

上海市松江区建设和管理委员会文件

沪松建管〔2024〕139号

松江区新建住宅工程设计质量管控实施方案

为深入践行人民城市重要理念，推动建设工程领域新质生产力发展，贯彻落实“建设好房子”的部署要求，根据《上海市住房城乡建设管理委员会关于进一步加强本市新建住宅工程设计质量管控的通知》（沪建质安〔2024〕417号）《关于落实本市新建住宅工程设计质量管控工作的通知》（沪勘设管联〔2024〕13号）文件要求，强化我区住宅工程质量通病的源头治理，进一步提升住房品质，特制定本实施方案。

一、实施范围

2024年10月31日以后申请施工图审查的住宅工程项目。

二、关键节点设计管控主要内容

根据沪建质安〔2024〕417号和沪勘设管联〔2024〕13号文件要求，本区新建住宅工程的建设单位应当强化住宅工程首要质量责任，全面落实住宅工程设计质量主体责任，优化住宅

工程关键节点设计管控，设计项目负责人应当组织设计人员在施工图中编制“住宅工程关键节点设计专篇”（以下简称“设计专篇”），具体要求如下：

1、预制外墙接缝、外门窗洞口、预制阳台板根部接缝、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。

三、职责分工

区建设和管理委员会（以下简称“区建管委”）负责本区新建住宅工程设计质量管控的综合协调和监督管理。

区建设工程设计文件审查事务中心（以下简称“区文审中心”）受区建管委委托，负责督促本区新建住宅工程编制“设计专篇”并报送施工图审查。

区建设工程质量安全监督站（以下简称“区质安监站”）受区建管委委托，负责针对“设计专篇”的落实情况加强在施工阶段的事中事后监管。

四、全流程管控机制

1、建设单位应在方案设计阶段购买住宅质量潜在缺陷保险并要求保险公司的风险管理机构（简称 TIS 机构）从方案设计阶段进行源头风险控制。

2、设计单位在施工图设计阶段应根据 417 号文件要求，编制“设计专篇”并报送施工图审查机构进行审查；在施工阶段应就“设计专篇”向施工单位作专项交底。

3、施工单位在施工阶段应根据“设计专篇”的要求编制“施工方案”，在施工中严格落实相关技术要求，完善施工质量管控制度，通过工程例会、技术交底等方式，确保相关技术要求落实到位，并将工程最终管控措施落实情况编入工程竣工

报告。

4、监理单位在施工过程中应加强对“施工专篇”落实的审核把关，在施工过程中针对专项施工内容开展全过程监管，确保“设计专篇”技术要求在施工阶段得到落实。

5、区文审中心应督促施工图审查机构严格按照标准规范要求，加强住宅工程“设计专篇”审查工作；在勘察设计、审图质量检查中，重点加强对“设计专篇”设计质量和审查质量的抽查。

6、区质安监站在项目首次监督会议中对“设计专篇”及相关材料的有效性进行抽查；在施工过程中对设计关键节点的施工质量、设计项目负责人是否落实设计管理和施工现场服务质量等进行抽查；在综合竣工验收阶段对建设单位组织的分户验收质量进行抽查，包括实体及资料，重点抽查“设计专篇”各要点是否落实。

五、处置措施

1、区文审中心在勘察设计、审图质量检查中发现未按规定编制设计专篇或设计、审查质量不达标的，按照《上海市建设工程勘察设计单位项目主要负责人工程质量违法违规行为计分管理办法》（沪住建规范〔2021〕9号）、《上海市在沪建设工程勘察设计企业信用评价管理办法(试行)》（沪住建规范〔2021〕11号）予以处理。

2、区质安监站应加强本区住宅工程质量的监督管理，将住

住宅工程关键节点管控措施责任落实情况、功能性实体质量纳入日常监督检查内容。对于未按规定落实住宅工程关键节点管控措施的责任单位，责令整改；造成负面舆情或群体性事件的，及时进行警示，并按照相关规定取消评优资格。

六、其他

本方案自发文之日起施行。未尽事宜，以市级文件相关规定为准。



松江区建设和管理委员会办公室

2024年10月23日印发