

广德市住房和城乡建设局文件

建设〔2022〕43号

广德市建设工程质量管理办法

第一章：总则

(1) 为了加强本市建设工程质量管理，保障人民群众生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

(2) 本市行政区域内建设工程的新建、扩建、改建和既有建筑物、构筑物的拆除、修缮，以及相关监督管理活动，适用本办法。

第二章：建设单位职责

(1) 按照国家工程建设程序要求及时办理工程项目建设相关手续，提供保证工程投资和合理工期及能作为保证工

程质量依据的必要资料。

(2) 按规定择优选择勘察、设计、监理、施工单位和检测机构。组织招标时，应将裂缝、渗漏防治列入任务委托和竞标范围；不得压缩正常合理工期。专项防治措施费用应纳入工程造价。

(3) 在工程开工前下达住宅工程质量常见问题专项治理任务书、明确专项治理的奖罚措施；组织参建各方成立住宅工程裂缝、渗漏防治工作管理机构，加强对住宅工程裂缝、渗漏防治工作的组织领导、技术管理和督促落实实施等工作。

(4) 组织施工图审查、设计交底和图纸会审时，应将裂缝、渗漏防治作为专题会审，不得擅自变更已审查通过的施工图设计文件。

(5) 督促参建各方制定相关的裂缝、渗漏防治专项方案，并审核与监督落实。

(6) 在施工现场分阶段公示住宅工程裂缝、渗漏等质量常见问题专项治理方案、措施及检查情况。

(7) 做好主体、分户及竣工验收组织工作，加强对裂缝、渗漏等质量常见问题的验收控制，不符合相关规定要求的，不得予以验收。

(8) 对施工现场已出现的裂缝、渗漏等质量常见问题，应会同勘察、设计、施工、监理等单位相关人员分析原因，制定处理措施，按照程序处理，予以消除。

(9) 交房时应向用户提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》、《住宅工程质量分户验收表》，明确住宅建设的质量责任及保修范围和制度，向用户说明裂缝、渗漏防治措施落实情况。

第三章：勘察单位职责

(1) 建立并落实地质勘察质量责任制度，根据相应的技术标准，应用科学的技术手段，对住宅工程所在位置的地质岩土情况进行勘探，查明地质的状况及承载能力、周边已有建筑（构筑）物的基本情况、所在位置地下管线、电缆等，对工程项目基础设计提出建议，为工程建设提供工程项目所在位置真实、详细、准确、能满足工程项目设计及施工与安全使用的地质勘察报告。

(2) 参与与地基基础有关的工程裂缝、渗漏质量问题的分析，并对因地基基础不均匀沉降等原因产生影响结构安全和使用功能的裂缝、渗漏，提出相应的地基基础技术处理措施，并承担因勘察原因造成地基基础不均匀沉降等质量问题的相关责任。

第四章：设计单位职责

(1) 设计单位应严格按照有关法律、法规、工程建设强制性条文进行设计。要成立住宅工程质量常见问题专项治理工作小组，负责组织住宅工程质量常见问题防控设计措施的研究及技术措施的制定，督促并协调落实各专业在工程质量常见问题专项治理工作中的设计责任，对本单位住宅工程质量常见问题专篇设计工作审核管理。

(2) 项目设计应针对易产生裂缝、渗漏的部位和环节，分析原因并提出具体的设计优化、细化措施，设计深度须满足住宅工程裂缝、渗漏防治的施工需要，施工图及设计变更文件应有明确的构造节点详图，明确对材料性能、施工工艺工序等要求。

(3) 参与住宅工程质量常见问题防控、专项治理，对裂缝、渗漏防治的设计进行技术交底。

采用新材料、新技术、新工艺、新设备时，应明确住宅工程质量常见问题防控、专项治理设计、施工要求、构造措施和验收标准。

(4) 参与工程裂缝、渗漏问题的分析，对影响结构安全和使用功能的裂缝与渗漏，提出相应的技术处理方案，并承担因设计原因造成裂缝、渗漏等质量问题的相关责任。

第五章：施工图审查单位职责

(1) 严格按照有关法律、法规，对施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行审查。

(2) 对建筑物的稳定性、安全性审查，包括地基基础和主体结构体系是否安全、可靠；

(3) 对住宅工程施工图质量常见问题防控专篇设计深度能否满足住宅工程质量常见问题防控、专项治理要求进行审查；对没有裂缝、渗漏等质量常见问题专项治理设计专篇或设计专篇针对性不强、设计深度不够等不能满足专项治理要求的设计文件，不得出具审查合格书。

第六章：施工单位职责

(1) 施工单位应成立住宅工程质量常见问题专项治理领导小组，负责本单位承建的住宅工程质量常见问题专项治理工作的组织管理。负责组织住宅工程质量常见问题防控施工技术措施的研究及技术措施、标准的制定，确定质量常见问题专项治理目标，督促本单位参与住宅工程质量常见问题专项治理工作的各管理部门认真履行职责。总承包单位应审核分包单位提出的裂缝、渗漏防控方案，并负责检查其实施情况。

(2) 建立、健全施工质量检查和验收制度。施工单位质量管理部门应在项目部自检合格的基础上，组织对分部工程常见裂缝、渗漏问题防控、专项治理情况进行检查验收，

质量验收合格后方可向监理及建设单位申报分部工程验收。

(3) 项目部在开工前应制定住宅工程质量常见问题裂缝、渗漏防控、专项治理方案，由企业技术负责人进行审查，并报监理和建设单位审批后实施。

(4) 对建筑材料、建筑构配件、设备和预拌混凝土严格实施进场检验制度。未经检验或检验不合格的，不得使用。

在采用新材料、新工艺时，应审查相应的合格证明文件和相关的技术标准；必要时，应进行相关的检测与论证工作。

(5) 做好住宅工程质量常见问题裂缝、渗漏防控、专项治理的样板示范和技术措施的编写工作。项目部应建立书面技术交底和可视化培训制度，应将裂缝、渗漏等质量常见问题防控措施做为技术交底的重要内容。

(6) 要按照季节性施工特点要求，做好裂缝、渗漏等质量常见问题防控措施落实情况的检查验收工作，不盲目赶进度；同时应加强对施工作业人员操作技能的培训，严格工序质量管理，做好隐蔽工程质量检查和记录。

(7) 做好住宅工程结构安全检验试验及其它各专业功能性检测。

(8) 对工程施工中出现的裂缝与渗漏质量常见问题，

会同设计、监理等单位制定处理技术措施，按照程序处理，予以消除。

（9）做好裂缝、渗漏防控技术资料的收集、整理工作。

（10）工程完工后，总承包单位应认真填写《住宅工程裂缝与渗漏防控内容自评总结报告》，并将住宅工程裂缝、渗漏防控工作内容纳入《工程竣工报告》。

第七章：监理单位职责

（1）负责审查施工单位提交的住宅工程质量常见问题裂缝、渗漏防控、专项治理方案；编制住宅工程质量常见问题裂缝、渗漏防控监理实施细则。编制分部工程、分户、竣工等验收前质量常见问题裂缝、渗漏问题防控、专项治理情况检查验收方案，确定具体验收内容、部位、时间、数量和方法、要求及验收参与人员等。

（2）定期召开由总监理工程师主持的裂缝、渗漏防治工作例会。对已出现的裂缝、渗漏，总监理工程师要召集参建各责任方，组织进行裂缝、渗漏原因分析工作，督促相关单位制定有效措施。

（3）在施工过程中，加强对原材料、构配件、设备及预拌混凝土的进场验收工作。

对容易产生裂缝、渗漏的部位，加强旁站、巡视和平行检验工作。

做好裂缝、渗漏防治部位的隐蔽验收工作，不合格的不准进入下一道工序施工。

（4）工程完工后，应认真做好住宅工程裂缝、渗漏防治监理工作记录，填写《住宅工程裂缝与渗漏防控工作评估报告》。

第八章：质量监督单位职责

（1）在工程开工前要认真审查各方责任主体关于住宅工程质量常见问题专项治理方案与措施，并在质量监督技术交底时强调质量常见问题专项治理的重要性和相关要求。

（2）将住宅工程质量常见问题内容及其防控措施落实情况结合分部工程及分阶段、分专业的分户验收进行监督把关。

（3）住宅工程质量常见问题专项治理的监管工作应纳入工程质量监督记录；竣工验收后，要将专项治理的监管工作情况在工程质量监督报告中予以体现，纳入竣工验收备案归档资料。

（4）建立住宅工程质量抽检信息披露制度。利用监管信息平台、报纸或新闻媒体，定期对住宅工程采用的预拌混

凝土、钢筋等主要建筑材料的监督抽检情况及基础、主体、装饰、水电安装、建筑节能施工阶段过程中存在的设计、施工质量问题的社会公示（各阶段不少于一次）。

第九章：法律责任

（1）严肃查处，投诉必究。对投诉处理不积极、不及时造成不良影响或引起群访的、同一住宅（小区）反映问题较多或较严重的，移交监察大队立案查处，严肃追究相关单位或责任人责任。

（2）录入平台，通报公示。对质量问题多的建设、设计、施工、监理等责任单位及相关个人应依法依规进行处理，认定上报不良行为记录，及时将检查及处理情况予以公示和录入监管信息平台。

（3）对工程实体质量差的项目应限期整改，情节严重的应责令停工，并对履职差的项目部相关人员及相应企业上报不良行为。



