

加急

广州市住房和城乡建设局文件

穗建质〔2020〕215号

广州市住房和城乡建设局关于开展住宅 工程质量提升专项行动的通知

各区住建部门（含空港委）、各建设工程行业协会、各有关单位：

为进一步提升我市住宅工程（含商品住房、保障性住房、安置住房等）质量，根据《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》（国办函〔2019〕92号）、《广州市关于打造精品工程推动城乡建设高质量发展的工作方案》要求，结合2019年我市房地产专项整治工作成效，我局决定继续组织开展为期一年的住宅工程质量提升专项行动（以下简称专项行动），现将有关要求通知如下：

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持问题导向，深刻领会提升住宅工程质量的重大意义，把解决当前群众反映突出的住宅工程质量问题作为工作重点，按照“系统治理、依法治理、综合治理、源头治理”要求，健全住宅工程质量保障机制和控制体系，强化行业监管、压实主体责任、实施“两场”联动，形成主体实、来源清、台帐明、制度全、监管强、处罚严的长效机制，实现住宅工程常见质量问题有效解决、质量投诉明显减少、群众满意度显著提升的整体工作目标，全面提升我市住宅工程质量和建设品质。

二、组织领导

我局成立专项行动领导小组，由分管工程质量工作的副局长担任组长。领导小组成员包括各区住建部门（含空港委），市住房保障办、市建设工程质量监督站、市房屋交易监管中心，我局建筑工程质量安全处、房地产业管理处、建筑业管理处、信访处等主要负责同志。

领导小组下设办公室，办公室设在我局建筑工程质量安全处，具体负责专项行动组织协调工作。

市房地产行业协会、建筑业联合会、建设监理行业协会、建筑装饰行业协会等分别发动我市住宅工程相关参建企业开展此次专项行动。

三、重点工作

(一) 夯实参建主体单位工程质量主体责任

1. 突出建设单位工程质量首要责任。各住宅工程建设单位(开发商)要加强对工程建设全过程的质量管理,保证合理工期和造价。严格按照法定程序建设,履行质量责任,主动公开工程竣工验收等信息,接受社会监督。住宅装修、小区附属配套等其它专业施工应纳入施工总承包管理,以毛坯报批报建但实际以全装修集中交付的住宅项目,其装饰装修工程应按《广州市住房和城乡建设局关于加强房地产开发项目装修工程监督管理的通知》等规定办理施工许可手续,建设单位不得采用任何形式逃避监管。

2. 强化施工单位工程质量责任。施工单位应针对住宅工程质量常见问题制定有效的技术控制措施和施工方案,落实样板引路制度,加强对建筑材料、建筑构配件、设备进场及使用全过程的质量管理,对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收,完善施工记录和验收资料管理,实现质量责任可追溯。

3. 强化监理单位工程监理责任。监理单位应严格履行工程质量监理责任,要针对住宅工程质量常见问题制定有效的质量控制关键措施,严禁旁站、见证过程弄虚作假,降低工程质量验收标准。

(二) 加强住宅工程质量关键环节管理

1. 强化混凝土、建材质量监管。施工、监理单位要严格落实

预拌混凝土进场验收制度，严禁在预拌混凝土中加水，代养、代制作预拌混凝土试件等行为；严格落实钢筋、模板验收制度，控制混凝土施工工艺，避免混凝土质量缺陷、楼板开裂，以及梁柱与墙板交接部位混凝土浇筑质量不合格等问题。利用信息化技术，加强混凝土质量动态追踪监管，强化建筑材料、设备的信息进场采集，确保质量真实可靠可溯。

2. 加强住宅工程质量常见问题治理。各项目参建单位要切实做到住宅工程质量行为规范化和工程实体质量控制程序化，特别针对住宅卫生间干湿区、门窗、外墙、阳台渗水，以及饰面砖空鼓等质量常见问题，必须以使用功能为导向，考虑最不利使用工况，从设计、施工、验收等不同环节加强质量管控；积极推广应用新技术、新工艺、新材料和新产品，鼓励使用装修部品，提高现场装配化程度，减少湿作业，提高装修质量和施工效率。

3. 严格落实住宅分户验收“一户一册”制度。在住宅工程竣工验收前，建设单位组织施工、监理等单位落实好分户验收制度，加大装修质量细节检查，把好住宅交付前的质量关；分户验收不合格，不得进行住宅工程整体竣工验收。建设单位在住宅项目交付时，按户出具《住宅工程质量分户验收表》，作为《住宅质量保证书》的附件，并将分户验收情况上传至信息采集监管系统。

（三）强化住宅工程质量风险防控

1. 住宅全装修严格落实样板房制度。建设单位在楼盘销售前

建造样板房，在确保安全的前提下，应在销售楼盘内建造实体装修样板房，向购房者展示交房标准及样板房室内环境质量检测合格报告。样板房须与设计、销售合同内容保持一致，住宅交付不能低于样板房工艺、质量和标准。

2. 引入第三方机构加强住宅工程质量风险防控。实行全装修形式交楼的住宅工程，建设单位应委托第三方机构开展交付前的质量查验评估；在住宅工程建设过程中，鼓励建设单位委托第三方机构对住宅工程施工过程质量管控等进行风险评估，及时降低建设中的质量风险。

3. 推进住宅工程质量潜在缺陷保险。新建住宅工程推行工程质量潜在缺陷保险制度，由保险机构委托第三方风控机构，对住宅工程建设全过程进行质量评估和监管，降低住宅工程质量缺陷风险，建立因潜在缺陷导致赔偿纠纷的解决机制，为住宅工程提供质保期后续使用保障。

（四）严格住宅工程监督执法，加强信用惩戒

1. 加强住宅工程质量监督执法。市、区两级住建部门要加大对住宅工程常见质量问题的监督检查，对质量问题整治不力的一律顶格处理；加强全装修交楼项目室内装修质量的监管，对装修工程规避质量监管，在分户验收中弄虚作假、降低标准等违法违规行为，一律依法处罚。对出现质量问题的项目，依法对项目建设、施工、监理等责任单位和责任人一并进行处罚，并纳入不良

行为记录。

2. 严格执行工程质量问题约谈、通报、曝光及公示机制。市、区两级住建部门对检查中发现问题突出、群众投诉较为集中、解决质量投诉问题不及时、存在重大信访维稳风险或被媒体曝光的项目，主动约谈参建各方项目负责人、广州区域负责人、集团公司负责人或公司法人代表等，并按相关规定进行通报、曝光，发挥社会监督作用。

3. 加强房地产市场联动，健全信用惩戒制度。市、区两级住建部门联动，组织开展房屋交易、质量监督、市场监管三大领域联合检查行动，针对住宅虚假宣传、样板房展示不规范等行为进行整顿。加快推进守信激励和失信联合惩戒机制建设，研究在市场准入、资质认定、行政审批、政策扶持等方面实施信用分类监管的方法，使守信者处处受益、失信者寸步难行。

四、实施步骤

（一）动员部署和全面检查（2020年7月下旬至8月）

市、区两级住建部门、各建设单位立即动员部署，拉网式、全覆盖地开展大排查，深入查摆质量问题及风险隐患。

（二）细化措施和重点提升（2020年9月至2021年6月）

各建设单位严格落实工程质量首要责任制，对照相关要求，组织项目各参建单位，逐一对项目进行整改。市、区两级住建部门强化行业监管责任，对查摆出的问题逐一梳理，销项解决，进

一步完善制度措施，提升工程质量。

（三）巩固提高和总结成效（2021年7月至8月）

各参建单位通过此次专项行动，分别建立一套完善的住宅质量管控制度，大幅提升住宅工程一次性交付率。市、区两级住建部门对此次整治效果进行研判，总结工作措施和经验，强化推广，建立长效机制。

五、工作要求

（一）提高政治站位，落实主体责任。各单位以高度的社会责任感，认真组织开展本次专项行动。各住宅工程参建单位要认真落实主体责任，提高工程质量管理水平，确保取得实效。市区两级住建部门要提高政治站位，坚持以人民为中心的发展思想，从讲政治、讲大局的高度，加强住宅工程质量监督。

（二）强化行业推动，加强宣传培训。各建设工程行业协会要加强行业自律，杜绝住宅工程建设过程中各类不规范行为的发生。各单位在“质量月”活动期间要持续做好宣传工作，积极开展有关住宅工程质量提升的主题培训和宣贯活动，提高全社会对专项行动的关注度和认同感，营造“企业重视、行业推动、社会关注”的良好氛围。

（三）严格监督执法，增强监管效果。市区两级住建部门采用日常检查、专项抽查、巡回检查相结合的方式，严肃查处各类违法违规行为；对群众反映强烈、投诉集中的项目或企业，要挂

牌督办，加大查处力度，提升监管效果；对检查中发现存在较多违法违规行为的责任主体要通报曝光，同时列为重点监管对象，对其在我市承建的项目加大监督检查频次和力度。

（四）完善信息报送，强化督办责任。各区住建局自 2020 年 9 月起，于每月 10 日前将本单位开展专项行动工作情况报我局；市建设工程质量监督站受我局委托，对全市住宅工程施工质量进行抽查，于每月 10 日前将检查情况进行汇总分析后报我局；我局对专项行动落实情况进行汇总分析，督办进展情况，跟踪成效，对推进不力的单位及个人将予以通报批评并严肃问责，确保责任到人、落实到人。

特此通知。



公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年7月28/日印发
