监督机构负责。这些机构必须经过国务院或省、自治区、直辖市人民政府的考核，合格后方可开展质量监督工作。

第四十七条和四十八条则规定了县级以上地方人民政府建设行政主管部门和其他有关部门在监督检查中的职责和权限，包括要求被检查单位提供相关文件和资料等措施。  
(二)进入被检查单位的施工现场进行实地检查；  
(三)当发现存在影响工程质量的问题时，有权责令相关单位进行改正。

第四十九条　在建设工程竣工验收合格后的15日内，建设单位必须将竣工验收报告以及规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件，报送给建设行政主管部门或其他相关部门进行备案。若发现建设单位在竣工验收过程中存在违反国家关于建设工程质量管理规定的行为，相关部门将责令其停止使用，并要求重新组织竣工验收。

第五十条　相关单位和个人必须积极支持和配合县级以上人民政府建设行政主管部门及其他相关部门的质量监督检查工作，不得以任何理由拒绝或阻碍监督检查人员依法执行职务。

第五十一条　供水、供电、供气、公安消防等部门或单位，不得以任何方式明示或暗示建设单位、施工单位购买其指定的建筑材料、建筑构配件和设备。

第五十二条　若建设工程发生质量事故，相关单位必须在24小时内向当地建设行政主管部门及其他相关部门报告。对于重大质量事故，事故发生地的建设行政主管部门及其他相关部门需按照事故的类别和等级，逐级向当地人民政府和上级建设行政主管部门及其他相关部门报告。特别重大质量事故的调查程序则需遵循国务院的有关规定。

第五十三条　任何单位或个人若发现建设工程存在质量事故或质量缺陷，均有权进行检举、控告和投诉。

# 第八章 罚则

第五十四条　若建设单位违反本条例规定，将建设工程发包给不具备相应资质的勘察、设计、施工单位，或委托给不具备相应资质的工程监理单位，将受到责令改正的处罚，并处以50万元以上100万元以下的罚款。

第五十五条　对于建设单位将建设工程肢解发包的行为，将受到责令改正的处罚，并处以工程合同价款0.5%以上1%以下的罚款；若该工程全部或部分使用国有资金，还将面临暂停项目执行或暂停资金拨付的处罚。

第五十六条　若建设单位存在以下违反本条例规定的行为之一，将受到责令改正的处罚，并处以20万元以上50万元以下的罚款：  
(一)强迫承包方以低于成本的价格进行竞标；  
(二)任意压缩合理的工程工期；  
(三)明示或暗示设计单位或施工单位违反工程建设强制性标准，从而降低工程质量；  
(四)未经施工图设计文件审查或审查不合格，即擅自开始施工；  
(五)建设项目未按规定实行工程监理；  
(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续；  
(七)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；  
(八)未按照国家规定将竣工验收报告、相关认可文件或准许使用文件报送备案。

第五十七条　若建设单位违反本条例，未取得施工许可证或开工报告未经批准即擅自施工，将被责令停止施工、限期改正，并处以工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

第五十八条　对于建设单位有下列行为之一的，将责令其改正，并处以工程合同价款2%以上4%以下的罚款；若造成损失，还需依法承担赔偿责任：  
(一)未组织竣工验收即擅自交付使用；  
(二)验收不合格却擅自交付使用；  
(三)对不合格的建设工程按照合格工程进行验收。

第五十九条　若建设工程在竣工验收后，建设单位未向建设行政主管部门或其他相关部门移交建设项目档案，将面临责令改正并处以1万元以上10万元以下的罚款。

第六十条　对于勘察、设计、施工、工程监理单位超越自身资质等级承揽工程的，将受到责令停止违法行为的处罚。同时，根据单位性质处以相应罚款，如勘察、设计单位或工程监理单位将被处以合同约定费用的1倍以上2倍以下罚款，施工单位则处以工程合同价款2%以上4%以下的罚款。情节严重者，还可能面临停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等处罚；若有违法所得，还将被没收。未取得资质证书承揽工程的，将依法予以取缔并处罚款；若以欺骗手段取得资质证书，则吊销证书并处罚款，同时没收违法所得。  
第六十一条　若勘察、设计、施工、工程监理单位违反本条例，允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程，将受到责令改正的处罚，同时违法所得将被没收。对于勘察、设计单位和工程监理单位，将处以合同约定的勘察费、设计费和监理酬金1倍以上2倍以下的罚款；施工单位则面临工程合同价款2%以上4%以下的罚款。此外，相关单位还可能被责令停业整顿，甚至面临降低资质等级或吊销资质证书的处罚。

第六十二条　若承包单位存在转包或违法分包行为，将受到责令改正的处罚，违法所得也将被没收。对于勘察、设计单位，将处以合同约定的勘察费、设计费25%以上50%以下的罚款；施工单位则面临工程合同价款0.5%以上1%以下的罚款。同时，相关单位可能被责令停业整顿，并可能降低或吊销其资质证书。

第六十三条　若勘察单位未遵循工程建设强制性标准进行勘察，设计单位未依据勘察成果文件进行工程设计，或指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商，以及未按照强制性标准进行设计，将受到责令改正的处罚，并可能面临10万元以上30万元以下的罚款。若这些行为导致工程质量事故，相关单位将面临更严厉的处罚，包括停业整顿、降低或吊销资质证书，并需承担赔偿责任。

第六十四条　若施工单位在施工中存在偷工减料、使用不合格材料设备或不按设计图纸施工等行为，将受到责令改正的处罚，并处以工程合同价款2%以上4%以下的罚款。若因此导致建设工程质量不符合标准，施工单位需负责返工、修理并赔偿损失。情节严重时，可能面临停业整顿、降低或吊销资质证书的处罚。  
第六十五条　若施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行必要的检验，或未对涉及结构安全的试块、试件及有关材料进行取样检测，将面临责令改正，并处以10万元至20万元的罚款。情节严重时，可能被责令停业整顿，甚至降低或吊销其资质证书，同时需对造成的损失承担赔偿责任。

第六十六条　若施工单位未履行保修义务或拖延履行，将受到责令改正，并处以10万元至20万元的罚款。同时，对在保修期内因质量缺陷造成的损失，施工单位需承担赔偿责任。

第六十七条　工程监理单位如有下列行为：与建设单位或施工单位串通，降低工程质量；或对不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备签署合格意见，将受到责令改正，并处以50万元至100万元的罚款。违法所得将被没收，同时可能降低或吊销其资质证书，并对造成的损失承担连带赔偿责任。

第六十八条　若工程监理单位与被监理工程的施工承包单位及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位存在隶属关系或其他利害关系，从而承担该项建设工程的监理业务，将受到责令改正，并处以5万元至10万元的罚款。同时，可能面临降低或吊销其资质证书的处罚，违法所得也将被没收。

第六十九条　对于涉及建筑主体或承重结构变动的装修工程，若无设计方案擅自施工，或房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动建筑主体和承重结构，将受到责令改正，并处以50万元至100万元或5万元至10万元的罚款。造成损失的，需依法承担赔偿责任。

第七十条　若发生重大工程质量事故却隐瞒不报、谎报或拖延报告期限，直接负责的主管人员和其他责任人员将依法受到行政处分。

第七十一条　对于供水、供电、供气、公安消防等部门或单位明示或暗示建设单位或施工单位购买其指定的生产供应单位的建筑材料、建筑构配件和设备的行为，将受到责令改正的处罚。  
第七十二条　若注册建筑师、注册结构工程师、监理工程师等注册执业人员因个人过失导致质量事故，将面临1年的停止执业处罚；若造成重大质量事故，其执业资格证书将被吊销，且在5年内不得重新注册；对于情节特别恶劣者，将终身不得重新注册。

第七十三条　对于因违反本条例而受到单位罚款处罚的，其直接负责的主管人员和其他责任人员将面临单位罚款数额5%至10%的额外罚款。

第七十四条　若建设单位、设计单位、施工单位或工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准并导致重大安全事故，相关责任人员将依法被追究刑事责任。

第七十五条　关于本条例中规定的责令停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书等行政处罚，由颁发资质证书的机关作出决定；其他行政处罚则由建设行政主管部门或其他相关部门依照法定职权进行裁决。此外，若资质证书被吊销，工商行政管理部门将同时吊销其营业执照。

第七十六条　对于国家机关工作人员在建设工程质量监督管理工作中的玩忽职守、滥用职权和徇私舞弊行为，若构成犯罪，将依法追究刑事责任；若尚不构成犯罪，将依法给予相应的行政处分。

第七十七条　即使建设、勘察、设计、施工或工程监理单位的工作人员在离职后被发现其在单位工作期间违反了国家有关建设工程质量管理规定并造成重大工程质量事故，仍应依法追究其法律责任。

# 第七章　附则

第七十八条　本条例所称的肢解发包，是指建设单位将本应由一个承包单位完成的建设工程分割成若干部分并分别发包给不同承包单位的行为。而违法分包则包括以下情形：总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位；建设工程总承包合同中未约定或未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成；施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位；以及分包单位将其承包的建设工程再分包的行为。  
本条例所称转包，系指承包单位在承接建设工程后，未履行合同约定的责任与义务，而是将其所承包的整个建设工程转交他人，或将其所承包的工程肢解并以分包之名分别转交给其他单位承包的行为。  
第七十九条　依据本条例所施行的罚款及没收的违法所得，应全部上缴国库。

第八十条　对于抢险救灾所需的临时性建筑，以及农民自建的低层住宅，本条例不适用。

第八十一条　军事建设工程的管理，需遵循中央军事委员会的相关规定。

第八十二条　本条例自公布之日起正式施行。