

广东省住房和城乡建设厅

粤建质函〔2020〕405号

广东省住房和城乡建设厅关于开展 住宅工程质量常见问题专项治理行动的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关单位：

为贯彻落实《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），进一步加强住宅工程质量常见问题治理，全面提升我省住宅工程质量，我厅决定从即日起组织开展为期一年的住宅工程质量常见问题专项治理行动。现将有关事项通知如下：

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平总书记关于质量工作的重要论述精神。坚持“百年大计、质量第一”的方针，突出质量常见问题治理，坚持市场与现场联动、技术与管理并重、质量行为与工程实体质量齐抓，构建质量常见问题治理长效机制，有效预防和治理质量常见问题。通过专项治理，进一步加强设计、施工、监理以及施工图审查等质量控制关键环节管理，实现全省住宅工程质量水平明显提升、住宅质量投诉明显减少、住户质量满意度明显提高。

二、主要任务

(一) 落实主体责任，规范质量行为。

1. **强化建设单位首要责任。**建设单位应严格履行法定建设程序，不得任意压缩合理工期和工程造价，不得要求设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设强制性标准。工程开工前，建设单位应组织图纸会审，针对住宅卫生间干湿区、门窗、外墙、阳台渗水，以及饰面砖空鼓等质量常见问题，要求设计单位明确施工图中细部构造及有关技术要求。施工过程中，建设单位应及时督促参建各方主体单位落实住宅工程质量常见问题防治责任。工程竣工验收前，建设单位应组织施工、监理等单位落实好分户验收制度，分户验收不合格不得进行住宅工程整体竣工验收。鼓励建设单位委托第三方对分户验收记录按一定比例进行复核，并在竣工验收合格后主动公开工程竣工验收等信息，接受社会监督。

2. **强化设计单位质量责任。**设计单位应根据国家、省、市有关法律、法规、技术标准规范要求，明确质量常见问题防治的设计措施，并与本工程其他设计文件一同送施工图审查机构审查。针对住宅卫生间干湿区、门窗、外墙、阳台渗水，以及饰面砖空鼓等质量常见问题，设计单位应提出具体的细部构造和节点做法，设计深度应满足施工需要。在设计交底时，设计单位应就相关质量常见问题防治的设计措施和技术要求，向住宅工程建设各方进行设计交底。鼓励优先选用抗渗、抗裂性能好的建筑材料和工艺做法。

3. **强化施工单位质量责任。**施工单位应建立健全工程项目部

和项目负责人的住宅工程质量常见问题防治责任制，落实住宅工程质量常见问题防治各项具体工作。按照《广东省住宅工程质量常见问题防治操作指南（试行）》及相关设计措施的要求，结合工程特点，编制施工方案，并报监理（建设单位）审查通过后，按方案组织实施。

4. 强化监理单位质量责任。监理单位应严格履行监理职责，审查施工单位提交的施工方案，编制有针对性的监理细则。在实施监理过程中，监理单位应督促施工单位落实住宅工程质量常见问题防治的各项措施，并及时向政府主管部门报告质量监理（包括住宅工程质量常见问题防治）情况，充分发挥监理单位在质量控制中的作用。

5. 强化施工图审查机构责任。施工图审查机构应严格按照国家、省、市有关法律、法规、技术标准要求，对设计单位是否已将工程质量规范标准强制性条文纳入设计文件进行审查。

（二）加强过程控制，提高工程质量。

1. 严格建材质量管控。建筑材料、成品、半成品、构配件进场时，建设、施工、监理单位在核查质量证明文件与实物的相符性后，施工单位取样人员应在监理单位见证人员见证下现场取样，双方共同送样并对样品真实性、代表性负责。如取样人员与见证人员未共同送样，质量检测机构应拒绝受理。材料见证取样检测合格后方可使用，严禁未检先用、边检边用。

2. 严格实施样板引路。容易产生渗漏、开裂的分部分项工程施工前，施工单位或专业承包单位应在现场制作样板，分层展示

工艺做法，经建设、监理单位验收通过后，对现场施工人员进行图文并茂的技术交底，明确工艺操作要点和质量标准后方可施工。

3. 严格落实质量标准。施工过程中，施工单位应严格执行渗漏、开裂防控相关标准规范，积极采用《广东省住宅工程质量常见问题防治操作指南（试行）》中相关做法，对容易产生渗漏、开裂问题的细部节点做好加强处理。

4. 严格工程验收管理。施工单位应建立各道工序的自检、交接检和专职质量员检查的“三检”制度，做好隐蔽工程验收。施工、监理单位要留存必要的影像资料。主体工程完工后，建设单位应组织监理、施工单位对工程现浇楼板、墙体开裂情况进行逐户逐间检查并形成记录。对检查发现的开裂问题，应会同设计单位提出处理方案，及时采取措施予以消除。现浇楼板、墙体开裂问题未解决的，暂缓组织主体分部工程验收。

5. 严格落实功能试验。装饰工程施工过程中，监理单位应组织施工单位对渗漏及开裂情况进行全面检查。对检查发现的渗漏、开裂问题，施工单位应及时采取措施予以消除。屋面、卫生间及有防水要求的房间防水层、面层施工完成后，施工单位应分别进行蓄水试验，做好相关检查记录并留存影像资料，鼓励建设单位对外墙（窗）进行淋水试验，监理单位应对蓄水、淋水试验过程进行录像并留存。

（三）强化政府监管，减少质量投诉。

1. 加大监督检查力度。各级住房城乡建设主管部门要采用日常检查、专项检查、质量巡查相结合的方式，督促各责任主体落

实专项治理责任，加大对违法违规行为的责任追究力度。将存在较多违法违规行为的主体责任列为重点监管对象，对其在建项目加大日常监督频次和力度。将存在较多渗漏、开裂质量问题的工程项目信息及存在的问题，及时向社会公示。工程竣工验收前，渗漏、开裂问题未解决的，不得同意建设单位组织竣工验收。

2. 开展专项监督抽测。各级住房城乡建设主管部门应将影响渗漏、开裂的建筑材料、成品、半成品、构配件等列入年度监督抽测计划重点，定期开展专项监督抽测，并将容易导致渗漏、开裂的建材产品列入限制使用或淘汰产品名单。

3. 建立应诉处理机制。各级住房城乡建设主管部门应把渗漏、开裂问题质量投诉情况作为重要指标纳入建设（开发）单位质量信用评价体系。积极构建合理有效的应诉处理机制回应群众诉求，对保修期内确因设计、施工原因导致的渗漏、开裂投诉，建立专项台账，对被投诉较多的建设、设计、施工、监理等单位采取预警约谈、信用考核、媒体曝光等方式进行惩戒。

（四）建立奖惩机制，加强信用管理。

各级住房城乡建设主管部门要以本次专项治理行动为契机，重点培育一批质量常见问题治理示范项目。对治理措施得力、治理取得明显成效的样板工程予以表彰，并优先推荐参与各类质量奖项评选。对行动不积极、成效不明显的责任主体单位，给予信用考核扣分、媒体曝光、通报批评、取消评先评优资格等处理。

（五）推行保险制度，完善风险管理。

各级住房城乡建设主管部门要充分调查研究，按照“政府引

导、市场运作、试点先行、逐步推广”原则，积极推行住宅工程质量潜在缺陷保险制度。探索引进第三方工程质量风险管理机构，对住宅工程建设全过程进行质量评估和监管，建立健全工程质量风险管理机制。主要以新建住宅工程为建设工程质量潜在缺陷保险试点，及时跟踪进展情况，研究并解决试点发现问题，总结经验，完善制度，适时加以推广。

三、工作安排

（一）动员部署。（即日起至2020年9月）

各级住房城乡建设主管部门要广泛开展专项治理的宣传教育活动，确保将专项治理的工作目标、主要任务、工作安排和工作要求，准确、迅速传达到所有在建住宅工程项目以及参建各方主体单位。同时，明确各阶段工作计划和专项治理重点，全面启动专项治理行动。各建设单位要立即组织设计、施工和监理单位对项目质量常见问题防治工作进行自查自纠，全面排查质量问题，并形成自查自纠情况总结备查。

（二）实施推进。（2020年10月至2021年7月）

各级住房城乡建设主管部门要认真分析、梳理确定本地区常见、多发的质量问题，督促、指导和组织各有关单位编制切实可行的技术措施，确保取得实效。各建设单位要结合项目实际，组织设计、施工和监理单位制定质量常见问题治理的技术措施、管理措施、作业指导书等，指定企业和工程项目的关键岗位人员负责专项治理工作，按照《广东省住宅工程质量常见问题防治操作指南（试行）》及相关设计措施的要求，编制施工方案和监理细

则，明确项目不同阶段的检查重点，确保工程质量常见问题措施落到实处。

（三）总结提高。（2021年8月至9月）

各级住房城乡建设主管部门要全面总结，科学评估，积极推广专项治理先进经验。要进一步完善本地区工程质量常见问题治理监督管理工作制度，将住宅工程质量常见问题专项治理工作常态化，巩固提高治理成效，建立健全质量常见问题治理长效机制，全面提升本地区房屋市政工程质量管理水平。

四、工作要求

（一）提高认识，加强领导。各级住房城乡建设主管部门要高度重视住宅工程质量常见问题专项治理工作，进一步加强组织领导，强化责任担当，细化工作措施，明确专项治理工作的重点、步骤、要求和保障措施，切实推动专项治理工作扎实的开展。

（二）强化监督，突出重点。各级住房城乡建设主管部门要加强研判，找准薄弱环节和关键部位，制定针对性的工作措施，确保全覆盖，无死角。要及时掌握了解本地区建设、施工、监理单位组织开展专项治理的进展状况，对治理工作不落实、重大质量隐患较多或社会投诉强烈的工程质量问题要专人跟踪督办。要坚决依法从严查处工作流于形式、重大质量隐患屡禁不止的相关企业和责任人。要加强社会监督，完善举报奖励制度，充分发挥媒体、电视、网络等舆论监督作用，鼓励和发动群众投诉举报，曝光涉及工程质量常见问题的违法违规行为，曝光工程质量管理不善、问题突出的工程项目及相关企业。

(三)认真总结，健全机制。各级住房城乡建设主管部门要认真总结经验，巩固专项治理工作成果，并坚持以问题为导向，制定符合本地区实际的监管措施，补齐工作短板，建立健全住宅工程常见问题治理长效机制，全面提升住宅工程质量水平。

请各地级以上市住房城乡建设主管部门于2021年9月30日前将专项治理行动工作台帐、总体情况、主要措施和成效、存在问题以及下一步计划报送我厅工程质量安全监管处。



广东省住房和城乡建设厅

2020年8月28日

(联系人：沈思远，联系电话：020-83133524；传真：020-83133587；邮箱：jt-zac@gd.gov.cn)

公开方式：主动公开