

# 上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委建管〔2025〕3号

## 关于浦东新区新建住宅工程设计 质量管控的实施意见

各有关单位：

为深入践行人民城市重要理念，强化本区住宅工程质量通病的源头治理，加强新建住宅工程关键节点优化管控，进一步提升住房品质，根据市住房城乡建设管理委《关于进一步加强上海市新建住宅工程设计质量管控的通知》（沪建质安〔2024〕417号，以下简称《通知》）文件要求，结合本区实际情况，制定本实施意见。

### 一、实施范围

本区新建住宅工程项目。

### 二、部门分工

（一）区建设行政管理部门。负责综合管理、统筹推进本区

住宅工程关键节点设计管控。负责督促建设单位组织编制“住宅工程关键节点设计专篇”（下称“设计专篇”，主要管控内容见附件）并报送施工图审查。负责本实施意见管控措施落实情况全流程监管。

（二）区规划资源部门。负责在编制住宅地块土地出让文件时，将建设行政管理部门及房屋行政管理部门所提出让要求列为土地出让条件。加强审核住宅项目规划内容变更申请。

（三）区房屋行政管理部门。区住房保障部门负责指导保障房（征收安置房）项目属地镇，将《管控要求》列入保障房项目《建设项目协议书》，并督促建设单位严格执行。区房地产市场监管部门负责在商品房项目申请预售许可证前，对装修专项设计施工图进行确认。对于建设行政管理部门推送的违规建设单位，采取房屋建设与销售联动管理措施，并将处理情况反馈建设行政管理部门。

### **三、管控机制**

区建设行政管理部门、房屋行政管理部门与规划资源部门深化监管联动，全面提升效能。

（一）建立沟通机制。建立定期例会制度，及时沟通监管工作中的难点和重点，研究解决检查中的问题，协调推进项目建设，制定阶段工作任务和目标。

（二）加强信息共享。建立信息互通机制，及时沟通（通报）

日常监管执法过程中发现的在建住宅与销售有关的安全隐患、突出问题、案件线索和查处情况等，及时进行共享。重大事项随时互通，进一步提升监管、执法效率。

（三）开展联动监管。区建设行政管理部门应进一步加强对区域范围内住宅工程质量预看房工作的监督管理，确需与房屋行政管理部门联动的，及时推送违法违规行为信息。区房屋行政管理部门应进一步强化对商品房销售行为的监管，严格审核商品房销售方案。对于建设行政管理部门推送的违规建设单位，采取房屋建设与销售联动管理措施，并将处理情况反馈建设行政管理部门。

## 四、各方责任

### （一）全面落实参建各方主体责任

#### 1. 建设单位工程质量首要责任

一是应当在住宅工程方案设计阶段前，落实工程质量潜在缺陷保险（IDI）制度，并为风险管理机构参与过程设计质量管理预留合理工作时间。

二是项目设计阶段，应配备勘察设计质量主管人员，明确其质量管理责任和上岗等要求，加强图纸设计质量管控。督促设计单位编制“设计专篇”，并协助风险管理机构开展设计质量管理。建设单位应在设计阶段按照土地出让条件要求确定全装修范围比例，并要求设计单位落实专项设计，一旦确定不得擅自改动。

项目涉及规划内容需办理变更手续的，建设单位应严格按照规划等相关部门要求办理相关变更手续，确保规划要求与施工图设计文件一致。对预售型商品住宅，建设单位应在申请预售许可证前，结合预售承诺外立面材质品牌、装修及设备品牌等设计依据性文件，要求设计单位完善施工图或编制二次装修专项设计施工图。除明确注明仅为示意以外，施工图中的材料、设备均应注明规格、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准，且必须与预售承诺的材质材料、设备保持一致。

三是项目开工前，建设单位应当组织设计单位负责人就“设计专篇”进行重点设计交底，落实施工现场设计服务工作。建设单位应组织施工单位编制“住宅工程质量通病防治专项施工方案”（以下简称“专项施工方案”），组织监理单位编制“住宅工程质量通病防治监理实施细则”（以下简称“监理实施细则”），并在施工过程中督促落实。

四是建设单位在申请预售许可证前，应确定二次装修的品牌、设备规格型号，并在预售合同中列明。

五是已经预售的住宅工程尚未竣工的，禁止建设单位在未征得购房人书面同意的情况下擅自变更预售承诺的外立面材质品牌、装修及设备品牌。

六是建设单位在组织分户验收及预看房工作前，应对照审查通过的设计文件及预售文件，对是否达到分户验收及预看房要求

进行审核。

## 2. 设计单位质量主体责任

一是严格住宅工程的设计业务的承发包管理，实行设计总包的，必须与设计分包单位签订工程设计分包合同，完成合同信息报送，并对分包设计单位的质量承担管理职责。

二是设计单位应编制“设计专篇”。深化设计单位应根据施工图关键节点进行深化设计，深化设计图纸应取得原设计单位书面认可。

三是设计单位在施工图审查通过后，对住宅各户型进行二次装修专项设计，且各户型的二次装修工程与住宅主体工程同步实施的，施工图审查机构应结合历年来本市新建住宅质量问题投诉情况，对户型二次装修专项设计施工图进行复核，指导设计单位完善设计图纸。

四是设计单位对施工图审查后的装饰工程设计内容不得随意出具设计变更手续，项目预售后设计变更应当征得购房人书面同意。

## 3. 施工单位质量主体责任

施工单位应在项目开工前，深入研究施工图纸，特别是“设计专篇”，如有疑问或问题在图纸会审时提出，要求设计单位完善。根据“设计专篇”内容，编制“专项施工方案”。严格建筑材料及关键工序验收，加强材料质量控制，进场材料应符合设计

要求的性能指标。建立施工工艺样板制度，统一施工工法和标准，并严格按照“设计专篇”和“专项施工方案”实施。在按照审查通过的设计文件完成施工后、工程竣工验收备案完成前，不得擅自对工程进行改造及再装修。

#### 4. 监理单位质量主体责任

监理单位应根据施工图纸及“设计专篇”，编制“监理实施细则”。认真履行材料见证取样、关键工序（关键节点）的监理旁站，并做好影像记录，在施工过程中针对专项施工内容开展全过程监管，未经验收通过，不得进行下一道工序，确保“设计专篇”技术要求在施工阶段得到落实。

#### （二）加强保险和风险管理机构的风险管控

IDI 保险公司及其委托的风险管理机构，应当适时开展设计过程的质量风险管控工作，并在方案设计、施工图设计等阶段，进行设计质量的风险管控、编写设计风险管理评估报告并跟踪销项。

风险管理机构应在施工阶段质量风险控制时，对“设计专篇”技术要求落实情况加强检查，并将管控落实情况编入质量风险最终检查报告。

#### （三）强化二次装修标准管控

在预售许可前，建设单位应当确保住宅精装修交付范围的设计文件已按预售承诺的外立面材质品牌、装修及设备品牌设计完

成。自本市 2023 年第三批次集中出让土地开始，已明确待出让土地建成商品住房后的集采装修价格标准并写入土地出让合同，建设单位在预售许可前完成装修标准评估，评估工作按照市房管局试行阶段指导意见开展，第三方造价评估机构出具评估意见书。之前未将装修标准写入土地合同的，鼓励开展第三方装修标准评估。

建设单位在申请预售许可证时，应当按照土地出让合同约定的装修价格标准，将装修明细清单（包括使用的主要设备和材料的品牌、规格等），一并纳入商品房销售方案，进行装修标准评估的项目，应同步提交第三方出具的评估意见书。建设单位取得预售许可证并对外销售房源后，需将经审定的装修图纸及装修明细清单纳入商品房预售合同附件中。

## **五、强化监督**

### **（一）土地出让阶段**

区建设行政管理部门在土地出让环节，告知建设单位首要质量责任管理规定、《通知》及本《实施意见》要求，督促建设单位落实设计质量管控措施。

### **（二）设计阶段质量监管**

区建设行政管理部门应强化住宅工程设计质量监管。一是主动跨前指导，向新建住宅工程建设单位、设计单位传达《通知》及本方案要求。督促各施工图审查机构严格落实法律、法规及《通

知》有关要求，严格把关设计质量。二是将住宅工程作为施工图设计文件监管重点，把“设计专篇”作为重点检查内容。对设计项目负责人是否按照相关要求，做好施工现场服务工作及是否落实“设计专篇”设计开展督导和处置，对施工图审查机构是否落实“设计专篇”审查质量开展督导和处置。三是加强设计变更管理，涉及规划内容需办理变更手续的，要求建设单位严格按照规划管理部门的要求办理变更手续。项目预售后如需变更预售承诺的材质品牌、设备品牌规格，指导监督建设单位征得购房人书面同意后方可变更。四是对设计质量较差、违反强制性条文较多、质量问题突出、未落实“设计专篇”以及存在违规变更行为的相关责任单位和个人开展处置，并上报市行业主管部门。

### （三）施工阶段质量监管

1. 首次监督会议。质量监督机构应在项目首次监督会议中，对住宅工程建设单位、设计单位主体责任落实情况，包括企业资质、人员配备、管理体系建立、“设计专篇”落实情况进行重点检查。对施工单位“专项施工方案”、监理单位“监理实施细则”编制情况进行检查。

2. 施工过程监督。质量监督机构应将《通知》及本方案落实情况纳入本区质量监督必查清单，明确处置依据与处置要求，强化日常监管。日常监管中重点检查“设计专篇”、“专项施工方案”、“监理实施细则”落实情况及功能性实体质量情况，对违规单位

依法依规进行处置。

#### （四）验收阶段质量监管

质量监督机构应根据本市分户验收、质量预看房制度对建设单位组织的分户验收质量进行抽查，重点检查“设计专篇”落实情况、功能性实体质量情况，对建设单位分户验收条件不符、质量问题整理整改不到位、功能性实体质量不合格的责令限期整改，重新组织分户验收；分户验收整改完成前不得开展业主质量预看房。

综合竣工验收阶段明确施工单位在工程竣工报告中说明防治措施落实情况，要求建设单位将住宅工程关键节点管控措施落实情况写入竣工验收报告中。

#### （五）严格责任追究

质量监督机构应建立日常巡查和差别化监管制度，对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位及施工单位，加大对其建设项目的检查频次和力度。对发现的质量问题督促参建单位严格落实整改，限期回复整改情况。对发现存在严重质量问题或严重违反相关法律法规的质量行为，坚决责令停工整改，并依法严肃查处，追究责任，并抄送市级质量监督机构。

### 六、工作要求

#### （一）加强宣传培训

通过多种形式对住宅建设项目各质量责任主体单位进行广

泛宣传、动员，深刻认识提升住宅工程质量的重要意义，提高各参建单位责任意识与管理水平，切实提高新建住宅工程质量。

## （二）强化协同联动

各管理部门要严格落实监管责任，加强协同配合，强化信息共享，形成工作合力，提升监管效能，形成全方位监管联动格局。

## （三）持续总结提升

持续对《通知》及本《实施意见》落实情况进行总结，对住宅工程常见质量问题的成因及解决措施开展研究，探索更多住宅工程质量提升的管控方法，形成经验推广运用。

附件：浦东新区新建住宅工程设计质量管控重点内容

上海市浦东新区建设和交通委员会

2025年1月15日



（此件依申请公开）

---

抄送：区监督站、区审查中心。

---

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室

2025年1月16日印发

---

# 浦东新区新建住宅工程设计质量 管控重点内容

针对涉及居住品质的住宅工程关键节点，明确关键部位的质量问题防治设计措施，在施工图中编制“住宅工程关键节点设计专篇”（以下简称“设计专篇”），主要包括：

1. 预制外墙接缝、外门窗洞口、预制阳合板根部接缝、厨房、卫生间、敞开连廊、直接接触土壤的墙板、变形缝、屋面等部位，设计应当考虑防渗漏的加强措施；
2. 有坡度或散水要求的地坪，设计选用的面层材料、规格还应结合施工难易程度、地面摩擦系数控制性要求等进行综合考虑；
3. 应当对门窗、公共走道完成面净尺寸提出控制性要求；
4. 设计应当明确预制外墙墙面与接缝处的防水材料，以及考虑防水材料 with 外墙涂料的兼容性，如设计选用防水密封胶，应避免密封胶胶缝外侧被其他干硬性材料覆盖；
5. 外墙保温一体化系统，保温材料的性能、连接节点、构造措施应进行专门设计，并对连接件的材料、性能和安装提出要求；
6. 对住宅外立面的围护或装饰材料如何与住宅主体结构可靠连接应当提出设计要求；
7. 对墙体饰面材料的锚固或拉伸粘结强度应当提出设

计要求;

8. 排水管有水封设计要求时, 水封深度不应小于 50mm;

9. 对住宅套内空调形式、空调机位置及管线布置、室外机座板位置及净尺寸进行统筹考虑;

10. 对燃气锅炉安装位置进行专门设计;

11. 对紧邻变配电间、水泵房、电梯设备的居住空间应当考虑隔声降噪措施;

12. 对预防地下室渗漏提出设计要求, 地下室桩头、止水螺杆、穿墙板套管、后浇带、变形缝等细部构造的防水设计应当明确适用的标准和图集;

13. 地下室室外顶板结构构件迎水面最大裂缝宽度不应大于 0.2mm, 地下室底板、外墙结构构件迎水面最大裂缝宽度不宜大于 0.2mm;

14. 机动车库楼地面设计应当采用强度高、具有耐磨防滑性能的面层材料, 不应采用水泥砂浆作为面层材料; 当采用金刚砂或环氧树脂漆耐磨面层时, 其找平层混凝土强度等级不应低于 C25, 当采用细石混凝土面层时, 其混凝土强度等级不应低于 C30;

15. 室内地面保温保护层, 不应采用水泥砂浆, 保护层材料、厚度应当满足强度和抗裂性要求;

16. 对屋面溢流口、地漏等交付后易造成积水的部位, 设计应当考虑屋面构造做法, 明确完成面尺寸、标高及坡度要求; 17. 地下室配电系统应当预留通风、除湿设备用电容量

位于地下室或半地下室的配电间应当设置防水淹措施，并预留除湿设备电源；

18. 管道井的断面尺寸应当满足管道安装、检修所需空间的要求。