

关于印发《江苏省住宅工程品质提升行动方案》的通知

苏建质安〔2025〕64号

各设区市住房城乡建设局（建委），南京市住房保障和房产局：

为加快构建政府有为、市场有效、企业有责、社会有序的住宅工程品质治理新格局，切实提升住宅工程品质，更好满足人民群众对高品质住宅的新期盼，经研究决定，在全省开展住宅工程品质提升行动。现将《江苏省住宅工程品质提升行动方案》印发给你们，请遵照执行。

江苏省住房和城乡建设厅

2025年6月18日

（此件公开发布）

江苏省住宅工程品质提升行动方案

为切实提升住宅工程品质，更好满足人民群众对高品质住宅的新期盼，制定本行动方案。

一、行动目标

加快构建政府有为、市场有效、企业有责、社会有序的住宅工程品质治理新格局，让高品质成为住宅工程建设各方的目标追求和行动自觉，大力提升住宅工程实体质量、性能品质和居住体验，建设经得起市场和时间检验的安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。至2027年底，行动各项措施全面落地，长效工作机制形成，工程质量缺陷投诉数量下降30%以上，住宅工程品质明显提升。

二、健全完善四个体系

（一）健全权责清晰的质量责任体系。建设单位应当切实履行工程质量首要责任，严格执行建设程序、依法发包、保证合理工期和造价、保证建设资金到位、保证工程进度款以及勘察、设计、监理、检测等费用支付，对交付住宅产品的质量向业主（购房人）（以下简称业主）负责。勘察、设计、施工、监理、检测单位分别对工程勘察文件、设计文件、工程实体、监理服务、检测报告的质量向建设单位负责。工程五方责任主体项目负责人应当切实承担质量终身责任。建设各方应当压实一线人员质量责任。

（二）打造精益求精的质量控制体系。打造贯穿项目策划、设计、建造全过程，覆盖勘察、设计、施工、监理、检测、验收、交付等各方面的住宅工程质量控制体系。建设单位高标准定位工程品质目标并统筹实施，勘察单位精准勘察，设计单位精细设计，施工单位精心建造，监理单位规范监理，检测单位严格检测，实现住宅工程品质“全链条”管控。

（三）完善公正严明的质量监管体系。各地住房城乡建设主管部门应当切实履行政府监管责任，加强勘察设计和施工建造质量监管，加强检测行业监管。施工图审查机构严格审查施工图设计文件。工程质量监督机构严格监督工程实体质量、工程五方责任主体及检测单位质量行为。实行“建筑市场”“施工现场”联动监管，严厉打击违法违规行为。健全信用管理，奖优罚劣。

（四）优化多元复合的质量支撑体系。各级住房城乡建设主管部门加快优化住宅工程质量地方标准，鼓励编制更高要求的团体标准、企业标准；完善数字化监管系统建设，提升监管效能。建设各方积极利用数字化、人工智能赋能高品质住宅建设。各相关社团完善行业约束与惩戒机制，促进行风建设。实施住宅工程质量信息公示制度。

三、推进实施九项行动

（一）标准引领行动。强化标准执行，住房城乡建设主管部门指导和督促建设各方严格执行工程建设强制性标准，落实《住宅项目规范》GB 55038-2025 要求。加强标准供给，省修订《住

宅设计标准》DB32/ 3920，聚焦住宅工程隔声、串味、渗漏等质量问题，编制施工建造、检测验收等标准，鼓励集成化设计、工业化建造，形成系列标准。

（二）设计优化行动。强化设计引领，建设、勘察、设计单位应当做好住宅产品策划和设计，鼓励开展定制化、个性化设计服务。注重品质提升，创新户型设计，优化空间环境，提高全屋智能水平；提倡采用一体化、数字化等手段，细化住宅工程质量易发问题方面的设计；鼓励采用新技术、新工艺、新材料、新产品。省制定改善型住宅施工图设计文件审查要点并强化落实。改善型住宅建设单位在审图合格后，及时进行预评价并接受社会监督。设计单位应当加强施工现场服务和过程指导。将住宅工程品质改善相关技术要点纳入勘察设计注册人员年度继续教育内容。

（三）精益建造行动。深化各方协同，施工前，建设、勘察、设计、施工、监理单位应当强化勘察设计文件技术交底和会审，协同专项深化设计，制定品质提升目标和措施，明确质量管控要点和责任主体。实施精益建造，施工单位通过精细化施工、BIM全流程贯通、智能施工管理的融合，推动建造方式向数字化、智能化转型；推广智能建造装备在施工中的集群应用；加强人工智能、物联网传感网络、大数据模型在施工管理中的应用，实现各类施工信息实时监控与动态优化。强化细部管理，以标准化作业和过程精细管控为核心，全面提升工程实体质量水平，深入落实工程质量安全手册和样板引路制度，实现关键工序和分部分项工

程标准化施工、一次成优。严控建筑材料、构配件和设备进场验收关，利用信息化手段加强检测过程与结果的可追溯性管理。严格执行质量检测综合报告制度，鼓励检测机构到施工现场取样。

（四）信息公开行动。全面实施信息公示，新开工商品住宅工程的建设单位按规定做好质量信息公示。深化公示内容，及时公示混凝土用砂的品种及来源，公示涉及隔声、防串味、防水的主要设计措施、建筑材料等进场验收结论及检测结果，改善型住宅建设单位及时公示改善型住宅的预评价和评价结果。丰富公示形式和内涵，开展“业主开放日”“业主预看房”，先验房后收房；推动业主参与分户验收。各地住房城乡建设主管部门应当加强信息公示开展情况监管，畅通工程质量缺陷反馈渠道，督促问题整改闭环。

（五）满意交付行动。严格各类验收，建设、施工、监理单位应当严格检验批、隐蔽工程、分项和分部工程验收；对主体结构和室内装修的隐蔽验收实施举牌验收；严格交接验收、分户验收和竣工验收，并鼓励推行可视化管理。确保完整交付，引导建设单位在商品房买卖合同中明确住宅小区室外景观环境、地下室、车库及其他配套设施等与住宅同时交付，向业主交付完整住宅产品。改善型住宅建设单位在竣工验收和各专项验收均合格后，及时进行评价并接受社会监督。

（六）质量维保行动。压实保修责任，施工单位应当切实履行对建设单位的保修责任，建设单位应当切实履行对业主的保修

责任。提高保修期限，鼓励施工、建设单位提高防水、保温、装修、供热供冷系统等保修期限；改善型住宅地下工程、屋面工程、外墙等公共部位的防水保修期限不应低于10年。更好保障业主权益，建设单位应当在商品房买卖合同中，明确企业发生注销情形下由其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人承接质量保修责任；鼓励建设单位购买住宅工程质量潜在缺陷保险。

（七）行业自律行动。房地产开发、勘察设计、建筑业、监理、检测行业协会（学会）等要带领企业优化产品设计，提升建造标准，强化过程管理，改善服务质量。加强行业自律，各社团要建立健全行业经营自律公约和职业道德准则，引导良性竞争。深化产业协同，各社团要积极搭建交流平台，推进住宅工程关键技术研发和成果应用，推动产业改造升级和协同发展。

（八）数字赋能行动。深化BIM全流程应用，设计阶段应用BIM进行正向设计，提高设计精度；施工阶段应用BIM进行施工模拟和管线碰撞检测，减少返工；交付阶段生成数字孪生模型，为运维提供支持。打造住宅服务一站式平台，支持地方或建设单位搭建信息平台、开发小程序，以“透明工厂”理念为业主提供工程建设情况查看、质量问题反馈以及协调解决等各类服务。

（九）高效监管行动。严格监督执法，全面落实《关于加强改善型住宅工程质量管理工作工作的通知》（苏建质安〔2025〕13号）要求，加强建设各方市场行为监管，严查违法发包、转包、

违法分包及挂靠等行为；强化工程实体质量和参建各方质量行为监督，加大监督抽查、抽测力度，严肃查处违法违规行为；强化对建筑材料等进场验收的监督，督促施工现场严格落实见证取样送检制度；严格竣工验收监督。强化风险管理，全面推行《江苏省房屋建筑与市政基础设施工程质量风险重点防控工作手册》；突出抓好住宅工程质量易发问题、外墙保温工程质量监督。丰富监管措施，加强运用联合惩戒和激励、差异化监管、线上监管等措施，提升监管效能；鼓励地方探索建立建设单位信用考评制度，依据考评结果实行差异化监管。

四、重点开展五项治理

（一）混凝土工程质量治理。各地住房城乡建设主管部门要严格落实国家和省工程混凝土质量监管要求。严格原材料管控，严禁违法违规海砂、无标准依据的工业固体废弃物等用于混凝土工程。加强混凝土工程质量监管，抓好预拌混凝土生产企业资质管理，完善预拌混凝土登记制度，严查预拌混凝土生产、进场验收以及浇筑、养护、成品保护过程中的违法违规行为。推进数字化监管，鼓励各地建立从预拌混凝土生产到工程使用全过程的监管系统。

（二）工程质量易发问题治理。聚焦住宅工程隔声、串味、渗漏等质量问题开展重点治理。提供技术支撑，省编制《住宅工程质量易发问题防治技术措施与指导手册》，制作相关科普视频，指导全省落实有关标准要求；各地住房城乡建设主管部门要根据

本地区质量易发问题及成因，研究推广实用技术。强化全链条质量管理，建设单位要选择素质过硬的参建单位，从设计、材料、施工、验收全过程强化相关质量问题防治。严格建材先检后用制度，各地要指导参建单位适当提高门窗、地漏、防水卷材等抽检比例，存在不符合项的，要进一步扩大抽测范围，检测不合格的按规定清出。开展实体性能检测，竣工验收前建设单位应当组织隔声、防水的实体性能检测，将检测结果纳入住宅质量保证书。加强审查和监管，施工图审查机构要严格审查隔声、防串味、防水等设计；各地住房城乡建设主管部门要强化设计、材料、施工、验收等全链条监管。畅通投诉渠道，各地要及时妥善处理工程质量缺陷投诉。

（三）外墙保温工程质量治理。加强民用建筑外墙保温工程质量管理。压实主体责任，省出台《关于加强民用建筑外墙保温工程质量管理工作通知》并推动落实；参建单位应当确保保温材料燃烧性能符合要求，严防外墙保温层等脱落。加强审查和监管，施工图审查机构应当加强对外墙保温工程细化设计的审查；各地住房城乡建设主管部门应当加强相关设计和施工质量的监管，严格检测管理。

（四）工程监理规范化治理。推动《江苏省改善型住宅监理工作导则》落地执行。建立全过程动态管控机制，综合运用见证、旁站、巡视，压实关键环节质量责任。实现监理服务升级，以“方案审查-材料验收-过程监管-竣工验收”为核心，优化技术提升路

径。加强验收管理，抓好检验批、隐蔽工程、分项和分部工程验收，强化隐蔽工程影像留痕、分项工程实测实量等，完善“施工自检-监理复验-建设单位抽检”三级质量防火墙。

（五）工程质量检测市场治理。全面执行《江苏省建设工程质量检测管理实施细则》。各地住房城乡建设主管部门应当强化检测行业监管，通过“双随机、一公开”等方式开展监督检查，对检测机构的检测行为实行动态监管，突出加大防水、保温材料抽检力度，严厉打击出具虚假报告等违法违规行为；对以明显低于成本价格承揽业务的检测机构实施重点监管；公开检测机构资质和违法违规记录等信息，提升行业透明度。加快推进数字化监管，建立见证送检、检测数据、报告及影像资料记录与留存制度，确保见证送检、检测活动全程可追溯。

五、组织实施

（一）动员部署（2025年6-7月）。省进行动员部署和宣传发动，细化任务分解。各地住房城乡建设主管部门在本方案基础上，因地制宜制定具体实施方案，于2025年7月15日前全面布置住宅工程品质提升行动，做好宣贯培训，坚持开门治理，接受社会监督。

（二）组织实施（2025年8月—2027年11月）。各级住房城乡建设主管部门坚持问题导向、目标导向、效果导向，周密组织，定期调度，有力、有序、有效推进，开展品质提升常态化巡查；积极引入第三方评估、群众满意度测评，进行实施效果过程评估，

及时分析短板不足，推动政策机制不断完善。各地适时报送工作开展情况。

（三）总结提升（2027年12月-）。各级住房城乡建设主管部门全面总结提升行动经验和成效，提炼先进做法，建立健全贯穿勘察、设计、施工、保修全链条，涵盖企业履责、人员执业、行业自律、政府监管、社会监督等全方位的综合工作机制，推动提升行动长效长久。

抄送：住房和城乡建设部，省有关行业协会（学会）。

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2025年6月18日印发
