附件

关于加强保障性住房质量常见问题

防治的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实好党中央、国务院关于扎实推进保障性住房建设决策部署，进一步提升工程质量，保障人民群众的切身利益，现就质量常见问题防治工作通知如下：

1. 提高认识，增强使命感

推进保障性住房建设是住房供给侧结构性改革的重要举措，对实现全体人民住有所居、促进社会和谐稳定具有重大意义。工程质量是保障性住房建设管理的核心，关系到住房保障政策的有效落实，是新发展阶段满足居住条件的最基本要求，也是住房需求从“有没有”转为“好不好”的关键。各级住房和城乡建设主管部门要坚持以人民为中心的发展思想，站在讲政治的高度，深刻认识提升保障性住房质量的重要意义，切实解决质量常见问题，让住房困难群众住得进、住得好。

1. 制定防治要点，强化底线要求

各地要在执行相关标准规范基础上，结合实际和群众反映的突出问题，制定本地保障性住房质量常见问题防治要点，在渗漏、隔音、室内空气质量、裂缝、固定家具安装、管线设置、外墙脱落等方面，达到最基本的控制要求。

**（一）室外迎水面防水。**雨水管、管井管道以及女儿墙等泛水处应设防水附加层或进行多重防水处理。女儿墙压顶向内排水坡度不应小于5％，压顶内侧下端应作滴水处理。外门窗及其接缝部位的气密性、水密性应满足标准要求。外窗台应设置压顶、批水板和滴水线等排水构造措施，排水坡度不应小于5%。地下室迎水面主体结构应为防水混凝土，厚度不应小于250mm。

**（二）室内房间不渗漏。**卫生间顶棚应设置防潮层或采用防潮材料，淋浴区墙面防水层翻起高度不应小于2000mm，且不低于淋浴喷淋口高度，其他墙面防水层翻起高度应不小于250mm。管道连接严密、维修更换便捷，连接部位不渗不漏，穿过楼板的防水套管应高出地面5mm。卫生洁具、厨房水槽与台面、墙面、地面等接触部位应密封防水。

**（三）室内隔声防噪。**楼板、墙体上各种孔洞均应采取可靠的密封隔声措施，门窗和隔墙隔声性能优良，产生噪声和振动的设备应具有减隔振措施。电梯井道、机房不应贴邻卧室，或设置有满足隔音要求的措施。外部噪声源传播至卧室的噪声限值昼间不大于40dB，夜间不大于30dB，内部建筑设备传播至卧室的噪声限值不大于33dB。楼板厚度不小于100mm且隔音构造符合标准要求，现场测量的计权标准化撞击声压不应大于65dB。

**（四）室内空气健康。**装饰装修材料应绿色环保，性能指标符合《绿色建筑和绿色建材政府采购基本要求》，或达到绿色建材评价认证标准。室内空气污染物甲醛含量不大于0.07mg/m3、总挥发性有机物（TVOC）不大于0.45mg/m3。卫生间存水弯水封及地漏构造水封深度均不应小于50mm。厨房排烟道应有防止支管回流和竖井泄漏的措施。

**（五）室内建筑面层平整无开裂。**顶棚、墙面、地面应选用不易变形的材料，平整度2m内偏差不大于3mm。饰面砖无裂痕、无缺损、无空鼓，接缝应平直、光滑。地砖面层与墙面交接处宜采用踢脚线或墙压地方式。墙面壁纸、墙布应粘贴牢固，不得有漏贴、脱层、空鼓和翘边。吊顶的吊杆、龙骨和面板应安装牢固，面板不得有翘曲、裂缝及缺损，压条应平直、宽窄一致。

**（六）固定家具安装牢固美观。**橱柜等应紧贴墙面或地面牢固安装，柜门和抽屉开关灵活、回位准确，饰面平整无翘曲。集成厨房、集成卫生间预留空间尺寸合理，表面平整、光洁，无变形、毛刺、划痕和锐角。橱柜、台面、抽油烟机、洁具、灯具等与墙面、顶面、地面交接部位应严密，交接线顺直、清晰、美观。

**（七）设备管线设置合理。**设备与管线便于使用和维修改造，安装整体效果美观。附属机电设备的基座或支架，以及相关连接件和锚固件应具有足够的刚度和强度。电源插座均为安全型插座，厨房、卫生间、洗衣机等电源插座应设有防止水溅的措施。

**（八）围护系统防坠落。**墙体保温板材与基层之间及各构造层之间连接牢固，连接方式、拉伸粘结强度和粘结面积比应符合设计要求。建筑外保温系统与主体结构连接可靠，满足安全、耐久要求，不得空鼓、开裂和脱落。建筑的立面装饰构件与主体结构的连接应有抗震设防措施。填充墙、女儿墙等非承重墙体应与主体结构连接可靠。

1. 完善制度措施，抓好责任落实

各地要严格履行法定的基本建设程序，规范招投标行为，在认真执行现行有关制度基础上，结合实际不断创新完善保障措施。

**（一）完善资金管理制度。**要确保资金支持到位，严禁恶意压价、低水平建设。积极推进工程造价改革，全面推行施工过程价款结算，加强合同履约管理。建立完善激励和惩戒机制，将防治工作作为财政资金绩效评价的重要内容。

**（二）推动工程质量保险。**积极探索保障性住房质量潜在缺陷保险制度，通过保险的风险事故预防和费率调节机制，加强风险管控，强化保险机构对施工过程监督，保障建筑工程质量，保证使用者权益。

**（三）开展专项审查。**设计单位要细化施工图设计，编制质量常见问题防治设计专篇，并向施工单位作出详细说明。施工图审查机构应对设计专篇进行专项审查。施工单位应编制质量常见问题防治施工方案，在工程竣工报告中应说明防治措施落实情况。

**（四）创新组织管理方式。**保障性住房建设应采用工程总承包模式，大力推广装配式等绿色建造方式。积极推行建筑师负责制和全过程工程咨询等新型组织管理模式，促进建筑、结构、机电设备、装修等各专业协同。

**（五）强化责任落实。**加强对保障性住房质量的监督管理，全面落实工程质量责任制度，推进信用体系建设。实施责任清单管理，强化施工过程留痕，对产生重大质量问题的，严格追究相关主体责任。