

关于开展新建住宅工程质量问题重点整治的通知

（征求意见稿）

各区（县）住房和城乡建设局、各有关单位：

根据《住房和城乡建设部办公厅关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》（建办质〔2025〕25号），为进一步践行群众满意好房子的发展理念，有效治理住宅工程质量易发多发问题，提升住宅工程质量水平，不断满足人民群众对高品质居住的新体验，决定在全市范围内开展城镇住宅工程质量易发问题专项整治。现就有关事项通知如下：

一、整体目标

聚焦化解渗漏、串味、隔声差等影响住宅工程质量和使用功能的新形势任务，持续开展住宅工程质量易发问题整治，落实建设单位质量首要责任和参建单位质量主体责任，强化事前事中事后管控，化解一批群众反映强烈的典型质量投诉和信访案例，推动落地一些谋当前、利长远的防治举措，努力为全社会提供更多高品质的“好房子”。

二、加强事前工程设计及施工组织管理

（一）严格执行新标准，强化设计质量管控

自《住宅项目规范》（GB 55038-2025）实施之日起，全市新建住宅项目应执行强制性标准，设计单位要在单位工程的施工图设计文件内设置质量问题重点整治专篇（附件1），重点落实渗漏、串味、隔声等通病防治的设计要求，明确门窗、分户墙、楼板等空气

声隔声性能评价量；量化排烟道严密性指标、地漏及排水管道存水弯的做法和水封深度；确定屋面、厨卫间防水等级和工作年限等指标。施工单位应将通病防治专篇内容纳入施工组织设计并编制专项施工方案，明确关键工序质量控制要点。各质量责任主体严禁以“优化设计”名义降低专篇要求。

（二）严把施工图审查关，杜绝擅自修改设计

建设单位须在项目开工前将施工图送审，审查机构应将隔声、防串味、防水设计作为必审内容，已完成施工图设计审查的，建设单位应组织相关内容的图纸会审并设计交底：**一是明确隔声设计**，核查门窗、楼板、分户墙体撞击声隔声性能指标及电梯、水泵等设备噪声隔离措施。**二是深化防串味设计**，检查排水管道存水弯及地漏水封、排烟道止回阀及密封结构是否符合要求。**三是优化防水设计**，重点审查屋面排水坡度及防水构造及施工做法、厨卫间防水施工做法和防水高度，地下室变形缝、施工缝、诱导缝等防水构造。经审查合格的施工图不得擅自修改，确需调整的须重新报审。

三、强化事中各相关单位质量行为监管

（一）加强全链条监督检查，严惩违规失信行为

市区两级住建部门将开展“设计—材料—施工—验收”全链条巡查，重点检查：**一是建设单位**应严格落实质量首要责任，在工程总造价中统筹纳入通病防治费用，建立健全项目质量管理体系，严格履行基本建设程序，优先使用国家及地方推荐的高性能、高标准建筑材料及构配件，切实组织项目参建各方主动开展住宅工程质量易发问题防治，严禁通过图纸会审、技术洽商等方式擅自修改或规避专篇规定的设计内容。专篇要求的通病防治问题未落实解决的，不得组织竣工验收。**二是设计单位**应加强设计文件内部校审，提升

设计文件深度和质量，避免因设计导致的质量问题。加强质量易发问题防治措施和技术要求交底及图纸答疑，确保施工单位准确理解设计意图和质量防控要求。及时解决现场出现的设计问题。**三是勘察单位**应落实勘察质量信息化监管要求，加强勘察质量管控，及时上传勘察原始记录，准确查明地下水文地质情况，分析其对地下防水工程的不利影响，向设计单位提出防治措施。**四是施工单位**应建立健全质量责任追溯机制，全面推行质量标准化管管理，住宅工程要针对性地制定质量易发问题防控任务书，以清单、条目式提出防治重点，制定防治措施，并在检验批、分部分项验收中严格实施。总包单位要重点加强门窗、防水、保温及设备安装等专业分包单位的质量管理，按照专篇要求在分包合同中明确质量管控目标。在施工阶段，管道穿板、穿墙预留孔洞须采用弹性密封材料填充。排水支管应按设计要求设置存水弯，不得直排。厨卫间防水层对基层含水率及细部做法进行隐蔽验收。**五是监理单位**应按规定配备专业监理人员并到岗履职，认真审查施工单位制定的质量易发问题防控任务书，把质量易发问题防治纳入监理细则，及时对出现的质量问题进行分析，并督促有关单位制定处置措施。对容易产生质量易发问题的关键部位，加强旁站、巡视和平行检验工作。严格隐蔽工程、检验批和分部分项工程等验收，确保施工质量符合验收标准。**六是施工图审查机构**应严格按照国家、省、市有关法律法规和技术标准要求，对设计单位是否将工程质量规范、标准、强制性条文以及质量易发问题防治技术措施等纳入施工图设计文件进行审查，专篇内容不完整、指标不明确的不得审查通过。

（二）严抓材料进场检验，杜绝劣质建材使用

严格执行建材“先检后用”制度，宜优先选用获得绿色建材评价认证标识的建筑材料和产品，鼓励使用本市推广使用的建筑材料：**一是把好门窗质量**，抽检对角线尺寸、主型材壁厚、玻璃厚度及气密性、水密性指标性能，检测不合格的立即清退。**二是提升地漏质量**，核查材质、水封深度及密封结构，禁止使用劣质塑料地漏。**三是排烟气道**，抽检尺寸与形位偏差、抗柔性冲击性能，禁止使用三无产品；**四是严把防水材料质量**，检测拉伸强度、耐热度、低温柔性等指标，严禁使用非标产品。杜绝虚假送检，对检测不合格的材料全数清退，及时上报建设行政主管部门及质量监督机构追溯源头并按规定追究相关单位责任。

四、增强事后质量验收环节及回访跟踪

（一）严格实体性能检测，落实质量承诺

住宅工程竣工验收前，建设单位须将隔声、防串味、防水纳入实体检测委托合同内容，检测结果须纳入《住宅质量保证书》，明确质量保修期限及投诉处理渠道。**一是隔声检测**，检测门窗、分户墙空气声隔声量及楼板撞击声压级；**二是防串味检测**，对排烟道系统进行气密性能、地漏排水管道水密性能等进行检测，确保无串味、串烟；**三是防水检测**，卫生间做闭水试验，屋面、外墙做淋水试验，阳台、空调板等部位检查排水坡度及地漏排水能力（检测报告范本见附件2）。

（二）建立质量回访机制，闭环处理问题

建设单位须在交付后质量保修期内主动开展至少2次质量回访，重点排查：**一是门窗是否漏风、渗水**，隔声效果是否达标；**二是厨卫间排水管道及地漏是否返味、烟道是否串味串烟**；**三是屋面、厨卫间墙地面、有防水要求的外墙是否渗漏**，排水是否顺畅。建立

问题台账，限时整改，对群众投诉集中的项目，住建部门将约谈企业并公开通报。

五、工作要求

（一）加强组织领导，明确责任分工

各区（县）住建局要高度重视专项整治工作，制定实施方案，明确建设、设计、施工、监理等各方责任，确保任务落地。市、区（县）两级工程质量监督机构将专项整治纳入日常监督抽查范围，作为竣工验收前条件核查内容严格把关。市住建局组织行业协会成立专家团队，提供技术指导，协助解决技术难点，推广成熟工艺。

（二）加强考核评价，强化结果运用

将整治工作纳入住建系统年度考核，对成效显著的区（县）和企业予以通报表扬，优先推荐示范项目。对整治不力、质量问题突出的，进行约谈、挂牌督办。建立“红黑榜”制度，定期向社会公布参建单位信用情况，营造“优质优价”的市场环境。

（三）加强宣传引导，营造共治氛围

各相关单位通过官网、媒体等渠道，宣传住建部有关工作要求及《住宅项目规范》核心要求及整治成果，曝光典型质量问题案例，引导群众参与监督。鼓励企业开展“工地开放日”“交付即合格”创建活动，提升质量意识，共同打造高品质住宅。

附件：1.住宅工程质量问题关键节点重点整治专篇

2.隔声、防水、防串味等检验实体检测报告范本