

深圳市住房和建设局

深圳市住房和建设局关于严格加强 房屋工程质量管控 严厉惩处工程 质量违法违规行为的通知

前海管理局，各区（新区）住房建设局、深汕合作区住建水务局，市建筑站、市市政站：

为进一步加强房屋建造过程质量管理，推进房屋工程高质量建设，按照市政府关于加强房地产领域全周期管理的工作部署，全面落实各方主体的工程质量责任，强化建设单位工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任，现就整治本市房屋工程质量管控薄弱环节，严格加强房屋工程质量管控、严厉惩处工程质量违法违规行为有关事项通知如下：

一、强化设计源头治理

（一）督促设计单位强化内控管理。设计单位应当建立严格的设计质量内控机制，所有设计文件应严格按照“一校两审”程序逐级签章，确保设计文件质量。

（二）督促落实楼板防裂措施。住宅楼板设计厚度不得小于120mm，并应双层双向通长配筋，钢筋直径不得小于8mm，间距不得大于150mm。不得在厨房、卫生间等多水房间的楼板内预埋管线。

(三) 督促落实卫生间防渗漏措施。应当按照防排结合、刚柔并济、多道设防的原则进行卫生间防渗漏专项设计，强化构造防水措施，加强卫生间沉箱底排水和地砖下构造层排水措施，水电管线不得下穿门槛或在挡水反坎内预埋。

(四) 督促落实屋面、地下室及外墙防渗漏措施。屋面、地下室应严格按照设防标准要求进行防水专项设计，明确构造防水措施。住宅外墙应采用全混凝土外墙并至少设计一道防水层，防水层的选材应与基层结合牢固，并与饰面层相容。

(五) 规范房屋隔声隔热设计。应严格根据场地环境噪音现状及规划情况进行隔声设计，明确主要功能房间的室内噪声限值要求，住宅居室空间外窗不得采用单层玻璃。设计文件应当明确隔声隔热材料的性能、强度、抗裂及耐久性控制指标。电梯厅外窗设计应综合考虑消防规范和自然通风的要求。

(六) 严格保证户型合规。不得违反规划要求出具设计文件进行违章加建或者在设计文件中预留违章加建条件，不得将未履行合法程序的“白图”交由现场作为施工依据。

二、强化主体施工质量管控

(七) 严控赶工行为。现浇混凝土主体结构施工工期不得少于6天/层，严禁压缩合理工期。楼板混凝土浇筑完成后24小时内，不得堆放建筑材料。住宅项目地下室和裙房结构未封顶之前不得申请预售。

(八) 严控钢筋工程质量。钢筋进场时的牌号、炉批号、合格证号、数量均需与出厂交货单严格一致，复验合格后方可

使用。主要受力钢筋不得使用焊接接头，切实采取措施加强梁筋定位及绑扎质量，所有受力构件的纵横筋交界处均需绑扎。

（九）严控混凝土质量。商品混凝土生产单位应建立砂石等原材料管理台账，实现原材料质量的可追溯，并严格按照标准规范及合同约定的富余系数供应混凝土拌合物，原则上应按出厂检验的抗压强度标准值不低于设计等级值的 110%控制出厂混凝土强度。每车混凝土使用前应由监理单位组织联合验收，核对随车送货单相关指标、开展塌落度检测，不符合要求的不得使用。施工单位应当在混凝土浇筑方案中明确避免不同强度等级混凝土混浇的专项措施、雨天浇筑混凝土专项措施等。严禁向混凝土拌合物中加水或者边浇筑边洒水。混凝土浇筑成型达到检测龄期后，应及时采用“回弹-取芯法”开展混凝土强度实体检测。

（十）严控装配式结构质量。强化预制构件出厂检验和进场验收，严格查验出厂检验报告、驻厂监造报告，对混凝土强度、外观尺寸、预埋件、预留钢筋和洞口等进行查验，存在开裂、凹陷、翘曲、断筋等明显质量缺陷的严禁使用。套筒灌浆连接应采用由接头型式检验确定的相匹配的灌浆套筒、灌浆料，采取可靠措施确保灌浆密实饱满并按规定检测强度。

三、强化装修阶段质量管控

（十一）严格有序组织装修施工。装修工程必须依法办理施工许可手续，纳入总承包范围的可随主体工程一并办理施工许可手续，建设单位另行发包的装修工程未办理施工许可手续

不得开工。装修工程必须具备完整、合法的深化设计文件方可进场施工。住宅工程户内装修开工前建设单位应组织逐户开展交接验收，确保基层处理符合装修工程施工条件后方可开展施工。

（十二）严格落实样板引路。装修工程大面积施工前，各施工单位应制作展示建筑材料、构配件、施工技术、工艺要求、验评标准的工艺样板。样板间（户）验收前，应选取最不利位置开展室内噪声、外窗隔声性能、室内空气质量等功能性检测。验收合格的工艺样板作为后续施工验收的实体标准，应保留至工程全面施工完成之后。住宅工程的工艺样板应设置在建筑物标准层，与交付样板分别设置。

（十三）严格装修材料管理。应严格落实装修材料进场验收、见证送检等规定，材料品牌、规格、尺寸等与样板一致，并按照设计文件、销售样板、买卖合同等要求，逐一核查实际装修材料的一致性。

（十四）严格控制施工工艺。严禁使用水泥砂浆作为粘接材料铺贴墙面饰面砖，应采用专用胶粘剂；卫生间等多水房间门坎石及邻近 500mm 范围的地砖严禁使用干硬性砂浆铺贴。

（十五）严格收边收口及成品保护管理。施工前应明确窗边、门边、墙角等不同材料交界处节点的具体构造做法，明确不同施工班组之间的责任边界。在未落实成品保护措施前，不得组织下道工序施工。

四、强化分户验收及竣工验收管理

(十六) 严格落实分户验收要求。前置分户验收把关，要求分户验收工作在预验收之前完成。分户验收应包括外墙淋水，卫生间、阳台蓄水等功能性试验，以及装修观感质量检查和实测实量，逐户出具验收意见。

(十七) 严把竣工验收关。建设单位应当按照项目整体组织竣工验收，在包括户内装修工程在内的项目整体完成竣工验收后方可办理联合验收（竣工备案）。联合验收应严格按照有关规定申报验收内容，不得随意减少申报联合验收内容。

五、优化管控措施落实机制

(十八) 建立常见质量问题全过程防治机制。建设单位应组织设计、施工、监理等单位，针对工程常见质量问题，结合设计施工工艺特点，编制常见质量问题防治专项方案，明确具体防治措施、技术质量要点及施工工艺步骤。施工单位施工技术人员应严格执行常见质量问题技术交底，确保操作层正确执行，质量管理人员应严格落实施工过程和完工阶段的自查自检；监理人员应严格开展平行检查、过程验收，并全过程跟踪质量问题的闭合处理。

(十九) 严格落实工序交接检验制度。附着式升降脚手架提升前应当开展外墙基层检验及处理，处理后的外墙混凝土基层表面平整度和垂直度偏差不得超过 4mm，外墙未经处理合格不得进行附着式升降脚手架提升、不得开展后续施工；装修工程施工前，应对内外混凝土墙面、天花等基层开展实测实量检验和缺陷处置，未经基层交接检验合格的，不得进行下道工序施

工。卫生间、阳台等部位应当在主体结构、每一道防水层、装饰面层等三个阶段 100%进行蓄水试验，合格后方可进行下道工序作业。

(二十) 严格落实质量控制全过程可追溯制度。施工过程中技术资料应真实、准确。钢筋、混凝土、钢构件、防水材料等重要材料进场，桩基础、梁柱节点、防水层等重要节点隐蔽验收应留存详细影像资料。住宅工程应当建立“一户一档”，装修前交接检验、实测实量记录，各阶段蓄（淋）水试验记录，分户验收记录等资料应按户归档。

六、惩戒措施

项目建设单位应组织设计、施工、监理单位等应根据国家强制性标准《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》（GB55032-2022）等相关要求，在项目开工前进行质量策划，对影响工程质量安全及使用功能的关键部位、关键节点采取有效控制措施，保障工程质量。在编制质量策划文件、深化设计文件、各类专项施工方案时，应体现落实本文件相关管控措施的具体操作细则。对不按本文件要求落实相关措施、不履行质量管理职责的行为，采取以下惩戒措施：

（一）责令整改及停工措施

对违反本文件有关要求，尚未造成严重后果的，责令项目限期整改。造成现场大面积返工等严重后果的，责令项目停工整改。

（二）行政处罚措施

发现相关单位在执行本文件时存在违法行为的，依照相关法律法规采取停工及行政处罚等相关执法措施，包括但不限于以下法规条款：

1. 建设单位擅自修改设计文件、降低质量标准的，依据《广东省建设工程勘察设计管理条例》第三十条予以处罚。

2. 设计单位不按设计标准进行设计的，依据《建设工程质量管理条例》第六十三条予以处罚。

3. 监理单位存在给不合格的建筑工程、建筑材料、建筑构件配件和设备按照合格签字认可的，依据《广东省建设工程监理条例》第三十五条的相关规定，依法采取相应的执法措施。

4. 施工单位存在未按技术标准进行验收、未按图施工、材料未检先用等违法行为的，依据《建设工程质量管理条例》第六十四条、第六十五条以及《广东省建设工程质量管理条例》第十九条和第四十六条等相关规定，依法采取相应的执法措施。

5. 商品混凝土生产单位、混凝土预制构件生产单位存在使用不合格原材料、供应未经检验或检验不合格的商品混凝土、混凝土预制构件等违法行为的，依据《深圳市预拌混凝土和预拌砂浆管理规定》第十七条、第十九条和第三十七条第（三）项、第（四）项以及《广东省建设工程质量管理条例》第十四条第三项和第四十八条依法予以处罚。

（三）信用管理措施

被行政处罚、责令停工项目和依据省、市相关规定被给予红黄警示、省动态扣分的相关责任单位，按照《深圳市建筑市

场主体信用管理办法》有关规定予以不良行为记分。被行政处罚的，处罚信息一律共享至“信用中国”予以公示依法进行联合惩戒。

（四）差异化重点监管措施

建立重点风险项目及风险企业动态监管清单，房屋工程项目因质量问题被全面停工，或者发生较大及以上质量事故，发生性质恶劣、危害严重、社会影响大的涉工程质量事件的，分别将该项目和该项目承建单位列为重点风险项目和重点风险企业，重点风险企业在我市的在建项目全部列为重点风险项目。

对重点风险项目实施提级管理，由企业管理班子成员牵头驻场开展为期不少于一个月的整治。主管部门和监督机构加大监督抽查频率和执法力度。

企业被列为重点风险企业后，主管部门不再接受其以承诺告知的形式提交相关行证许可申请材料，从严审查有关许可事项申报材料。被列入重点风险项目的商品住宅，暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案，待批准复工后方可恢复。将重点风险项目及重点风险企业清单及时向相关行业协会通报，取消其评优评先资格。

本通知自 2023 年 11 月 1 日起执行。

