

# 扬州市建设工程质量监督检查站文件

扬建质监〔2024〕9号

## 扬州市住宅工程质量提升年专项行动方案实施细则

各县(市、区)质监站(建管中心),各建设、设计、施工、监理单位:

为进一步提升我市住宅工程质量,重点解决住宅质量投诉中的热点、难点问题,尤其是房屋渗漏、商品房纠纷等质量突出问题,从设计、施工、监督管理等各环节入手,持续不断的靶向治理,有效降低住宅工程质量投诉率,促进扬州地区住宅工程质量品质的提升,确保老百姓有更多的满意度和获得感。本站根据《关于印发<2024年扬州市住宅工程“质量提升年”实施方案>的通知》(扬建管[2024]59号)文件精神,特制定《扬州市住宅工程质量提升年专项行动方案实施细则》,请各相关单位结合实际,认真贯彻执行。

扬州市建设工程质量监督检查站

2024年5月23日



# 扬州市住宅工程质量提升年专项行动方案 实施细则

为进一步提升我市住宅工程质量管理水平，引入住宅工程建设高质量发展思维，将2024年确定为“质量提升年”，重点解决住宅工程长年存在的突出问题、矛盾纠纷，从根本上满足人民群众日益增长的美好生活需要。经研究，决定制定《扬州市住宅工程质量提升年专项行动方案实施细则》如下：

## 一、清醒认识当前住宅工程突出质量问题现状

经统计，2023年度全市质监机构共受理住宅工程质量投诉1907起，其中房屋渗漏类投诉773起，占总数的40.5%。市质监站受理质量投诉383起，其中房屋渗漏类投诉151起，占总数的39.4%。由此可见，渗漏类质量通病问题未能得到有效遏制。通过进一步分析，公共地下室（地下车库）的渗漏投诉占总渗漏类投诉的62%，反映出老百姓不仅只关注自己房屋内的外墙、外窗、厨卫间的渗漏问题，公共部位的质量缺陷也已成为新的关注热点。同时，2023年涉及成品房装修质量问题的投诉达到278起，占投诉总数的14.6%，已攀升到除渗漏投诉以外的第二大类质量投诉问题。主要是近年来成品房的开发建设量增加，建设单位对成品房质量管理松懈，赶工情况突出，老百姓对成品房的装修质量、标准档次存在诸多纠纷，导致了在房屋交付后质量投诉



频繁发生。

## **二、专项行动的目标**

通过扬州市住宅工程“2024 质量提升年”行动，强化事前预控、过程监管和事后处置，促进各方责任主体质量意识进一步提升，质量行为进一步规范，住宅工程质量通病问题综合治理水平明显提高。从发文之日起，全面实行设计先行，强化监管、严格惩处的治理模式，彻底扭转住宅工程建设赶工、压价、降标“优化”、忽视品质的不良行为。确保完成局制定的：“2024 年工程质量投诉案件数量较上年下降 10%以上，其中住宅渗漏问题投诉案件数量下降 20%，商品房质量问题投诉案件数量下降 30%”的专项行动目标。

## **三、专项行动的具体要求**

本次“2024 质量提升年”专项行动时间明确、任务明确、目标明确，具体要求也逐条明确，重点对渗漏和商品房装修质量两大投诉热点问题进行整治。市质监机构会通过日常监督巡查、季度督查，市住建局“四不两直”检查等环节，不间断、持续对相关要求进行检查、落实，对要求执行不积极、敷衍推诿、住宅工程质量通病治理不力的单位和责任人给予通报批评和不良行为记录。具体要求如下：

### **（一）防渗漏治理方面**

## 一) 建设单位

明确 2024 年扬州市住宅工程“质量提升年”专项行动的首要责任人为建设单位，并承担主要责任。建设单位不得擅自降低防水设计标准，降低防水材料品质、以次充好；不得以优化设计名义减少防水层数。建设单位要在住宅工程分户验收之前，对成片小区和较大体量的住宅工程形成《住宅工程质量通病防治工作总结报告》，作为分户验收资料的重要组成部分，一并存档。

## 二) 设计单位

1、设计单位对新建住宅工程应当进行外墙整体防水及建筑外墙节点构造防水设计，节点构造防水设计包括门窗洞口、雨篷、阳台、变形缝、伸出外墙管道、女儿墙压顶、外墙预埋件、预制构件等交接部位的防水设防。

2、采用筏板基础或者基础梁（承台）加防水板设计的地下车库，基础底板设计最低厚度不得低于 400mm。

3、设计单位不得擅自修改已审查合格的设计文件，对防水工程的原材料选择、构造做法不得随意变更。设计文件确需修改的，变更后的防水材料及构造做法不应降低标准，且应重新进行施工图审查，并向辖区质量监督机构报备。

4、屋面防水细部构造节点详图、外墙防水细部构造节点详图、室内防水细部构造节点详图、地下室防水细部构造节点详图，



推荐采用附图一设计做法。

### 三) 施工单位

1、施工单位在进场施工前，应根据《屋面工程技术规范》(GB50345)、《屋面工程质量验收规范》(GB50207)、《住宅室内防水工程技术规范》(JGJ298)、《地下工程防水技术规范》(GB50108)、《地下防水工程质量验收规范》(GB50208)、《建筑外墙防水技术规程》(JGJ/T235)、《住宅工程质量通病控制标准》(DGJ32/J16)等文件，编制《住宅工程质量通病防治专项施工方案》，并报监理单位审核。

2、施工单位编制的《住宅工程质量通病防治专项施工方案》，必须结合设计要求和工程特点制定防水工程施工专篇，专篇要有针对性，要涵盖防水工程概况、编制依据、材料进场验收及见证取样送检、施工方法、技术保证措施、质量保证措施、安全保证措施、防水工程验收等内容。

3、施工单位项目部必须组织防水工程专项交底。总监理工程师必须安排监理人员参加交底。交底内容包括防水工程的设计要求、施工操作步骤、施工设备器械的使用、细部构造措施、操作注意事项以及技术、质量、安全保证措施和必须达到的要求等。

4、外窗、外墙、外保温、有防水要求的楼地面的防渗漏施工在全面展开前应先行开展样板段施工，样板段应展示工序做法

并在完成面上进行相应蓄（淋）水检验。施工单位可在样板段施工和检验的基础上总结质量控制措施和渗漏防控要点，完善施工方案。

5、防水及密封工程施工前，施工单位必须对基层进行蓄（淋）水，蓄水时间不得少于 24h，淋水时间不得少于 2h。淋水 2h 后或蓄水达 24h 将蓄水排除后，监理单位应组织验收。重点检查基层有无渗漏、积水，基层坡向及坡度，排水系统是否通畅等。蓄（淋）水试验应无渗漏。若存在渗漏情况，施工单位应及时进行整改，整改完成后重新进行蓄（淋）水试验。蓄（淋）水试验应及时填写并保存验收记录，且应留存隐蔽验收工程的影像资料。

6、防水工程施工完成后，施工单位必须对防水层再次进行蓄（淋）水试验。其中，有防水要求的楼地面蓄水时间不得少于 24h，屋面淋水时间不得少于 2h，外墙及外窗淋水时间不得少于 1h。蓄（淋）水完成后，监理单位应组织验收，重点检查管道根部、檐口、天沟、变形缝、出屋面（外墙）管道、门窗洞口等细部构造有无渗漏，若存在渗漏情况，施工单位应及时进行整改，整改完成后重新进行蓄（淋）水试验。蓄（淋）水试验应及时填写并保存验收记录，且应留存隐蔽验收工程的影像资料。

#### 四）监理单位

1、监理单位首先要严格审查施工单位的《住宅工程质量通



病防治专项施工方案》，重点审查防水施工专篇，并制定专项监理实施细则。

2、监理单位应对进场使用的防水材料进行登记，严格执行见证取样送检工作，未经检验合格的防水材料，监理单位一律不得同意施工。

3、对隐蔽工程的防水施工，监理单位应实施旁站检查，并留有书面旁站记录及影像资料。对关键部位和重要隐蔽工序的防水施工，总监理工程师应提前 24 小时向属地质量监督机构申报。

#### 五) 属地工程质量监督机构

1、属地工程质量监督机构在工程监督交底时，应专门对工程防渗漏要求进行交底，并对施工单位的防渗漏专项方案和监理单位的防渗漏监理实施细则进场检查。

2、质量监督人员应及时跟踪防水工程施工进度，对基础止水钢板、橡胶止水带设置、伸缩缝（后浇带）部位施工、基础、屋面、外墙等部位防水层施工进行监督检查。对总监理工程师申报的关键部位防水隐蔽工序验收进行现场监督。

3、质量监督人员应对进场的防水材料进行监督抽检，并实施盲样送检。检测不合格的，应及时签发《监督抽检通知书》，责令参建单位按规范流程双倍复检，复检不合格的防水材料不得应用于工程。

4、工程竣工预验收前，质量监督人员应对卫生间蓄水、外墙（外窗）淋水试验，进行专项检查，检查情况应当形成书面监督记录。

## （二）成品房治理方面

2024 年新建成品房项目一律不得出现以购房户名义统一委托建设单位进行成品房装修，以此规避质量监管的情况。各属地质监机构必须将成品房建设全部、全过程纳入质量监管范围。

### 一）建设单位

1、明确建设单位为新建成品房项目的第一责任人，对成品房工程质量承担首要责任。设计、施工、监理等单位对各自承担的工作负主体责任。

2、2024 年新建成品房项目，在室内装修工程施工前，建设单位必须在可售房源内设置实体样板房，并严格按《扬州市新建住宅工程“样板对标”监督工作实施方案》要求，向属地质量监督机构申报。

3、新建成品房项目全面实施信息公示制度，建设单位未执行信息公示制度的成品房项目，一律不得进行大面积室内装修施工。

4、实体样板房内，对涉及主要材料、设备的名称、品牌、规格、型号、等级和产地，应逐一予以标识并公开在实物上予以



注明。后期施工中因材料供应问题，确实需要变更的，应首先在《商品房买卖合同》中明确变更处理方式，并予以变更公示。同时，建设单位应将变更内容向属地质量监督机构报备。

5、建设单位应组织“业主开放日”或“业主预看房”等活动，业主现场实地查看，及时发现工程质量缺陷并要求建设单位及时予以整改，维护业主合法权益，提前化解矛盾纠纷。“业主预看房”活动应在分户验收完成后、竣工验收前进行。

## 二) 施工单位

1、商品房项目进行装修施工前，施工单位应编制商品房专项施工方案，报监理单位审核。施工方案应有针对性，并涵盖室内装修的所有内容，涉及装修材料、设备的名称、品牌、规格、型号、等级和产地等信息应在方案中予以注明。

2、商品房装修采用的材料、设备应有合格证书及相关性能检测报告。需复试的材料应提前进场，严格见证取样送检制度，未经检测或检测不合格的材料、设备不得在工程上使用。进口产品应出具商检报告。

3、施工单位在大面积实施室内装修时，应严格执行《扬州市成品住房精装修工程质量 监督实施细则》(试行)(扬建质监〔2021〕20号)的有关规定，

## 三) 监理单位

1、监理单位应对施工单位编制的成品房专项施工方案进行审查，并根据成品房装修施工特点编制针对性的监理实施细则。

2、成品房装修施工应与经“样板对标”验收的样板房施工标准、工艺、材料、构配件保持一致，任何降低标准、降低质量、降低品牌要求的施工环节或变更，监理单位应一律不予认可。

3、成品房装修施工过程中，对涉及卫生间防水、装饰吊顶隐蔽、墙面石材隐蔽、室内管线隐蔽等重要环节，总监理工程师应提前 24 小时，向属地质量监督机构申报。

#### 四) 属地质量监督机构

1、属地质量监督机构应加大对成品房装修施工过程的监督检查，提高检查频次，对监理单位申报的关键节点隐蔽验收应检查到位，并形成书面监督检查记录。

2、新建成品住房应在单位工程竣工验收前，增设分户验收环节，并严格按《住宅工程质量分户验收规程》(DGJ32/J103)要求执行验收程序。属地质量监督机构应对分户验收流程实施监督，并对分户验收组验收工作进行复核，每单元抽查不少于 2 户，每栋号不少于 3 户。

3、新建成品住房分户验收应重点检查安全性能、使用功能、观感质量、装修材料、设备等内容。分户验收时，所有卫生间应提前 24 小时做好蓄水检查工作。外墙、外窗淋水试验可提前完



成，通过监理单位验收，并留有验收的书面和影像资料备查。

4、对建设单位未组织分户验收或分户验收不合格的，属地质量监督机构一律不得同意建设单位组织工程竣工验收。

#### 四、组织保障

扬州市住宅工程“2024 质量提升年”行动需要各质量监督机构、各单位共同努力、形成合力，各单位主要负责同志要充分认识到建筑领域高质量发展的紧迫形势，突出把解决住房质量矛盾、降低房屋质量投诉率、满足群众对美好生活的向往，放在今后质量监督工作的首要位置。要让困扰我们多年的质量投诉热点、难点、痛点问题，得到彻底的扭转。对于增加的工作量，工作要求，各级质量监督机构要带头克服，集中力量，合理调配监督资源，切实加强组织领导，细化责任分工，确保治理工作扎实推进。同时，要通过严查、严打、严格执法，把行动方案的要求落到实处。对于在本次专项行动中，工作马虎、方案执行不力、治理效果不佳、投诉率未降反增的项目责任单位、责任人给予通报批评，涉及违规的给予不良行为记录。

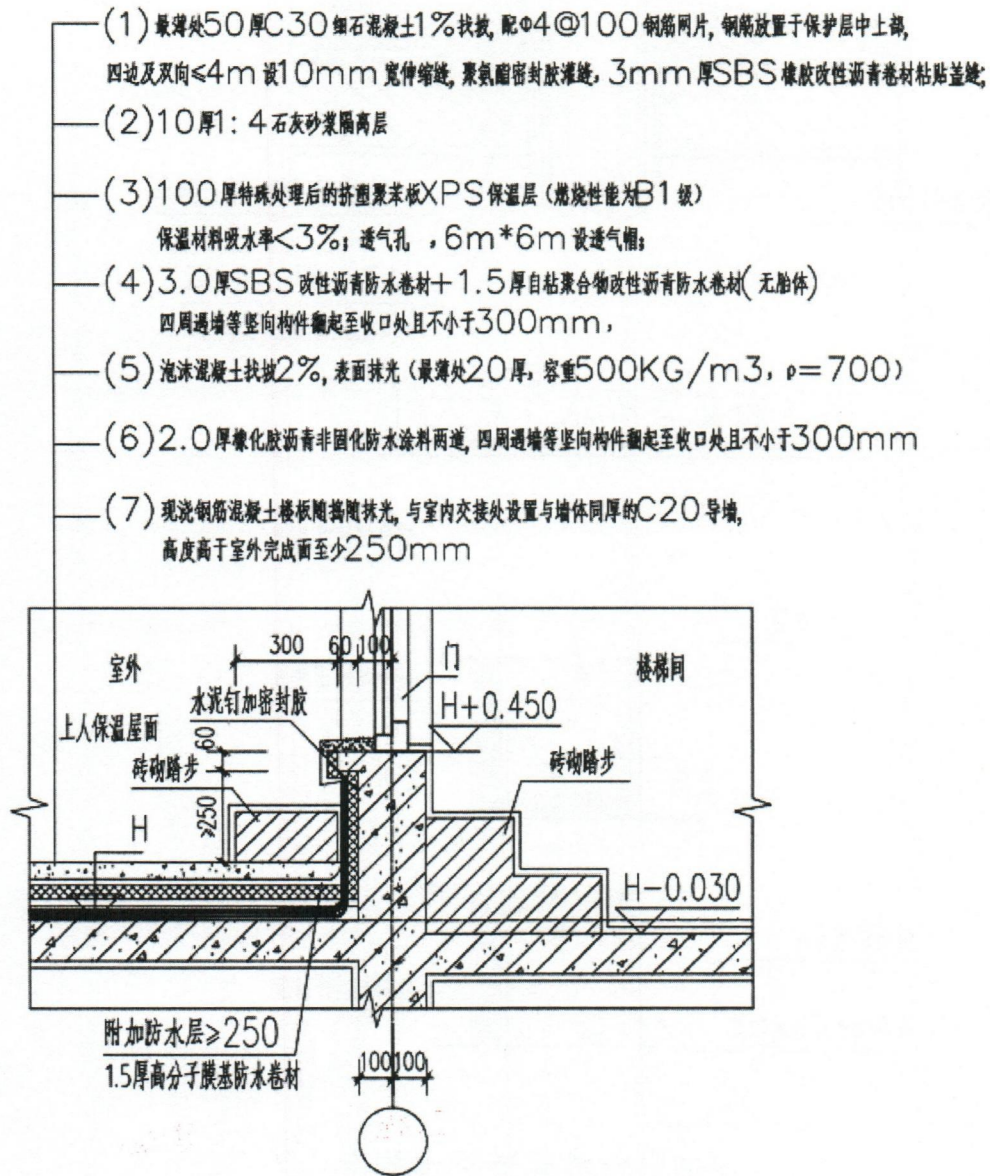
扬州市建设工程质量监督检查站

2024年5月23日



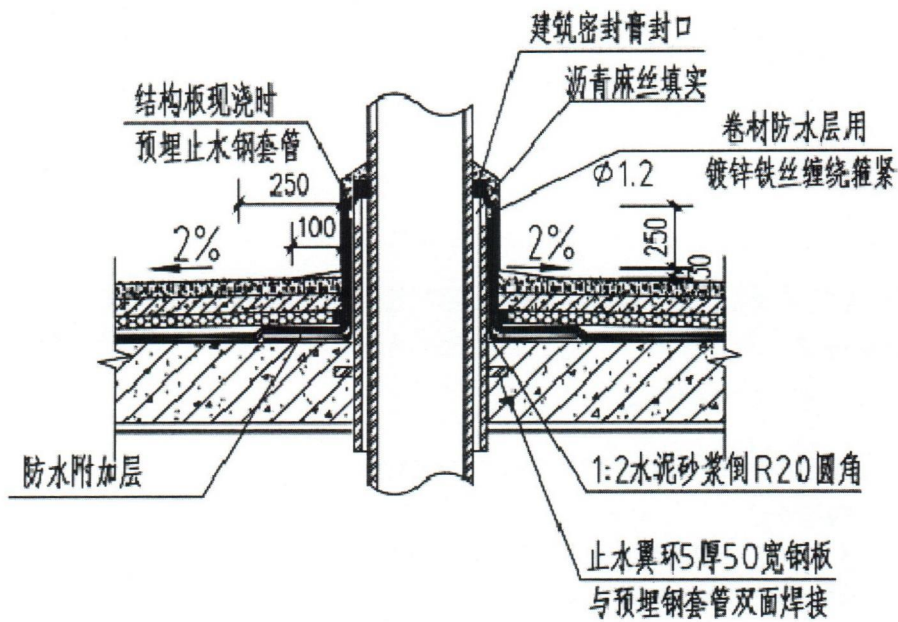
附图一：

## 1. 屋面防水细部构造

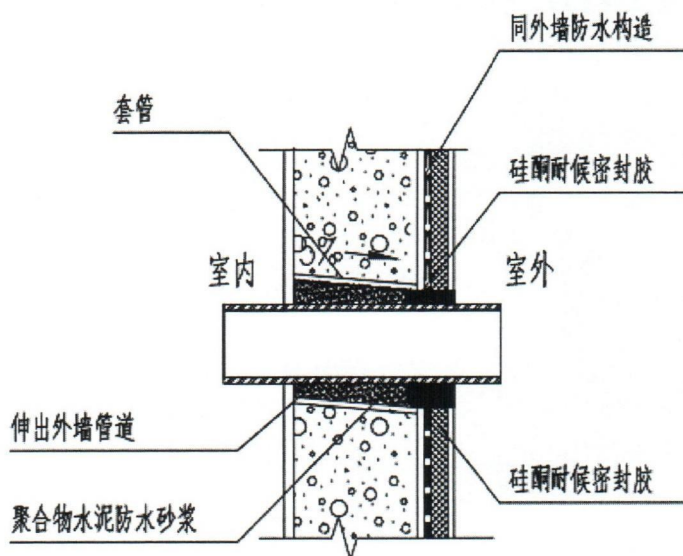


出屋面门槛防水节点大样



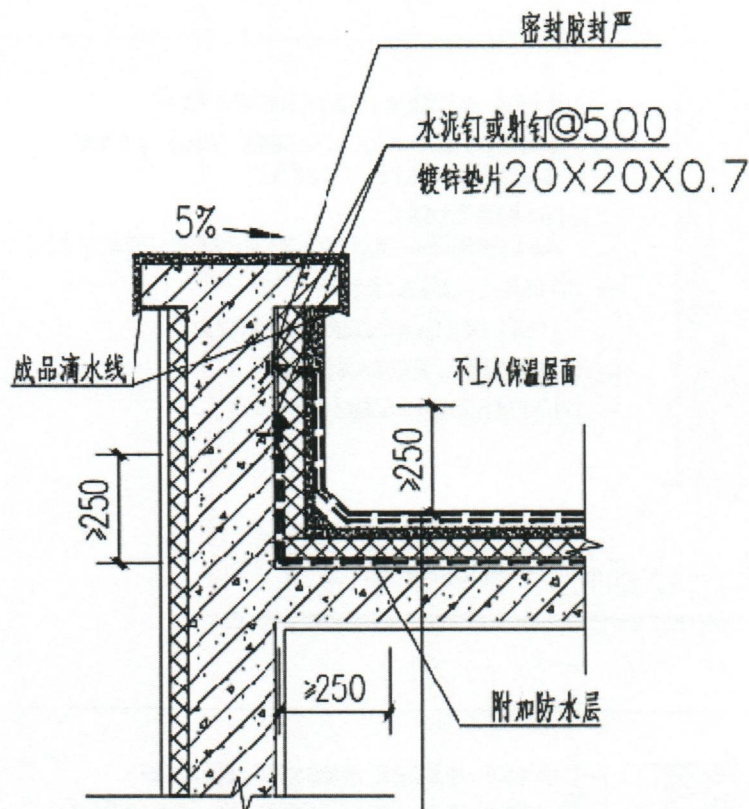


## 出屋面立管防水节点大样



## 伸出外墙管道防水构造

套管出外墙装饰完成5mm。(考虑保温及做法)

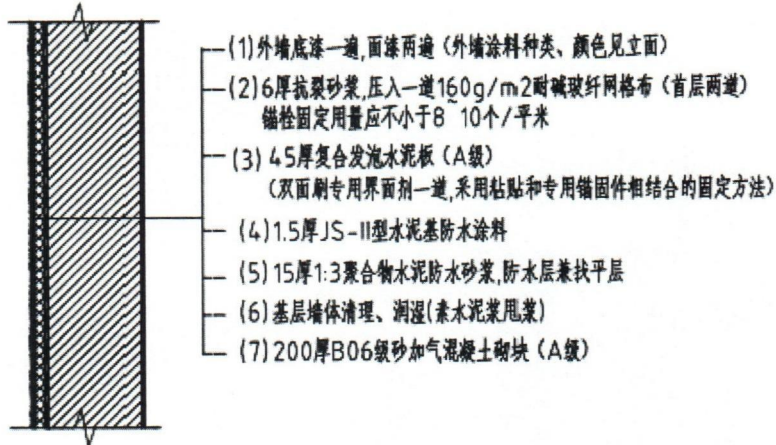


## 平屋面防水构造

- (1) 浅色涂料保护层
- (2) 3.0厚SES改性沥青防水卷材+1.5厚  
自粘聚合物改性沥青防水卷材(无胎体), 四周遇墙等  
竖向构件翻起至收口处且不小于300mm。
- (3) 15厚1:3水泥砂浆找平层
- (4) 最薄处20厚泡沫混凝土找坡2%, 表面抹光
- (5) 50厚特殊处理后的挤塑聚苯板  
XPS保温层(燃烧性能为B1级)
- (6) 2.0厚橡胶改性沥青非固化防水涂料两道, 四周  
遇墙等竖向构件翻起至收口处且不小于300mm
- (7) 钢筋混凝土现浇板随捣随抹光

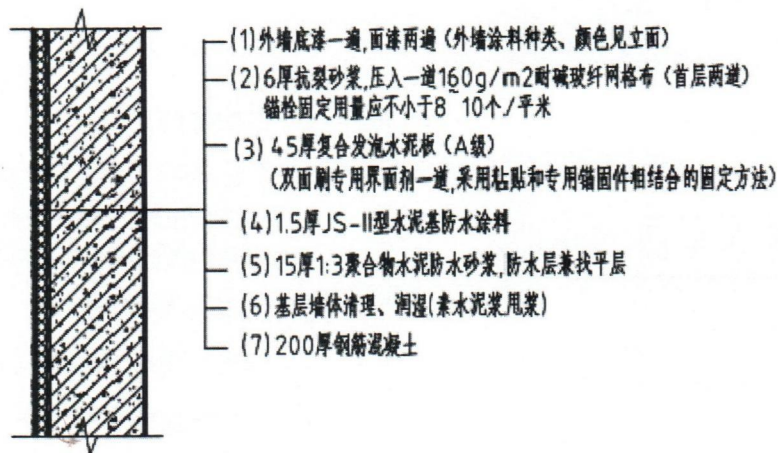


## 2. 外墙防水细部构造



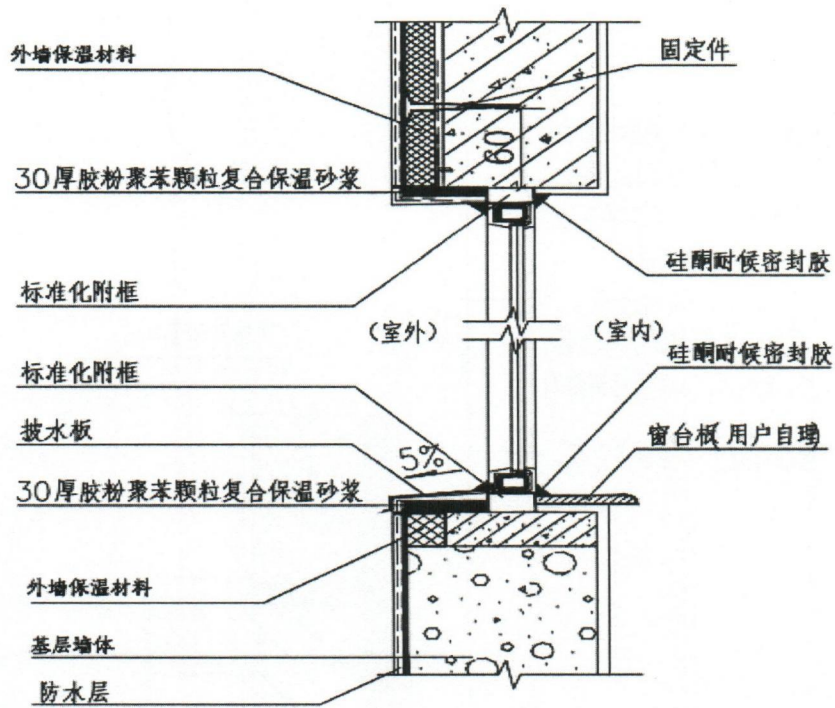
### 填充墙部位外墙防水节点大样

(一级防水)

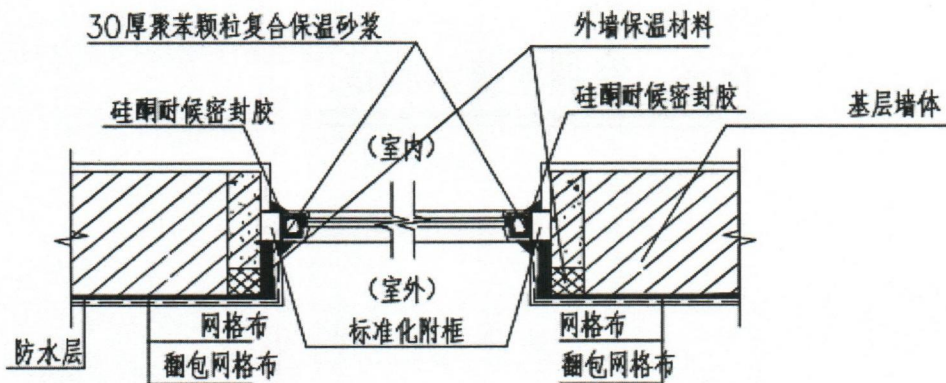


### 冷桥部位外墙防水节点大样

(一级防水)



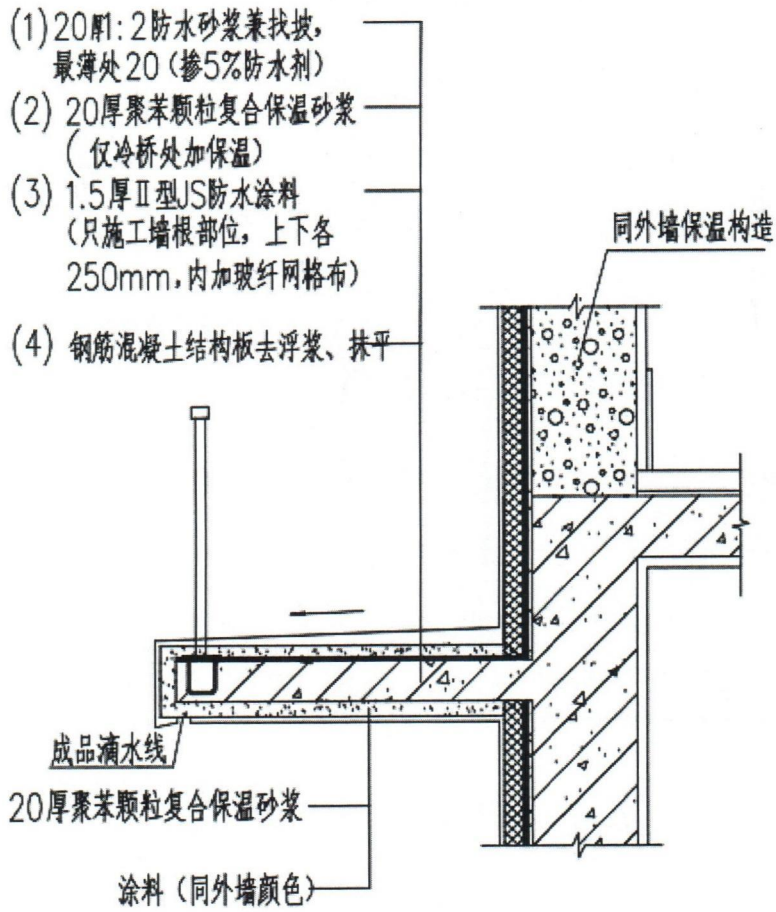
门窗洞口剖面防水、保温构造



窗上口网格布绕过上窗边后，埋设到窗上口的滴水槽边

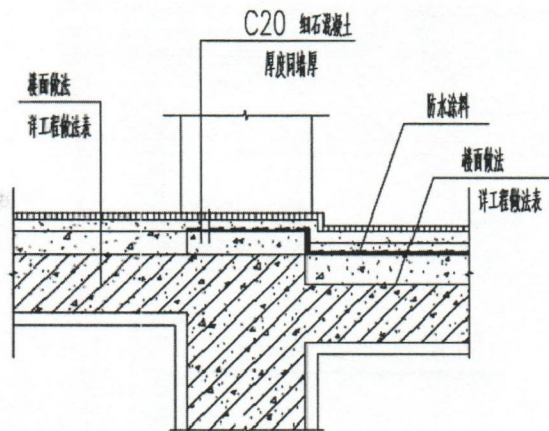
门窗洞口平面防水、保温构造





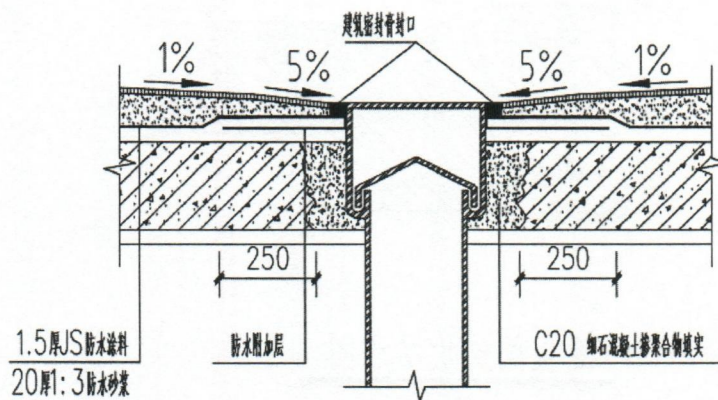
## 雨篷、空调板防水构造

### 3. 室内防水细部构造



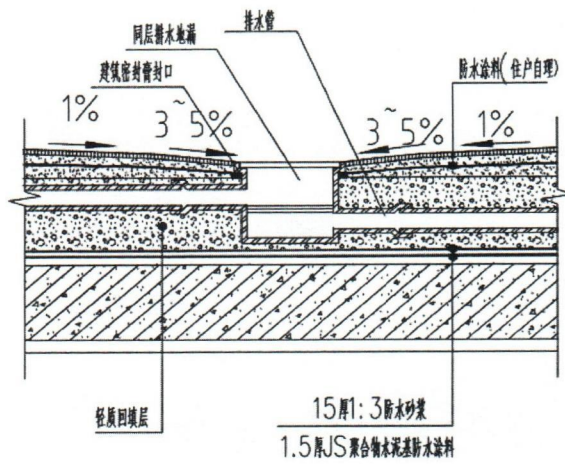
#### 阳台、卫生间门槛构造

地面的防水层在门口处应水平延伸，且向外延伸的长度不应小于500mm，向两侧延伸的宽度不应小于200mm

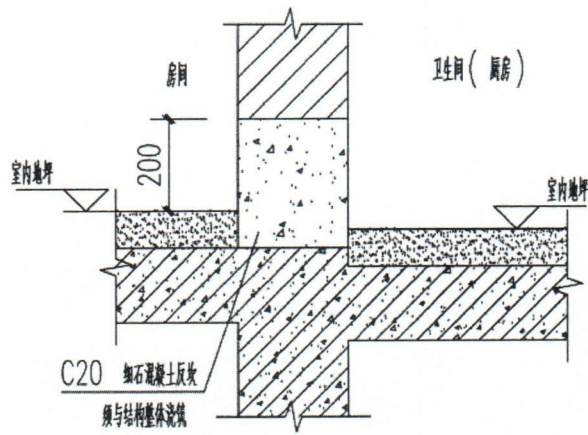


#### 地漏构造

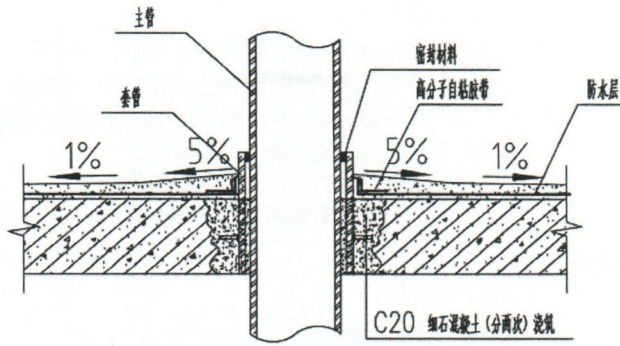




同层排水地漏构造



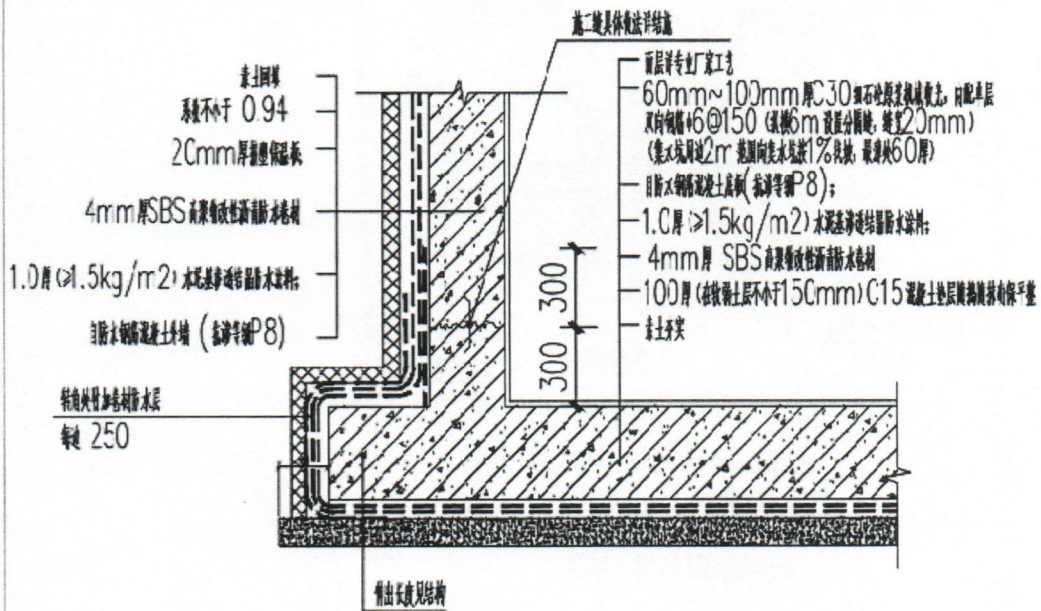
卫生间反坎示意图



**穿楼板排水管道构造简图**

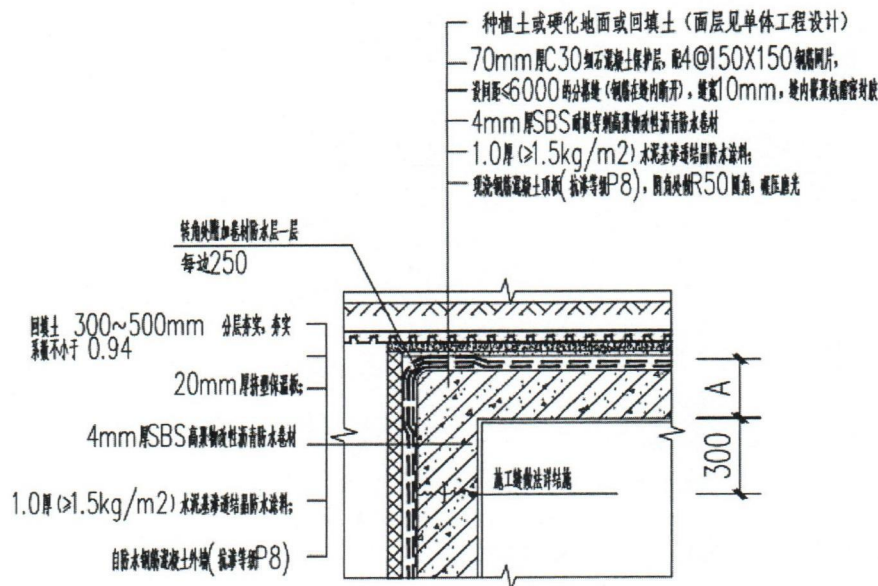
穿越楼板管道应设置防水套管，高度应高出装饰层完成面  
20mm以上；套管与管道间应采用密封防水材料填实；也  
可采用高分子自粘胶带与防水涂料进行管根处处理

## 4. 地下室防水细部构造

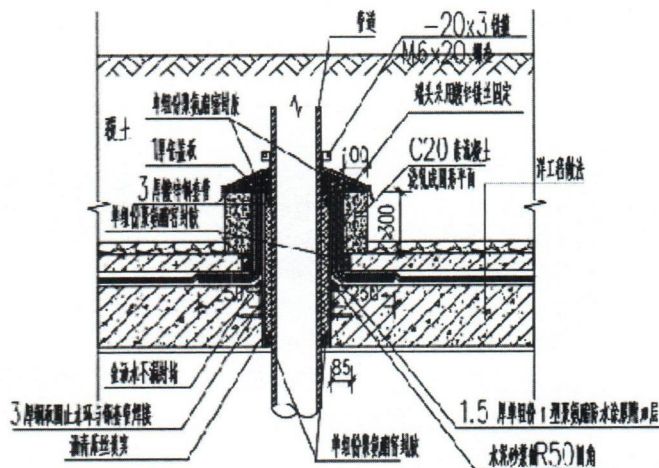


**底板、侧墙防水节点大样图**



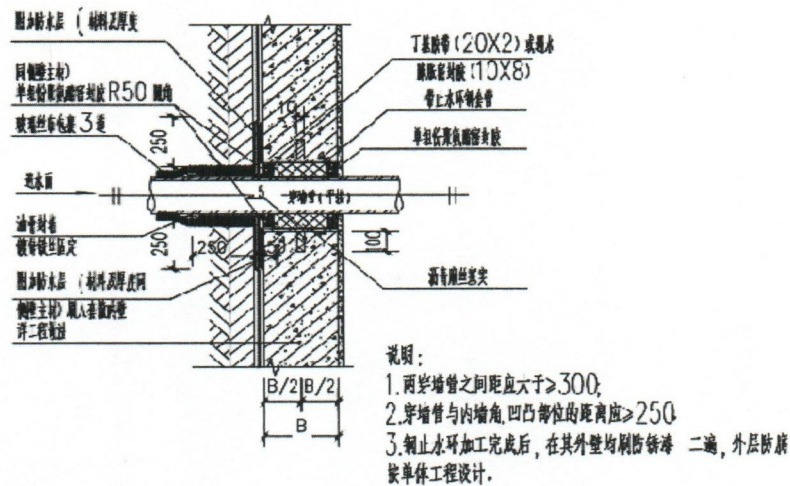


施工缝节点大样图

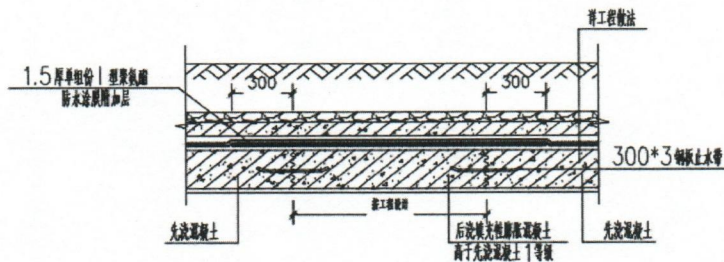


- 说明：
1. 板穿管及防水节点施工完成后，在顶板防水保护层上浇筑素混凝土圈台；
  2. 穿管管与内墙角、凹凸部位均距高压≥250；
  3. 保护层收筑高度至覆盖管道防水节点为准。

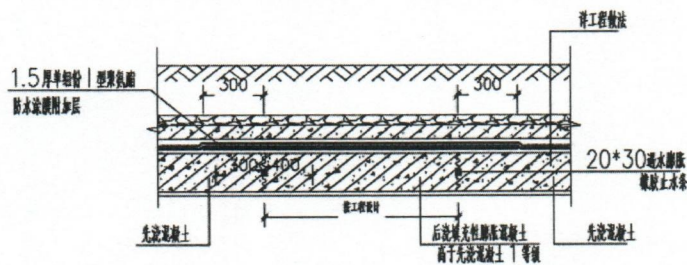
地下室穿顶板管道防水做法



地下室外墙单根穿墙套管详图



地下室顶板后浇带防水节点—止水钢板



地下室顶板后浇带防水节点—止水胶条

说明:

1. 预埋钢板止水带垂直安装在板墙厚 $1/2$ 处,与钢板网焊接固定牢固钢板止水带朝向迎水面一侧;
2. 止水钢板应沿施工缝连续设置,采用搭接焊接,搭接长度不小于50mm 双面满焊;
3. 后浇带处安装具有一定强度的密目钢丝网以阻挡顶板砼的流失,浇筑时必须保证钢丝网处砼密实;
4. 拆模时必须根据重量和施工要求在后浇带两侧的梁和底板留设支撑;
5. 清理干净底板与后浇带结合处的浮浆和杂物;
6. 模板须与现浇砼梁板紧密结合以避免漏浆;
7. 后浇带砼浇筑前,应先将后浇带两侧砼湿润24h以上,应施工高于顶板砼强度一个等级的微膨胀砼,后浇带砼应一次浇筑完成,不得留设施工缝。后浇带砼浇筑完成后应及时养护,养护时间不少于28天。