**关于加强我市房屋市政工程质量管理的**

**若干意见**

一、加强精装修住宅工程质量管理

本文所称精装修工程，是指竣工验收时，所有功能空间的固定面全部铺装或涂饰完成，套内厅室、厨房和卫生间的基本设备安装到位，具备基本使用功能的新建住宅。

（一）工程建设各方要切实履行质量主体责任，严格规范质量行为。

1.精装修住宅工程实行原主体结构施工单位总承包，建设单位不得将精装修工程进行肢解分包。建设单位应委托具有相应资质条件的设计单位进行精装修工程设计，出具完整的施工图设计文件并送施工图审查机构审查，施工图设计文件未经审查或审查不合格的，不得使用。

2.精装修工程施工前应有主要材料的样板或做样板间（件），以现场实物展示、样板间（件）的形式直观展示关键部位、关键工序的做法及装修主要材料，并应经建设、设计、施工、监理等有关各方确认，符合要求后方可开始精装修施工。样板间（件）作为精装修住宅装修工程质量验收和工程交付使用的参照标准和依据，其施工工序、材料、构配件及质量标准应与实际施工一致。

3.精装修工程所用材料的品种、规格和质量应符合设计要求和国家现行标准的规定。不得使用国家明令淘汰的材料。施工单位应当对装修所用材料进行进场验收，按规范要求进行取样送检复验；未经检验或检验不合格的，不得使用。监理单位应当严格按有关规定进行核验和签认。

4.施工单位应当严格按照经审查合格的施工图设计文件和国家现行相关标准规范进行精装修施工，并对施工全过程实行质量控制。

5监理单位应当严格依照法律、法规以及有关技术标准、施工图设计文件和合同等，采取旁站、巡视和平行检验等形式实施精装修工程全过程监理。

6.精装修工程完工后，应进行室内环境检测，检测结果应符合《民用建筑室内环境污染控制规范》（GB50325）的规定。检测不合格，不得进行竣工验收。

7.严格执行精装修工程分户验收制度。建设单位应当组织设计、施工、监理等有关单位按《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210）、《广东省住房和城乡建设厅关于住宅工程质量分户验收的管理办法》和经有关各方确认的样板间（件）装修标准的要求对精装修工程实行一房一验，并形成分户资料档案备查。精装修工程分户验收不合格的，建设单位不得组织工程竣工验收。

（二）各级住房城乡建设主管部门及其所属质量监督机构应加强精装修工程的质量监督。对实施质量监督的精装修工程，应在工程质量监督报告和竣工验收备案文件中予以注明。对分户验收不合格、室内环境检测不合格、将不合格工程按合格验收的，各级建设行政主管部门或监督机构不予办理竣工验收备案。

二、加强住宅质量通病防治

（一）设计单位在设计文件中要体现出质量通病防治的内容，特别是对易产生质量通病的重要节点和关键部位必须有具体的防治措施、有详细的施工大样图，从源头上减少质量通病问题的发生。审图机构审查施工图时，必须严格把关。

（二）在分项工程施工前，以现场示范操作、视频影像、图片文字、实物展示、样板间等形式直观展示关键部位、关键工序的做法与要求，使施工人员掌握质量标准和具体工艺，并在施工过程中遵照实施。通过样板引路，将工程质量管理从事后验收提前到施工前的预控和施工过程的控制。

（三）建设单位要积极组织开展质量通病防治工作，施工单位要制定住宅工程质量通病防治方案和施工措施，做好技术交底工作并认真执行；监理单位要对质量通病防治内容进行重点监理，关键节点和部位要旁站监理到位。施工过程中，要严格按图纸施工，杜绝擅自改动图纸行为；要规范原材料进场报验手续，杜绝不合格原材料进场使用；淘汰落后的技术、设备、工艺，积极推广应用成熟的新技术、新设备、新工艺。工程参建各方责任主体要把质量通病防治作为分户验收工作的重要内容，突出重点、强化措施，尽量消除住宅质量通病问题。

三、加强房屋建筑室外工程质量管理

（一）房屋建筑室外工程（以下简称室外工程）是房屋建筑工程不可分割的组成部分，建设单位应按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）规定对室外工程进行单位工程划分，办理工程质量监督手续。

（二）建设单位应当将室外工程（含边坡支护、挡土墙、园林、绿化、路灯、给排水、配电工程等）施工图设计文件送施工图审查机构审查。施工图设计文件未经审查或审查不合格的，不得使用。

（三）施工单位应严格按照经审查合格的施工图设计文件和国家现行有关规范标准进行施工；建设、监理单位要加强施工过程巡查检查，发现质量问题及时督促施工单位整改到位，该返工的应立即责令返工，确保室外工程施工质量。

（四）室外工程的竣工验收应与房屋建筑单位工程竣工验收同时进行，由建设单位组织实施。室外工程未经验收或验收不合格的，不得通过工程竣工验收。

（五）质量监督机构应加强住宅小区室外工程的质量监督，在项目或室外工程质量监督报告中明确室外工程质量监督情况。

四、加强无障碍设施质量管理

（一）无障碍设施工程应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收投入使用。新建的无障碍设施应当与周边的无障碍设施相衔接。

（二）施工图审查机构应严格按照《无障碍设计规范》(GB50763)等强制性条文要求，对新建居住建筑及居住区、公共场所和设施的设计文件进行无障碍设计审查。

（三）施工单位应当严格按照经审查合格的施工图设计文件、施工技术标准进行施工。

（四）建设单位在组织建设工程竣工验收时，应当同时对无障碍设施进行验收，未按照经批准的设计文件和施工技术标准施工的，不得通过工程竣工验收。