青岛市城市房屋修缮工程质量监督管理办法

　　第一条　为加强城市房屋修缮工程质量的监督管理，提高城市房屋修缮工程质量，根据国家和省的有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于市南、市北、台东、四方、沧口五区，各县级市、崂山区、黄岛区的城区和青岛经济技术开发区。　　第三条　市房产管理局是本市房屋修缮工程质量监督管理的行政主管部门。　　市房屋修缮工程质量监督机构具体负责市南、市北、台东、四方、沧口五区内的房屋修缮工程质量监督管理工作；各县级市、黄岛区、崂山区、青岛经济技术开发区的房产管理部门，具体负责本辖区内的房屋修缮工程质量监督管理工作（以下统称质监机构）。　　第四条　质监机构的主要职责：　　（一）贯彻执行有关房屋修缮工程质量监督管理的法规、规章和政策；　　（二）对房屋修缮工程质量实施监督管理；　　（三）负责对房屋修缮单位质量检查人员的培训、考核，监督和帮助房屋修缮单位建立健全质量保证体系；　　（四）参与房屋修缮工程中采用和推广新材料、新工艺的试验和鉴定；　　（五）审查认定房屋修缮工程质量等级；　　（六）负责房屋修缮工程重大质量事故的处理。　　第五条　质监机构应配备熟悉专业技术标准、具有一定的实践经验、责任心强、办事公正的工程技术人员为专职质量监督员（以下简称质监人员）。　　第六条　实施房屋修缮工程质量监督的范围为大修、中修五十平方米以上的房屋修缮工程。　　房屋修缮工程质量监督必须严格按照国家、省、市有关规定和技术标准、规范进行。　　第七条　凡属质量监督范围内的房屋修缮工程，建设单位无质量监督能力的，须在开工前十五日内到质监机构办理质量监督手续，提交全套施工图纸、预算或概算书、施工合同副本等。　　建设单位办理质量监督手续，须向质监机构缴纳工程造价千分之四点八的质量监督费。质量监督费列入工程成本。　　第八条　质监机构收取质量监督费应专立帐户。质量监督费主要用于质监机构的日常支出和与质量监督工程有关的开支，不得挪作它用。　　第九条　质监机构对办理质量监督的房屋修缮工程，应审查房屋修缮单位的资质和开工条件，并在建设单位办理质量监督手续后七日内确定专职质监人员，负责该工程的质量监督工作。　　从事房屋修缮施工的单位，必须是经建设行政主管部门批准并持有《企业资质等级证书》或《企业资质审查证书》的施工企业，或经资质审查合格并取得《房屋修缮资质等级证书》或《资质审查证书》的企事业单位。各区、县级市按规定权限审批的房屋修缮单位，须报市房产管理局备案。　　第十条　质监机构须按国家、省、市有关规范及规程和验评标准，对房屋修缮工程质量全面进行监督，同时，重点做好隐蔽工程及关键部位的施工质量的监督。质监人员应不定期地进行现场抽查，做好记录，检查有关资料。　　房屋修缮工程竣工后，由房屋修缮单位会同建设单位进行初验，并整理有关资料及初验质量等级。填报竣工工程验收申报表报质监机构；质监机构应在接到验收申请之日起七日内正式验收。凡未经质监机构验收或经验收不合格的工程不得交付使用，建设单位不得办理工程竣工结算。　　第十一条　质监机构对经验收属优良、合格的房屋修缮工程，应发给房屋修缮工程竣工验收证明书；对经验收属不合格工程或分部、分项不合格工程的，应通知房屋修缮单位返工；对其中虽不符合验收标准，但无结构隐患，基本满足使用功能的工程，可按“不符合标准”工程进行验收，责令房屋修缮单位按不合格分部、分项工程直接费的２０－３０％，做为经济赔偿，退还建设单位。　　第十二条　房屋修缮工程所用的原材料、建筑构配件必须具备合格证。无合格证或不合格的原材料、建筑构配件一律不得使用。　　第十三条　房屋修缮工程发生重大质量事故，房屋修缮单位必须在二十四小时内报告质监机构。质监机构应在接到报告后，二十四小时内派员赴现场调查处理。　　第十四条　质监人员有权持证进入房屋修缮工程施工现场进行质量监督检查；建设单位和房屋修缮单位必须如实提供情况和必要的资料。　　质监人员应依法保守被检查单位的技术、业务秘密。　　第十五条　对严格遵守房屋修缮工程质量的有关规范及其他规定，工程质量优良品率较高的房屋修缮单位，由市房产管理局给予表彰和奖励。　　第十六条　对忽视工程质量管理或有其他违反本办法有关规定行为的，由质监机构按下列规定予以处罚：　　（一）不按规定办理质量监督手续的，除责令其补办有关手续外，对建设单位和修缮单位分别处以二百元至一千元的罚款；　　（二）违反有关质量标准或操作规程的，责令其整改，可并处以五百元以下的罚款；　　（三）偷工减料、伪造或涂改技术资料的，处以二百元至二千元的罚款。　　质监机构对施工质量低劣的房屋修缮单位，视其情节轻重，可分别给予警告、通报批评、限期整顿处理；情节严重的，可提请原审批部门降低其技术资质等级、吊销房屋修缮资质证书。　　对违反本办法规定的单位的主要负责人和主要责任人，可并处五十元至二百元的罚款。　　第十七条　质监机构作出的行政处理决定，应制作行政处理决定书，并送达当事人。　　罚款上缴财政。　　第十八条　当事人对质监机构的行政处理决定不服的，可以依照《行政复议条例》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定申请复议或提起行政诉讼。　　第十九条　因修缮施工合同发生纠纷的可申请房产纠纷仲裁机构仲裁，也可以直接向人民法院起诉。　　第二十条　质监机构工作人员应严格遵守有关法律、法规和政策规定，坚持原则，秉公办事。对玩忽职守、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，由有关部门给予行政处分和经济处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十一条　本办法具体执行中的问题，由市房产管理局负责解释。　　第二十二条　本办法自发布之日起施行。