

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2022〕19号

宁波市住房和城乡建设局关于进一步加强住宅 工程质量管理若干措施

各区（县、市）、开发区住房城乡建设主管部门，市安质总站，各有关单位：

为贯彻落实省人民政府《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》（浙政发〔2020〕85号）、省建设厅《关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（浙建批〔2021〕15号），聚焦化解我市住宅工程质量热点问题，有效落实建设单位首要责任，全面提升住宅工程质量水平，结合我市实际，现就进一步加强住宅工程质量管理提出如下措施：

一、落实建设单位首要责任

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。要依法依规发包工程，不得违法指定分包单位，不得以直接发包桩基、预拌混凝土、门窗、消防、防水、精装修等专业工程的名义支解发包工程。要保证设计质量，按照规定及时将施工图设计文件及法定审查内容的设计变更文件报审，不得以“限额设计”“优化设计”名义变相降低质量标准。要保证合理工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度，合同工期低于定额工期 70% 的，组织专家论证，并应当提出保证工程质量的技术措施和方案；现浇混凝土主体结构施工周期不得少于 5 天/层，地下室结构的施工周期不得少于 12 天/层；因极端恶劣天气等不可抗力以及台风、重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应给予合理的工期补偿。要加强施工过程质量管控，配备项目专业管理人员，加强对建筑材料和实体质量管控，强化对关键部位、关键工序质量检查，督促关键岗位人员到岗履职。要严格工程质量检测，建设单位应当委托具有相应资质的第三方检测机构进行检测，第三方检测机构不得与施工单位委托的检测机构为同一家单位、有隶属关系或其他利害关系，非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。要落实住宅工程分户验收制度，应当按照相关规定进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收。

二、突出施工单位主体责任

施工单位对工程质量负主体责任，应建立健全工程质量管理体系，落实质量责任。要加强岗位教育、技能培训、工法创新和新技术应用，提升施工精细化水平。要全面落实工艺样板间制度，实行样板引路，统一施工工法、标准。要全面推行工程质量安全手册制度，建立岗位质量责任制，落实注册建造师负责制，强化项目质量管理人员在项目实施期间在岗履职。要加强工程建设过程的质量风险管控，严格建筑材料、预拌混凝土及砂浆、预制构件等进场验收，严格关键工序、关键部位隐蔽工程验收。要健全质量管理标准化制度和评价体系，提高工程项目质量管理和过程控制水平。

三、加强外墙外窗渗漏治理

(一)严格外墙外窗防渗漏细部处理。突出外墙面的横向线条、挑板、雨篷等构件与墙交接处应做混凝土翻边并整浇，高度不小于 100mm；不同墙体材料交接处应设置热镀锌电焊网或耐碱网格布，与各基体搭接宽度不小于 150mm，PC 板与混凝土墙柱梁交接处迎水面应做防水处理；螺杆孔洞、起重机械附墙件孔洞等应采用微膨胀水泥砂浆分次封堵，迎水面防水砂浆粉实；外窗台、腰线、挑板等构件顶面设置排水坡度，底面做滴水槽或滴水线等处理；外墙孔洞应设置套管，套管内高外低，套管周边应做防水密封处理；外窗窗框拼接处应注胶并严密。

(二) 严格外墙外窗淋水试验。住宅工程外墙外窗应做淋水试验, 淋水试验覆盖住宅项目所有楼栋、楼层和墙面, 应符合《建筑防水工程现场检测技术规范》(JGJ/T299-2013) 相关要求, 且淋水时间不应少于 2 小时, 淋水总管供水压力不应小于 0.4MPa。对于存在渗漏的, 必须整改, 并对渗漏部位重新做淋水试验, 整改未完成的不得组织竣工验收。淋水试验需留存影像记录, 影像记录应能反映外墙外窗淋水情况及有无渗漏情况, 该记录应向所有购房人开放。工程质量监督机构应加强对淋水试验监督巡查, 在分户验收阶段每个项目至少抽取一个单体两个淋水层 6 层进行淋水试验监督检查, 并根据淋水试验结果作进一步处理。

四、强化外墙外保温脱落防范

(一) 严控外墙外保温系统工程设计质量。外墙保温优先采用墙体自保温或内保温系统, 如采用外保温, 设计单位应选用技术成熟、性能可靠、施工简便的外保温系统, 并要对抗风荷载性能等安全系数要求进行验算, 施工图设计文件应明确墙体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。

(二) 加强外墙外保温关键环节质量控制。施工单位应按照规定文件严格施工, 墙体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、锚固有效深度应符合设计及相关要求。

(三)严格外墙外保温实体检测。建设单位应按规范要求委托第三方检测单位对外墙外保温进行现场实体检验,保温层与基层粘结强度、粘结面积比及锚固件锚固力均应纳入现场实体检验指标范围,检测不合格,外墙外保温分项工程不得验收。

(四)强化外墙外保温监督检测。工程质量监督机构应加强对外墙外保温工程的监督检测、检查,对每个项目至少抽取一个验收批进行现场实体监督检测,检查锚固件数量、位置、锚固有效深度及粘接有效面积,并根据检查检测结果作进一步处理。

五、强化预拌混凝土质量控制

(一)明确设计指标。设计单位应根据建筑工程设计使用年限和混凝土结构暴露的环境类别,严格按照有关技术标准进行混凝土结构设计,对混凝土有特殊要求的应予以明确。

(二)完善采购合同。预拌混凝土信息应全面、完整,除强度、抗渗等常规指标外,还应明确施工图等要求的其他特殊指标。

(三)保证预拌混凝土生产质量。预拌混凝土生产单位应加强原材料进场检验,对胶凝材料、粗(细)骨料、掺合料、外加剂等应按照技术标准规定抽检要求及频次进行检验,抽检合格方可使用,严禁使用不合格材料;建立规范明晰的原材料采购、检测、使用台帐;按照有关技术标准、供货合同等要求进行配合比设计和生产质量控制,严格实行预拌混凝土强度、抗渗、坍落度、限制膨胀率及混凝土拌合物氯离子等相关性能指标出厂检验;严

格执行在线监管，实行电子合格证管理，实现质量可追溯。预拌混凝土生产单位不得代替使用单位制作、养护混凝土试件，场地内不得存放无强度等级、成型日期或有工程结构部位等标识的混凝土试件。

（四）严格进场交货检验。施工单位应按要求核对生产单位提供的预拌混凝土发货单、使用说明书、电子合格证及拌合物氯离子试验合格证明等，严禁“以算代检”作为拌合物氯离子合格性判断；按照有关技术标准规定在生产单位、监理（建设）单位的见证下对强度、抗渗、坍落度、限制膨胀率等相关性能指标进行现场取样检测，施工单位不得委托生产单位制作、养护混凝土试件。

（五）实行见证影像记录。监理（建设）单位必须认真履行预拌混凝土试件现场取样、留置、养护和送检过程见证，并做好见证影像记录，见证影像记录应清晰反映混凝土试件在施工过程中取样地点、制作过程、成型日期、强度等级、现场养护地点、送样交接过程及取样人、送样人、见证人等信息。

（六）加强梁柱节点处混凝土质量施工管理。当柱（墙）混凝土设计强度比梁（板）高两个等级及以上时，节点处混凝土应与梁（板）混凝土分开浇筑，在交界区域采取多层钢丝网等有效分隔措施，分隔位置设在梁（板）中，距柱边缘不小于 500mm；工程质量监督机构应加强柱（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的监督检

测，每个项目应不少于 1 个构件，根据检测结果作进一步处理。

（七）严厉打击混凝土试件虚假行为。工程质量监督机构要加强对混凝土试件的真实性、代表性、有效性的监督检查，加大处理力度，对试件的失真、失实、失效行为从严从紧从速处理，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、未见证或见证影像记录不完整等情况，相应检验批应进行结构实体检测并根据检测结果作进一步处理。实施现场随机制作混凝土标准试件监督检测机制，每个项目建筑面积每五万平方随机制作不少于一组试块，进行监督检测，检测不合格的，相应检验批应进行结构实体检测并根据检测结果作进一步处理，情况严重的必须进行结构实体扩大检测。

六、加强工程质量与房屋预售联动管理

商品住宅工程存在以下工程质量情形之一，不能确定施工进度和竣工交付日期的，各地应根据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）相关规定不予核发商品房预售许可证，已核发的，建设单位应暂停预售，各地应采取暂停网签等措施。

（一）发生一般事故及以上等级质量事故的；

（二）使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；

（三）承重构件的混凝土实体强度不符合设计要求导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；

(四) 存在未经改正的严重质量缺陷或者严重质量风险问题的;

(五) 因质量问题造成恶劣社会影响的。

七、推行质量信息公示制度

住宅工程开工前，建设单位应当公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人、工程质量评价目标、监督举报方式等信息。分户验收前，应公开分户验收方案、分户验收组成员名单及有关信息。交付使用前，应公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式、承诺保修响应时间等信息。

八、鼓励推行工程质量保险和质量评价

鼓励建设单位投保住宅工程质量保险，对投保的工程，保险公司组织开展全过程风险管理，开展工程质量评价，强化过程质量管控，全面提供质量保障。同时履行维修及赔偿义务，发挥保险机构专业化优势，及时化解社会矛盾纠纷。

九、加强工程质量投诉处理力度

(一) 建立快速处理机制。聚焦工程质量管理重点问题、突出问题和典型问题，严格做到“接诉即办”，依法依规及时解决群众合理诉求。

(二) 实行质量责任逆向追溯机制。实施信用惩戒、行政处罚，对调查属实的项目责任主体视情节程度进行信用扣分、约谈、重点监管、不良行为记录等，对违法违规行为实施行政处罚。

(三) 实行通报批评制度。对住宅工程质量投诉重点突出问题实施通报批评，主动接受社会监督。

十、创建品质提升示范工程

开展住宅工程品质提升行动，强化质量管理，优化工艺工法，积极应用新材料、新技术，消除质量通病。强化示范引领，建立标杆、树立典型，对措施得力、质量提升成效明显的予以通报表扬，全面提升住宅工程质量和建设品质。

宁波市住房和城乡建设局

2022年3月4日



