两大行动实施方案

　　为有效解决住宅工程渗漏、开裂等质量常见问题，提高工程质量水平和群众满意度，决定利用两年时间在全市范围内开展住宅工程渗漏、开裂专项治理两大行动（以下简称“两大行动”），制定方案如下：

　　一、指导思想、行动内容和工作目标

　　（一）指导思想

　　在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，坚持以人民为中心，以解决涉及群众切身利益的热点问题为出发点，以提高工程质量和人民群众满意度为落脚点，通过落实主体责任、加强过程控制、强化政府监管、建立奖惩机制等手段，确保“两大行动”取得实效。

　　（二）行动内容

　　自2018年6月至2020年5月，利用两年时间对新建及在建住宅工程渗漏、开裂问题进行专项治理。

　　1.渗漏方面：重点治理屋面渗漏、外墙（窗）渗漏、卫生间渗漏、地下室渗漏等问题。

　　2.开裂方面：重点治理现浇楼板开裂、墙体开裂、外墙外保温开裂、抹灰开裂等问题。

　　（三）工作目标

　　通过开展“两大行动”，各方责任主体质量意识和行为进一步提升。新竣工工程，2018年全市住宅工程渗漏、开裂投诉数量比2017年下降10%,2019年比2018年下降20%，2020年比2019年再下降20%，渗漏、开裂投诉数量占总投诉数量的比例由2017年的68%下降到50%以下，住宅工程渗漏、开裂问题得到有效治理。

　　二、组织领导

　　为保障“两大行动”各项工作顺利开展，成立“两大行动”领导小组，负责“两大行动”的组织领导和总体调度，督促指导工作落实，具体名单详见附件。

　　三、“两大行动”主要工作措施

　　（一）落实主体责任，规范质量行为

　　 各参建责任主体要高度重视，以开展工程质量安全治理提升三年行动为契机，全面落实工程质量终身责任，深入推进“两大行动”，推动我市工程质量整体水平大幅度提升，为打造青岛建筑业的“青岛建造”品牌奠定质量基础。

　　1.建设单位应牵头组织“两大行动”开展工作。应严格履行法定建设程序，不得任意压缩合理工期和工程造价，不得肢解发包工程，不得指定或推荐专业分包队伍，不得要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设强制性标准，降低工程质量。鼓励社会投资项目的建设单位择优选择工程勘察、设计、施工、监理单位及质量检测机构。工程开工前，应审查施工单位专项治理技术方案，明确“两大行动”奖罚措施。组织图纸会审时，应对容易产生渗漏、开裂的部位和环节，要求设计单位明确施工图中细部构造及有关技术要求。施工过程中，应及时督促参建各方落实专项治理责任，协调解决专项治理工作中出现的问题。工程竣工验收前，应组织施工、监理单位逐户逐间带水、带电、带负荷进行分户验收，工程存在渗漏、开裂问题的，不得组织竣工验收。倡导实行优质优价,对“两大行动”取得明显成效的施工、监理单位给予适当奖励。倡导建设单位委托第三方对分户验收记录按一定比例进行复核。倡导建设单位在分户验收合格后、竣工验收前开展业主开放日活动，组织业主代表参与验房。

　　2.设计单位的设计文件应达到施工图设计深度规定的要求。针对容易产生渗漏、开裂的关键部位和环节，设计单位应提出具体的细部构造和节点做法，设计深度须满足住宅工程渗漏、开裂防治的施工需要。应对渗漏、开裂专项治理的设计意图在图纸会审时进行设计交底，参与工程渗漏、开裂问题的分析处理，并提出相应的技术处理方案。倡导优先选用抗渗、抗裂性能好的建筑材料和工艺做法。

　　3.施工单位应具体负责“两大行动”的实施工作。工程开工前应编制专项治理技术方案，明确责任，细化措施，经监理（建设）单位审批后实施。施工总承包单位对容易产生渗漏、开裂的分部分项工程应自行施工，确需进行专业分包的，施工总承包单位应依法分包给具有相应专业承包资质的企业，并对专业承包单位的资质证书、管理人员信息（劳动合同、社保证明、岗位证书等）及主要施工人员上岗证书等进行核查，符合要求后方可与专业承包单位签订专业分包合同。专业承包单位应编制专项施工方案，经施工单位审查、监理单位审批后方可进行施工。施工单位与专业承包单位应加强管理人员和施工人员的技能培训，提高从业人员质量责任意识和技术水平。

　　4.监理单位应对“两大行动”提出具体监理措施，列入《监理规划》和《监理实施细则》。要认真审查施工单位的专项治理技术方案和专业承包单位编制的专项施工方案，对专业承包单位的资质证书、管理人员信息（劳动合同、社保证明、岗位证书等）及主要施工人员上岗证书等进行严格审查。监理单位应严格按照规定做好旁站，施工过程中应对容易产生渗漏、开裂的关键部位和环节加强巡视并做好记录。发现影响工程质量的严重问题时，应及时责令整改，拒不整改的应及时通知建设单位，并及时向工程所在地建设行政主管部门及其工程质量监督机构报告。监理单位应将专项治理技术方案落实情况作为日常检查重点，监理月报中应包含“两大行动”相关内容。

　　5.施工图审查机构应加强对防渗漏、开裂设计内容的审查。对没有住宅工程防渗漏、开裂内容或内容针对性不强、设计深度不够等不能满足防止渗漏、开裂要求的设计文件，及时提出审查意见。

　　6.质量检测机构应严格按检测标准进行检测。应对检测结果的真实性、代表性、准确性负责，严禁出具虚假报告。检测过程中发现的不合格结果，应及时通知建设、施工、监理单位并向工程所在地质量监督机构报告。

　　（二）加强过程控制，提高工程质量

　　1.严控建材质量。建筑材料、成品、半成品、构配件进场时，建设、施工、监理单位在核查质量证明文件与实物的相符性后，施工单位取样人员应在监理单位见证人员见证下现场取样，双方共同送样并对样品真实性、代表性负责。如取样人员与见证人员未共同送样，质量检测机构应拒绝受理。材料见证取样检测合格后方可使用，严禁未检先用、边检边用。

　　2.实施样板引路。容易产生渗漏、开裂的分部分项工程施工前，施工单位或专业承包单位应在现场制作样板，分层展示工艺做法，经建设、监理单位验收通过后，对现场施工人员进行图文并茂的技术交底，明确工艺操作要点和质量标准后方可展开施工。在样板验收前2个工作日，施工单位应通知工程质量监督机构。

　　3.严格质量标准。施工过程中应严格执行渗漏、开裂防控相关标准规范，积极采用《青岛市住宅工程质量常见问题防治导则》中相关做法，对容易产生渗漏、开裂问题的细部节点做好加强处理。

　　4.严格工序管理。建立各道工序的自检、交接检和专职质量员检查的“三检”制度，做好隐蔽工程验收，施工、监理单位要留存必要的影像资料。

　　5.严把主体验收关。主体工程完工后，建设单位应组织监理、施工单位对工程现浇楼板、墙体开裂情况进行逐户逐间检查并形成记录。对检查发现的开裂问题，应会同设计单位提出处理方案，及时采取措施予以消除。现浇楼板、墙体开裂问题未解决的，暂缓组织主体分部工程验收。

　　 6.严把功能试验关。装饰工程施工过程中，监理单位应组织施工单位对渗漏及开裂情况进行全面检查。对检查发现的渗漏、开裂问题，施工单位应及时采取措施予以消除。屋面、卫生间及有防水要求的房间防水层、面层施工完成后，施工单位应分别进行蓄水试验，做好相关检查记录并留存影像资料，倡导建设单位对外墙（窗）进行淋水试验，监理单位应对蓄水、淋水试验过程进行录像并留存。工程竣工验收时，除冬期施工外，屋面、卫生间应蓄水，室内给水管道应通水，室内采暖系统应带压。

　　 （三）强化政府监管，减少质量投诉

　　1.加大责任追究力度。各建设行政主管部门要把“两大行动”作为工作重点切实抓好，确保行动取得实效。采用日常检查、专项检查、质量巡查相结合的方式，督促各责任主体落实专项治理责任，加大对违法违规行为的责任追究力度。对检查中发现存在较多违法违规行为的责任主体要列为重点监管对象，对其在建项目加大日常监督频次和力度。对检查中发现存在较多渗漏、开裂质量问题的工程项目信息及存在的问题，及时向社会公示。工程竣工验收前，渗漏、开裂问题未解决的，不得同意建设单位组织竣工验收。

　　2.开展专项质量监督抽测。各建设行政主管部门应将影响渗漏、开裂的建筑材料、成品、半成品、构配件等列入年度监督抽测计划重点，定期开展专项监督抽测，为“两大行动”提供强力保障。应将容易导致渗漏、开裂的建材产品列入限制使用或淘汰产品名单。

　　3.开展住宅工程分户验收比对性复核。各建设行政主管部门要对住宅工程分户验收记录进行比对性复核，5万平方米以下住宅工程抽查户数不少于总户数的5%，5万平方米以上抽查户数不少于总户数的3%。如发现20%以上的分户验收记录与实际存在较大偏差、分户验收记录不真实或存在渗漏、开裂的严重问题，则认定分户验收不合格，责令建设单位重新组织分户验收，并对参与分户验收的各责任主体和责任人给予考核扣分处理。

　　4.进一步规范建筑市场秩序。各建设行政主管部门应定期开展建筑市场秩序专项检查，严厉打击违法发包、转包、违法分包及挂靠行为。重点对施工单位、专业承包单位资质及项目管理成员人证相符、到岗履职、劳动合同、社保信息等进行检查，依据住建部《建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（试行）》（建市〔2014〕118号）有关规定进行认定和处理。

　　5.建立应诉处理机制。各建设行政主管部门应把渗漏、开裂问题质量投诉情况作为重要指标纳入建设（开发）单位质量信用评价体系。积极构建合理有效的应诉处理机制回应群众诉求，对保修期内确因设计、施工原因导致的渗漏、开裂投诉，建立专项台账，对被投诉较多的建设、设计、施工、监理等单位采取预警约谈、信用考核、媒体曝光等方式进行惩戒。

　　（四）建立奖惩机制，加强信用管理

　　各建设行政主管部门要以“两大行动”为契机，重点培育一批专项治理示范工程。对治理措施得力、治理取得明显成效的样板工程予以全市表彰，并优先推荐参与各类质量奖项评选及年度先进评选工作。对存在未开展“两大行动”、行动开展不积极、治理成效不明显等问题的责任主体，给予信用考核扣分、媒体曝光、通报批评、取消年终评优评先资格等处理。

　　四、实施步骤

　　（一）动员部署阶段（2018年6月）

　　1.印发“两大行动”实施方案，动员部署全市专项治理工作。

　　2.各区、市建设行政主管部门成立“两大行动”组织机构，制定本区域内“两大行动”实施方案，全面动员部署辖区内专项治理工作，督促各责任主体充分认识“两大行动”的重要性和迫切性，广泛开展舆论宣传，营造良好氛围。

　　3.2018年6月15日前，各区、市建设行政主管部门将本区域内“两大行动”实施方案报市“两大行动”领导小组办公室（市质监站）。

　　（二）实施推进阶段（2018年6月-2019年12月）

　　1.各开发建设、施工、监理单位制定“两大行动”具体方案，扎实有序开展各项工作。

　　2.各建设行政主管部门加强监督检查和督导检查，强化参建各方责任落实。

　　3.组织工程渗漏、开裂专项治理有关标准规范的宣贯和培训工作，提高从业人员素质。

　　4.组织召开全市专项治理突出工程现场观摩会，引导全市“两大行动”走向深入。

　　（三）巩固提高阶段（2020年1月-5月）

　　全面总结“两大行动”优秀经验做法并予以推广，将“两大行动”转为常态化、日常性工作，建立长效机制，巩固“两大行动”成果，全面提升我市住宅工程质量水平。

　　五、有关要求

　　（一）强化督导考核。各区、市建设行政主管部门应通过日常监督、专项检查、质量巡查等方式，对辖区内在建住宅项目“两大行动”开展情况进行全面检查，严肃处理问题企业和问题项目。市建筑工程质量监督站对各区市“两大行动”开展情况进行不定期督导检查和飞行检查，检查结果将与年度区市建筑工程管理考核工作挂钩。

　　（二）加强信息报送。各区、市建设行政主管部门每半年向市“两大行动”领导小组办公室（市质监站）报告“两大行动”开展情况，主要包括总体情况、主要措施、存在问题、下步计划及工作建议等内容。结合季度信息报送制度向市“两大行动”领导小组办公室（市质监站）报送住宅工程渗漏、开裂投诉统计情况，主要包括建设、施工、监理等责任主体渗漏、开裂投诉数量及群体、越级上访情况。

　　（三）注重舆论宣传。各区、市建设行政主管部门要充分利用电视、报刊、网络等形式，对“两大行动”开展情况以及取得的成效进行广泛宣传，形成全社会共同关注的良好氛围。对违法违规典型案例进行曝光批评，形成高压态势，营造有利于“两大行动”落实的浓厚氛围。