

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建函〔2024〕24号

宁波市住房和城乡建设局关于开展2024年 全市住宅工程质量提升专项治理行动的通知

各区（县、市）、开发园区住房城乡建设主管部门，市建设安质总站，相关协会，各有关单位：

为进一步提升我市住宅工程质量，着力解决人民群众急难愁盼的住宅工程质量问题，巩固并拓展2023年全市住宅工程质量专项整治成果，根据省建设厅《关于进一步做好住宅工程质量提升工作的通知》（浙建质安发〔2023〕108号）等文件要求，决定开展2024年全市住宅工程质量提升专项治理行动。现将有关事项通知如下。

一、工作目标

以习近平总书记“以人民为中心的发展思想”为根本指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持高质量发展理念，坚定“从根本上解决问题”的决心，聚焦住宅工程的热点、痛点、难点问题，层层压实责任，强化工程实体质量管控，大力推进工程质量标准化建设，实现全市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，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、治理范围和重点

（一）治理范围：全市住宅工程；包括商品住宅、安置房，以及用于居住功能的其它房屋建筑工程。

（二）治理重点：进场材料、开裂渗漏、外墙外保温脱落、全装修、小区室外排水管道等住宅工程质量突出问题。

三、主要任务

认真执行市住建局《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》（甬建发〔2022〕19号）规定，严格落实建设单位工程质量首要责任，突出施工单位主体责任，全面强化进场材料、开裂渗漏、外墙外保温脱落、预拌混凝土质量、全装修质量、小区排水等治理。

（一）严格建设单位首要责任。建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全面责任，全面负责对住宅质量突出问题治理。保证合理工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度；强

化关键部位、关键工序的质量检查；严格落实工程质量实体检测和功能性试验制度；认真组织开展分户验收、业主开放日、竣工验收和质量信息公示制度。

（二）切实提升细部设计质量。设计单位应根据住宅工程有关技术标准规范要求，针对住宅工程质量突出问题提出具体的细部构造、节点做法和控制措施，设计深度应满足施工要求；鼓励设计单位在建筑材料性能上，优先选用抗渗、抗裂、隔声等性能好的建筑材料和工艺做法。

（三）突出施工质量管控。施工单位应建立健全工程质量管理体系，落实岗位质量责任制。全面做到“五严格”，严格建材质量管控，严禁使用无证材料，严禁未检先用、边检边用；严格实行样板引路，全面落实外墙外保温及防水、室内装饰装修等工艺样板制度；严格落实质量标准，针对住宅质量突出问题，其关键环节、细部节点做好加强处理；严格工程验收管理，落实各道工序的自检、交接检和专职质量员检查的“三检”制度，落实装修分部管线分项隐蔽举牌验收制度，并留存必要的影像资料，将验收资料录入“浙里建”；严格落实功能试验和实体检测，按规定做好外墙外窗淋水试验、屋面及防水要求的楼地面蓄水试验、室外强弱电井蓄水试验、排污管道通球试验和外墙外保温实体检测等，并留存必要的影像资料。

（四）强化监理质量责任。监理单位应严格履行工程监理职责，突出对住宅质量突出问题质量监理。对进场材料复试履行见

证取样；对外墙外保温、预拌混凝土、梁柱节点区混凝土等开展平行检测；对外墙外窗淋水试验、屋面及防水要求的楼地面蓄水试验、室外强弱电井蓄水试验、排污管道通球试验等功能性试验加强旁站见证，并留有必要的影像资料。

（五）加强属地政府监管责任。各地住建主管部门应采用日常检查、专项检查和专项巡查相结合的方式，开展监督检查。落实“四加强”，加强对住宅质量突出问题细部处理、薄弱环节、关键部位的监督检查；加强对功能性试验的监督检查；加强对预拌混凝土、混凝土主体结构及外墙外保温实体的监督检测；加强对投诉举报多、质量问题突出的工程项目监督检查力度。

四、工作安排

专项治理行动开展时间为即日起至2024年12月底，共分为三个阶段：

（一）动员部署阶段（即日起至2024年3月底）

各地住建主管部门要结合本地实际制定工作方案，细化工作举措，广泛动员，周密部署，组织宣贯，确保将质量提升专项治理的工作目标、重点、主要任务、工作安排等，传达到辖区所有住宅工程项目建设各方责任主体，全面启动提升专项治理行动，并留有必要的部署宣贯影像资料。

（二）检查治理阶段（2024年4月1日至2024年11月底）

1. 自查自纠。各建设单位首先立即牵头组织设计、施工、监理召开治理专题会议，根据本通知治理主要任务要求，结合项目

实际，认真部署，明确设计、施工、监理各自职责，提出管控措施，形成会议纪要，并留有必要的影像资料。第二，各建设单位组织设计、施工和监理单位进行自查自纠，全面排查质量问题，已经施工但不符合要求的应提出整改措施立即整改；还未施工的应根据本通知措施要求，完善编制施工方案和监理细则，明确项目不同阶段的施工、检查、试验检测等工作重点及相关监督检测的计划时间，确保专项整治各项措施落到实处。第三，自查自纠每季度至少一次，并填写 2024 年全市住宅工程质量提升专项治理行动自查自纠表（附件 1），分别于 5 月、8 月、11 月底前报当地住建主管部门，并形成相应的专项治理行动台帐备查。

2.属地检查。各地住建主管部门首先要认真分析本地区住宅突出问题，根据省、市有关文件精神要求，完善监督交底内容、检查重点、监督要求。第二，督促、指导建设各方责任主体组织编制切实可行的技术措施、管控措施，结合平时工作全面开展监督检查，每季度至少一次，同时开展实体监督检测和功能试验监督检测或监督检查。第三，实施住宅工程质量提升专项治理行动工作开展情况通报，对平时管理混乱、质量问题突出、未开展自查自纠、未采取措施治理、社会投诉的项目要通报批评；对开展情况突出的进行通报表扬。

3.市级督导。市住建局将采取“双随机一公开”方式，组织专家对全市住宅工程质量提升专项治理行动开展情况进行督导；同时开展外墙外窗淋水监督试验及外墙外保温实体、混凝土结构实

体、现场预拌混凝土随机制作标准试件等监督检测。对存在严重问题的工程及治理行动开展不力的地区，将进行警示约谈、挂牌督办、通报批评。

4.示范引领。各地住建主管部门要建立标杆、树立典型，积极开展优质工程现场观摩，市住建局将根据各地行动开展情况，适时举办全市住宅工程质量提升现场会，全面引导提升住宅工程质量和建设品质。

（三）总结提升阶段（2024年12月1日至2024年12月底）

各地住建主管部门要对本地区开展的住宅工程质量提升专项治理行动进行全面总结，认真评估，查找不足，完善管理制度，巩固治理成效，并形成住宅工程质量提升专项治理行动工作总结报告。

五、工作要求

（一）提高认识，加强领导。各地住建主管部门要高度重视，加强领导，落实责任，精心安排，认真部署，强化研判，找准薄弱环节和治理提升重点，制订细化工作措施，明确专项治理工作的重点、步骤和要求，扎实开展提升专项治理行动。

（二）强化监督，加大执法。各地住建主管部门要加大对现场的监督管理力度，对住宅质量突出问题，采取高强度、大频率的监督检查，坚持边查边改，发现一处，整改一处。对监督抽查中凡是对整治工作不落实、自查自纠不认真、整治措施不力、质量隐患较多的、社会投诉的，一律予以通报批评、警示约谈、重

点监管、信用扣分；造成严重社会影响的，一律实施行政处罚、不良行为记录。

（三）认真总结，完善机制。各地住建主管部门要认真总结经验，巩固专项治理行动工作成果，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，建立健全住宅工程质量长效管理机制，全面提升住宅工程质量水平。

请各地住建主管部门于2024年3月30日前上报当地2024年住宅工程质量提升专项治理行动方案和部署宣贯影像资料；分别于6月20日、9月20日、12月20日前，上报《2024年全市住宅工程质量提升专项治理行动开展情况统计表》（详见附件2）；于12月20日前上报2024年全市住宅工程质量提升专项治理行动开展情况通报文件、工作总结及相关监管制度。

联系人：工程质量安全监管处徐超，联系电话：15058461022（浙政钉同号）。

附件：1.2024年全市住宅工程质量提升专项治理行动自查自纠表

2.2024年全市住宅工程质量提升专项治理行动开展情况统计表

宁波市住房和城乡建设局

2024年3月13日



附件 1

2024 年全市住宅工程质量提升项治理行动自查自纠表（第__季度）

项目名称:

联系人:

联系电话:

年 月 日

序号	部位或环节	具体措施	自查情况	整改情况或整治措施、计划
一	工期	1.是否保证合理工期,严控混凝土结构施工工期(主体结构不少于5天/层,地下室结构不少于12天/层)。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
二	样板引路	2.是否实施外墙外保温施工样板;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		3.是否实施墙体开裂渗漏防水防治施工样板;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		4.是否实施室内装饰装修样板间。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
三	业主开放日	5.是否按市住建局文件实施开放日活动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
四	质量信息公开	6.是否按市住建局文件实施质量信息公示。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

五	进场材料	7.是否严格执行“先检后用”;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		8.质量证明文件是否齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
六	装修分部管线隐蔽验收	9.是否实施举牌验收, 并留存影像资料;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		10.验收资料是否录入“浙里建”。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
七	外墙抹灰	11.外墙抹灰层是否进行现场拉伸粘结强度检测;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		12.监管机构是否抽取一定比例进行现场拉伸粘结强度监督检测。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
八	外墙外窗	13.外墙、外窗防渗漏细部处理是否到位, 不同墙体材料交接处是否设置增强网, 迎水面是否做防水处理;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		14.外窗窗框拼接处是否注胶并严密;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

		15.外墙、外窗是否进行淋水试验，淋水试验是否留存影像记录，该记录是否向购房人开放；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		16.监督机构是否随机抽取淋水层进行淋水监督试验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	外墙预留孔洞	17.外墙预留孔洞是否设置防水套管，套管与穿孔管线之间是否防水材料封堵；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		18.穿地下室外墙的室外强弱电井是否采取措施做蓄水试验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
九	屋面楼地面	19.屋面及浴室、卫生间、厨房、阳台、连廊等有防水要求的楼地面细部节点是否符合设计构造要求；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		20.在其结构层完成和防水层完成后是否分别进行蓄水试验，蓄水试验是否留存影像记录；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		21.监督机构是否抽取一定比例进行蓄水试验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	敞开式连廊	22.敞开式连廊是否采取措施设置排水沟、加大排水管径、加强楼地面防滑等。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

十	外墙 外保温	23.外墙外保温材料与基层之间及各构造层之间连接方式、拉伸粘结强度、粘结面积比及锚固件数量、位置、锚固有效深度是否符合设计、产品说明等相关要求;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		24.外墙外保温是否进行现场实体检测;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		25.监督机构是否抽取一定比例进行实体监督检查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十一	排烟道	26.排烟道接缝是否用水泥素灰等密封,管道与楼板间隙是否用细石混凝土填塞并是否浇注混凝土坎;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		27.排烟道与墙体的间隙是否细实混凝土或水泥砂浆灌实;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		28.是否进行防窜烟、防倒灌现场性能试验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	排污 管道	29.排污管道是否进行通球试验;	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		30.监督机构是否抽取一定比例进行通球监督试验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

十二	建筑 隔声	31.建筑声环境是否符合设计及规范要求，其主要功能房间是否按规定进行室内噪声级、隔声性能检测。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十三	预拌 混凝土	32.预拌混凝土，采购合同是否明确设计指标，特别是地下室混凝土、后浇带混凝土等是否明确设计指标；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		33.是否严格进场交货检验，特别是地下室混凝土、后浇带混凝土是否符合设计及规范指标要求；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	34.监督机构是否对现场预拌混凝土随机制作标准试件进行监督检测，检测不合格，相应检验批是否进行处理。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	混凝土	35.对于混凝土试件强度超过相应构件设计标号三个等级及以上的、试件信息不全的、未见证的或见证影像记录不完整等情况，相应检验批是否进行处理；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
36.梁柱节点、剪力墙连系梁混凝土是否按设计及规范要求施工；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			

		37.监督机构是否对柱（墙）混凝土设计强度比梁（板）高两个等级及以上的梁柱（墙）节点处混凝土的实体强度抽取构件进行监督检测。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十四	小区 室外排 水管道	38.设计单位设计时是否通过 BIM 技术进行管线碰撞校验；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		39.排水管道验收前是否进行 CCTV 检测。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十五	监理平 行检测 及旁站 见证	40.对预拌混凝土相关性能指标现场取样是否实行见证并是否留有影像记录；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		41.是否对现场预拌混凝土随机制作标准试件进行平行检测；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		42.对外墙外保温、外墙抹灰、梁柱节点区混凝土等实体是否开展平行检测；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

	43.对外墙外窗淋水试验、屋面及防水要求的楼地面蓄水试验、室外强弱电井蓄水试验、排污管道通球试验及排烟道防窜烟、防倒灌现场性能试验等功能性试验是否进行旁站见证，并是否留有必要的影像资料；	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	44.对进场材料复试是否见证取样。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
建设单位（章）	设计单位（章）	施工单位（章）	监理单位（章）
项目负责人（签字）：	项目负责人（签字）：	项目经理（签字）：	项目总监（签字）：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注：1.此表1式2份，1份项目部留存，1份分别于5月、8月、11月底前上报属地建设行政主管部门。

2.对已经施工但不符合要求的应填写整改情况，还未施工的应对照相关要求制定确保成效的措施和计划。

附件 2

2024 年全市住宅工程质量提升专项治理行动开展情况统计表（第__季度）

填报部门：_____ 联系人：_____ 电话：_____ 年 月 日

在建住宅项目数（个）	项目部自查			主管部门检查				
	自查项目数（个）	符合要求的条数（条）	提出整改的条数（条）	检查次数（次）	检查项目数（个）	提出整改条数（条）	完成整改条数（条）	未开展自查自纠项目数（个）
主管部门监督检测或试验								
外墙外窗淋水监督试验项目数（个）	屋面及防水楼地面蓄水监督试验项目数（个）	外墙外保温实体监督检测项数（个）	排污管道通球监督试验项目数（个）	现场预拌混凝土随机制作标准试块监督检测组数（组）	梁柱节点混凝土实体监督检测构件数（个）			

注：1.此表分别于6月20日、9月20日、12月20日前上报市住建局质量安全处。

