

上海市长宁区建设和管理委员会

上海市长宁区规划和自然资源局 文件

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长建委发〔2024〕62号

长宁区新建住宅工程设计质量管控实施方案

为深入践行人民城市重要理念，强化本区住宅工程质量通病的源头治理，加强新建住宅工程关键节点优化管控，进一步提升住房品质，根据市住房城乡建设管理委《关于进一步加强上海市新建住宅工程设计质量管控的通知》（沪建质安〔2024〕417号，

以下简称《通知》)文件要求,结合本区实际情况,制定本实施方案。

一、实施范围

本区新建住宅工程项目。

二、部门分工

(一) 区建设行政管理部门

负责综合管理、统筹推进本区住宅工程关键节点设计管控。负责督促建设单位组织编制“住宅工程关键节点设计专篇”(下称“设计专篇”)并报送施工图审查。负责本方案管控措施落实情况全流程监管。

(二) 区规划资源部门

负责在编制住宅地块土地出让文件时,根据住建部门的反馈口径,将落实本方案管控要求列为土地出让条件,并纳入土地出让合同;同时牵头加强住宅项目管控要求全生命周期的监管。

(三) 区房管部门

区房管局结合项目实际情况,强化对保障房项目建设单位监管工作,配合建设管理部门落实相关管理工作。区房管局加强项目销售监管工作,配合建设管理部门落实装修管理工作。

三、管控内容

针对涉及居住品质的住宅工程关键节点,明确关键部位的质量问题防治设计措施,在施工图中编制“住宅工程关键节点设计专篇”(以下简称“设计专篇”),主要包括:

1. 预制外墙接缝、外门窗洞口、预制阳台板根部接缝、厨房、

卫生间、敞开连廊、直接接触土壤的墙板、变形缝、屋面等部位，设计应当考虑防渗漏的加强措施；

2. 有坡度或散水要求的地坪，设计选用的面层材料、规格还应结合施工难易程度、地面摩擦系数控制性要求等进行综合考虑；

3. 应当对门窗、公共走道完成面净尺寸提出控制性要求；

4. 设计应当明确预制外墙墙面与接缝处的防水材料，以及考虑防水材料 with 外墙涂料的兼容性，如设计选用防水密封胶，应避免密封胶胶缝外侧被其他干硬性材料覆盖；

5. 外墙保温一体化系统，保温材料的性能、连接节点、构造措施应进行专门设计，并对连接件的材料、性能和安装提出要求；

6. 对住宅外立面的围护或装饰材料如何与住宅主体结构可靠连接应当提出设计要求；

7. 对墙体饰面材料的锚固或拉伸粘结强度应当提出设计要求；

8. 排水管有水封设计要求时，水封深度不应小于50mm；

9. 对住宅套内空调形式、空调机位置及管线布置、室外机座板位置及净尺寸进行统筹考虑；

10. 对燃气锅炉安装位置进行专门设计；

11. 对紧邻变配电间、水泵房、电梯设备的居住空间应当考虑隔声降噪措施；

12. 对预防地下室渗漏提出设计要求，地下室桩头、止水螺杆、穿墙板套管、后浇带、变形缝等细部构造的防水设计应当明确适用的标准和图集；

13. 地下室室外顶板结构构件迎水面最大裂缝宽度不应大于0.2mm，地下室底板、外墙结构构件迎水面最大裂缝宽度不宜大于0.2mm；

14. 机动车库楼地面设计应当采用强度高、具有耐磨防滑性能的面层材料，不应采用水泥砂浆作为面层材料；当采用金刚砂或环氧树脂漆耐磨面层时，其找平层混凝土强度等级不应低于C25，当采用细石混凝土面层时，其混凝土强度等级不应低于C30；

15. 室内地面保温保护层，不应采用水泥砂浆，保护层材料、厚度应当满足强度和抗裂性要求；

16. 对屋面溢流口、地漏等交付后易造成积水的部位，设计应当考虑屋面构造做法，明确完成面尺寸、标高及坡度要求；

17. 地下室配电系统应当预留通风、除湿设备用电容量。位于地下室或半地下室的配电间应当设置防水淹措施，并预留除湿设备电源；

18. 管道井的断面尺寸应当满足管道安装、检修所需空间的要求。

四、各方责任

（一）全面落实参建各方主体责任

1. 建设单位工程质量首要责任

建设单位应全面贯彻落实《通知》要求。

建设单位应当在住宅工程方案设计阶段前，落实工程质量潜在缺陷保险（IDI）制度，并为风险管理机构参与过程设计质量管理预留合理工作时间。

项目设计阶段建设单位应配备勘察设计质量主管人员，明确其质量管理责任和上岗等要求，加强图纸设计质量管控。其应督促设计单位编制“设计专篇”，并协助风险管理机构开展设计质量管理。

项目开工前，建设单位应当组织设计单位负责人就“设计专篇”进行重点设计交底，落实施工现场设计服务工作。建设单位应组织施工单位编制“住宅工程质量通病防治专项施工方案”（以下简称“专项施工方案”），组织监理单位编制“住宅工程质量通病防治监理实施细则”（以下简称“监理实施细则”），并在施工过程中督促落实。

2. 设计单位质量主体责任

设计单位应全面贯彻落实《通知》要求。

严格住宅工程的设计业务的承发包管理，实行设计总包的，必须与设计分包单位签订工程设计分包合同，完成合同信息报送，并对分包设计单位的质量承担管理职责。

设计单位应编制“设计专篇”。深化设计单位应根据施工图关键节点进行深化设计，深化设计图纸应取得原设计单位书面认可。

设计单位对施工图审查后的装饰工程设计内容不得随意出

具设计变更手续,项目预售后设计变更应当征得购房人书面同意。

3. 施工单位质量主体责任

施工单位应在项目开工前深入研究施工图纸,特别是“设计专篇”,如有疑问或问题在图纸会审时提出,要求设计单位完善。根据“设计专篇”内容,编制“专项施工方案”。严格建筑材料及关键工序验收,加强材料质量控制,进场材料应符合设计要求的性能指标。建立施工工艺样板制度,统一施工工法和标准,并严格按照“设计专篇”和“专项施工方案”实施。

4. 监理单位质量主体责任

监理单位应根据施工图纸及“设计专篇”,编制“监理实施细则”。认真履行材料见证取样、关键工序(关键节点)的监理旁站,并做好影像记录,在施工过程中针对专项施工内容开展全过程监管,未经验收通过,不得进行下一道工序,确保“设计专篇”技术要求在施工阶段得到落实。

(二) 保险和风险管理机构

IDI 保险公司及其委托的风险管理机构应当适时开展设计过程的质量风险管控工作,并在方案设计、施工图设计等阶段,进行设计质量的风险管控、编写设计风险管理评估报告并跟踪销项。

风险管理机构应在施工阶段质量风险控制时,对“设计专篇”技术要求落实情况加强检查,并将管控落实情况编入质量风险最终检查报告。

五、强化监督

(一) 设计阶段质量监管

区建设行政管理部门应在土地出让、项目报建等环节，积极告知建设单位首要质量责任管理规定、《通知》及本方案要求，督促建设单位落实设计质量管控措施。

区设计监管部门应强化住宅工程设计质量监管。主动跨前指导，向新建住宅工程建设单位、设计单位传达《通知》及本方案要求。应督促各施工图审查机构严格落实法律、法规及《通知》有关要求，严格把关设计质量。

区设计监管部门应把住宅工程作为施工图设计文件监管重点，把“设计专篇”作为重点检查内容。对设计项目负责人是否按照相关要求，做好施工现场服务工作及是否落实“设计专篇”设计开展督导和处置，对施工图审查机构是否落实“设计专篇”审查质量开展督导和处置。

区设计监管部门应加强设计变更管理，涉及规划内容需办理变更手续的，要求建设单位严格按照规划管理部门的要求办理变更手续。项目预售后期如需变更预售承诺的材料、设备，指导监督建设单位征得购房人书面同意后方可变更。

对设计质量较差、违反强制性条文较多、质量问题突出、未落实“设计专篇”以及存在违规变更行为的相关责任单位和个人开展处置，并上报市行业主管部门。

（二）施工阶段设计质量监管

1. 首次监督会议

质量监督机构应在项目首次监督会议中，对住宅工程建设单位、设计单位主体责任落实情况，包括企业资质、人员配备、管

理体系建立、“设计专篇”落实情况进行重点检查。对施工单位“专项施工方案”、监理单位“监理实施细则”编制情况进行检查。

2. 施工过程监督

质量监督机构应将《通知》及本方案落实情况纳入本区质量监督必查清单，明确处置依据与处置要求，强化日常监管。日常监管中重点检查“设计专篇”、“专项施工方案”、“监理实施细则”落实情况及功能性实体质量情况，对违规单位依法依规进行处置。

（三）验收阶段质量监管

质量监督机构应根据本市分户验收、质量预看房制度对建设单位组织的分户验收质量进行抽查，重点检查“设计专篇”落实情况、功能性实体质量情况，对建设单位分户验收条件不符、质量问题整理整改不到位、功能性实体质量不合格的责令限期整改，重新组织分户验收；分户验收整改完成前不得开展业主质量预看房。

综合竣工验收阶段明确施工单位在工程竣工报告中说明防治措施落实情况，要求建设单位将住宅工程关键节点管控措施落实情况写入竣工验收报告中。

（四）严格责任追究

质量监督机构应建立日常巡查和差别化监管制度，对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位及施工单位，加大对其建设项目的检查频次和力度。对发现的质量问题督促参建单位严格落实整改，限期回复整改情况。对发现存在严重质量问题或严重违反相关法律法规的质量行为，坚决责令停工整改，并

依法严肃查处，追究责任，并抄送市级质量监督机构。

六、工作要求

（一）建立工作机制

建立区住宅工程设计质量管控工作机制，明确本区设计质量管控责任部门，建立工作例会制度，定期召开住宅工程设计质量管控工作例会，强化沟通协调，对相关建设项目进行跟踪，及时解决工作推进过程中出现的困难和问题，不断总结优秀经验。

（二）加强宣传培训

通过多种形式对住宅建设项目各质量责任主体单位进行广泛宣传、动员，深刻认识提升住宅工程质量的重要意义，提高各参建单位责任意识与管理水平，切实提高新建住宅工程质量。

（三）持续总结提升

持续对《通知》及本方案落实情况进行总结，对住宅工程常见质量问题的成因及解决措施开展研究，探索更多住宅工程质量提升的管控方法，形成经验推广运用。

上海市长宁区建设和管理委员会



上海市长宁区规划和自然资源局



上海市长宁区住房保障和房屋管理局



2024年10月12日

(此页无正文)

区建管委、区规资局、区房管局

2024年10月29日印发
