# 全市住宅工程常见质量问题整治

# 专项行动方案

住宅工程涉及千家万户，关系百姓民生。渗漏、开裂、空鼓、脱落等常见质量问题多发，直接影响老百姓对住房需求的获得感、幸福感。为解决老百姓反映的住宅工程常见质量问题，全面落实“为老百姓造好房子”的具体要求，决定在全市开展住宅工程常见质量问题整治专项行动，特制定本方案。

一、工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展思想，围绕住宅工程常见质量问题进行排查、治理，坚持“去存量、控增量”原则，完善体制机制、突出指导服务、强化监督检查，进一步压实各方参建单位质量主体责任，着力提升住宅工程质量水平和老百姓满意度。

二、工作任务

整治范围：全市在建住宅工程和2019年1月以来已交付的住宅小区。

## 整治重点：开裂、渗漏、空鼓、脱落等住宅工程常见质量问题，以及建设单位不依法履行质量保修义务的违规行为。

三、主要措施

**（一）加强设计文件审查监管。**重点检查住宅工程施工设计文件中常见质量问题防治专篇编制深度。是否根据项目特点，并按照《住宅工程质量常见问题防治技术规程》（DB341659—2022）具体要求，制定渗漏、开裂、空鼓、脱落等易发多发部位具体的细部构造和节点做法，设计深度是否满足施工需要。强化施工设计文件审查事中事后监管。每季度开展一次“双随机、一公开”专项检查，重点检查设计标准及政策文件落实情况；督促施工图审查机构对质量常见问题防治措施合规性进行专项审查；严厉打击以“优化设计”等名义变相降低工程质量标准和审图机构履职不力的质量行为。通过提前服务指导和事中检查纠偏，把好住宅工程设计审查关口。**（责任单位：各县区住建局，局质安科、市质安处、市住建局开发区分局）**

**（二）落实建设单位首要责任。**在建住宅工程推行建设单位委托第三方排查整改机制，在“业主开放日”各阶段开展前将排查整改完成情况与开放日活动方案一并提交至属地工程质量监督机构，针对“业主开放日”发现的问题，建设单位应在规定时间内组织完成整改，否则不予通过竣工验收。已交付住宅小区每半年应组织开展质量排查回访活动，建设单位要制定方案、提前公示，会同街道社区、业主委员会及物业单位全面排查公共部位的质量问题，入户回访户内质量问题，驻点受理业主反映的质量问题，全程跟踪限时办结。经维修合格的部位要重新约定保修期限，并建立质量排查维修档案，同步报送属地工程质量监督机构和街道社区。依法采取公开曝光、通报批评、顺延质保金或担保保函时间和依法查处等一系列措施，严厉打击建设单位拒不履行质量保修义务的行为。**（责任单位：各县区住建局，局建筑市场科、局政策法规科、市质安处、市住建局开发区分局）**

**（三）强化施工过程质量管控。**重点对《住宅工程质量常见问题防治技术规程》（DB341659—2022）落实情况进行抽查，采取淋水蓄水、实体抽测和原位比对等手段进行现场验证实体防渗、防开裂、防脱落措施落实情况；强化建筑材料质量监管，严把混凝土、防水材料、粉刷砂浆等关键原材料进场验收关口；督促施工单位全面落实工艺样板间制度，确保样板房间真实反映户型、结构、交付标准等施工工艺，做到施工、验收有标准，改变原先施工质量精细化程度不高的状况。实行“施工现场”与“预售市场”两场联动，对因发生违法违规行为、质量问题被责令停工的住宅工程，应暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案。试行开展公益验房师参与指导“业主开放日”活动，协助业主看房验房，提供专业技术指导，解答业主疑惑，提前化解矛盾，提升业主看房验房满意度。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、局政策法规科、市质安处、市建筑产业中心、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

**（四）完善项目交付维保措施。**住宅工程交付前，在单元门入口、大堂、电梯轿厢等显著位置张贴《温馨提示》，明确告知房屋质量保修内容、期限、装修、使用注意事项、质量问题投诉处理相关责任人及联系方式等信息；指导业主合理装修、使用房屋，畅通业主投诉反映渠道，切实维护业主合法权益。住宅工程交付后，工程质量监督机构要开展质量走访活动，通过在小区主要出入口设置咨询台、电话回访和入户走访等方式，了解房屋交付后是否存在质量问题，及时跟踪督办。同时积极引导业主理性投诉，倡导业主与建设单位面对面协商，或通过仲裁、诉讼等司法途径解决。**（责任单位：各县区住建局，市质安处、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

四、实施步骤

**（一）部署启动阶段：**2023年12月18日—2023年12月31日。宣传发动，召开专题会议进行全面动员部署，解读有关措施。

**（二）全面整治阶段：**2024年1月1日—2024年12月31日。按照整治专项行动工作要求，各县区住建局及局属相关单位要按照实施阶段工作要求，做到有部署、有落实、有成果，分别于2024年1月31日、2024年7月1日、2025年1月31日报送具体工作开展情况。

**（三）检查督导阶段：**2024年6月1日—2024年12月31日。结合年度执法检查工作安排，组织专项督查活动，对整治专项行动开展情况进行全面督查。

**（四）总结分析阶段：**2025年1月1日—2025年1月31日。全面分析总结全市住宅工程整治专项行动成果，选择整治效果明显的工程项目和县区进行经验交流。

## 五、工作要求

**（一）强化组织领导。**成立“六安市住宅工程常见质量问题整治专项行动领导小组”，负责整治专项行动的统筹、调度、督导工作，市住建局局长王聿炎任组长，局党组成员刘红萍任副组长，成员单位包括局房地产管理科、局质安科、局政策法规科、局建筑市场管理科、市质安处、市建筑产业中心、市住房发展中心、市住建局开发区分局。专项行动领导小组办公室设在市质安处，办公室主任由市质安处副主任孙猛担任，负责整治专项行动各项工作落实。各县区住建局也要成立相应的领导机构，确保整治专项行动工作不走过场，取得成效。

**（二）强化整治抓手。**各县区住建局和局属有关单位要加强监督执法，督促住宅项目责任主体落实整治专项行动方案要求，对问题严重、拒不整改的，采取警示约谈、通报批评、媒体曝光等措施，情节严重的依法依规严格查处到位。工作推进情况纳入市住建局对县区住建局季度、年度质量工作考核评比。

**（三）强化宣传引导。**各县区住建局和局属有关单位要充分利用报纸、电视、网络、项目宣传栏等宣传媒介，利用线上线下平台，多渠道宣传报道整治专项行动开展情况，宣传先进典型、好的做法，曝光负面典型案例，做到正向引导和反面警示相结合，推动整治专项行动走深做实。