

威住建通字〔2024〕79号

各区市住建局，国家级开发区建设局，综合保税区建设局，各有关单位：

为切实保障住宅工程分户全生命周期主体结构安全及重要使用功能，建设“安心舒心贴心暖心称心”高品质好房子，健全住宅工程质量社会监督体系，不断满足人民群众对美好居住生活的新需求、新期盼。现将《威海市推行住宅工程分户全生命周期质量管控制度的实施意见》印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局

2024年11月11日

为贯彻落实住建部、省住建厅“建设人民满意的好房子”的指示和市委、市政府建设“精致城市 幸福威海”要求，突出我市精致城市建设内涵，牢牢站稳全省高质量发展第一方阵，结合我市实际，现就推行住宅工程分户全生命周期质量管控制度，提出如下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往，通过住宅分户全生命周期质量管控制度，强化建设单位对工程建设全过程的质量首要责任，落实参建单位工程质量主体责任，切实保障人民生命财产安全，推动住宅工程高质量发展，指导物业单位和用户正确合理和绿色低碳使用维护住宅，健全住宅工程质量社会监督体系，实现业主零距离、全方位了解参与住宅全生命周期质量管控，建设高质量、新科技、好服务的现代化好房子。

二、总体要求

坚持“示范引领、逐步推进、全面实施、持续改进”的基本原则，按照“政府监管、企业主导、业主参与、专业保障”的工作理念，市住房城乡建设主管部门负责对各区市工作的组织实施进行督促指导和协调服务，各区市建设主管部门负责选取试点工

程开展分户全生命周期质量管控，在总结凝练试点项目优秀经验做法的基础上扩大范围，逐步推广住宅工程分户全生命周期质量管控制度。

三、分户全生命周期质量管控内容

分户全生命周期质量管控，是由建设单位牵头组织相关单位全面加强质量管控、建设人民满意的好房子，聚焦业主关心的工程质量信息，按照“一户一档”的原则通过信息化平台构建每户住宅工程从勘察设计、施工建造、查验交付到运营维护的全生命周期质量管控报告体系，根据工程实际进度，定期推送给业主，实现住宅全生命周期管控、全要素质量提升、全服务优化、新科技应用实践的规范化管控活动。质量管控信息包括但不限于以下内容：

（一）基本建设程序和责任主体质量管控信息

包括建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可等建设手续；建设、勘察、设计、施工、监理、检测、专业分包、专营单位等单位名称、统一社会信用代码、法定代表人信息、项目负责人信息。

（二）设计质量管控信息

包括总平面图、户型大样图、结构平面图、建筑平面图、设备安装平面图和系统图、限载限荷使用说明、建筑工程主要指标及做法、(钢筋混凝土)结构工程主要设计指标、安装工程主要设计参数及做法以及重大设计变更。

（三）绿色低碳质量管控信息

包括绿色节能建筑做法、绿色建材认证的材料和部品、装配式构件部品、新科技应用等资料。

（四）施工建造质量管控信息

1. 主要建筑材料报告信息。包括涉及主体结构安全和主要使用功能的建筑材料及主要装修材料和室内设施设备的名称、品牌、厂家、规格型号等内容。

2. 主体阶段分户验收报告信息。包括主体结构阶段现浇混凝土、装配式混凝土、砌体结构实体观感及尺寸偏差分户验收表；分户验收小组发出的整改通知及责任方的整改报告；主体阶段分户验收影像资料等。

3. 质量责任标识影像及隐蔽验收报告信息。包括群众聚焦的隔声、串味、渗漏、开裂等质量常见问题和涉及主要使用功能的隐蔽验收影像资料、重要分部工程质量责任标识影像资料等。

（五）交付查验质量管控信息

1. 竣工验收分户验收信息。包括工程竣工验收前住宅工程质量分户验收表；分户验收小组发出的整改通知及责任方的整改报告；竣工验收阶段分户验收影像资料等。住宅分户承重结构和非承重结构示意、水电预埋管道位置的示意、分水器回路示意、供暖管道地面暗敷示意、户内配电箱回路控制示意、户内插座布线走向示意、户内照明布线走向示意、户内多媒体箱示意、户内弱电暗敷走向示意等。

2. 竣工验收报告信息。包括勘察工程质量检查报告、设计工程质量检查报告、工程竣工报告、工程质量评估报告、竣工验收

记录、竣工验收备案证。

3. 先验房后收房信息。包括先验房后收房活动方案、业主开放影像资料、业主查验记录、查验问题销项记录、业主复验记录等。

4. 施工单位交付使用说明报告信息。包括施工单位对竣工交付的建设工程重要分部分项工程、系统工程、设备设施的类型、参数、性能、特点等做出说明，对正确合理和安全使用、紧急避险、维护保养等方面的提示说明。

5. “两书”报告信息。包括《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》内容包括：工程名称、户型、房号等具体信息；建设单位作出的质量保证承诺；载明保修范围、期限、责任人和保修程序，为业主提供保修服务，如存在建设单位发生注销等情形的，还应明确保修责任的承接人。《住宅使用说明书》内容包括：住房基本信息和小区基本概况；介绍本住宅平面布置、主要设备设施及其技术参数；详细说明住宅使用注意事项，房屋安全保护措施，明确安全使用的责任和义务。

（六）保修质量管控信息

包括建设单位工程质量保修服务制度、质量回访和质量投诉处理机制、保修记录等。

（七）运维质量管控信息

包括物业服务标准；不能占有、损坏、移装的住宅共有部位、共用设施设备以及住宅使用规定、装饰装修禁止行为和注意事项；住宅公共设施设备专业维护保养制度；日常检查维修记录及

特定检查维修记录。

四、重点任务

（一）压实建设单位首要责任，建设人民满意好房子

建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全面责任。要健全工程项目质量管理体系，全面履行管理职责，严格工程竣工验收，积极履行保修责任，全面落实工地开放日制度和“先验房后收房”制度，确保工程质量符合国家法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。建设单位也是住宅工程分户全生命周期质量管控制度第一责任人，要组织设立由建设、勘察、设计、施工、监理单位等项目负责人组成的分户全生命周期质量管控小组，牵头组织各单位按照工程进度上报分户全生命周期质量关键信息，及时对质量管控成果审查并上报，加强工程全生命周期与物业服务企业和业主的密切联系，确保实现业主零距离、全方位了解参与住宅全生命周期质量管控。

（二）加强精细化设计，全面提升住宅设计水平

压实勘察设计单位质量管控源头责任，加大设计质量管控力度，设计单位项目负责人应按要求参加地基与基础分部工程和主体结构、节能分部工程的验收，竣工验收前应对设计文件及施工过程的设计变更进行检查并编制设计工程质量检查报告，重点报告工程按图施工及完成情况，确保工程质量符合设计要求。设计单位应贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，全面推广应用绿色建材、装配化装修等绿色低碳技术应用，保障主体结构安全和重要使用功能，对主要设计使用载荷和主要设计指标

进行明确说明，及时收集报告设计质量管控信息，不断提高设计品质。

（三）坚持高质量施工建造，筑就美好居住生活

压实施工单位关键主体责任，施工单位应完善质量管控体系，全面落实工程质量管理标准化，建立健全质量责任标识制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程留存影像资料，实现质量责任可追溯。施工单位应及时收集报告施工质量管控信息和交付查验质量管控信息，树立质量至上、精益建造的建设理念，针对业主关心的急难愁盼问题，加强渗漏、裂缝、空鼓、管线不通等质量常见问题防治。要编制工程交付说明书，明确房屋合理使用的关键环节和运维重点，对交付竣工住宅工程的正确合理和安全使用、紧急避险维护保养等进行说明或提示。

（四）严格履行监理职责，全面提升监理效能

压实监理单位监理职责，充分发挥过程控制作用，严格执行监理旁站、巡视和平行检验制度，强化工程质量保证措施落实，做好施工组织设计、施工方案、分包单位资格和进场材料审核审查工作，组织好隐蔽工程、检验批、分项工程和分部工程验收工作，履行好质量问题隐患排查、发现、督促整改的监理职责。监理单位应督促施工单位按照工程进度及时完成施工质量管控信息的收集工作，并对施工单位收集的质量管控信息严格把关，确保质量管控信息真实有效并实时动态更新。

（五）提升物业服务品质，筑牢住房运维安全屏障

压实物业服务企业巡查责任，按照《既有建筑维护与改造通

用规范》(GB 55022)相关要求,明确维护周期,并对既有建筑的使用环境、损伤和运行情况进行周期性的检查,及时报告运维质量管控信息。对实施房屋室内装饰装修的业主应按照规定,办理登记手续,签订装饰装修管理服务协议,及时告知装饰装修禁止行为和注意事项。鼓励物业服务企业提高物业服务标准,推动实现质价相符、优质优价。

五、保障措施

(一)高度重视,加强分类指导。成立市住建局主要领导挂帅的工作专班,推动工作落实。各区市建设主管部门要深刻认识住房品质事关民生福祉、事关高质量发展大局的极端重要性,深刻领会建设人民满意好房子的重大意义,把解决群众关心的质量问题摆在首位,切实将推行住宅工程分户全生命周期质量管控制度纳入重要议事日程,完善组织机构,配备专职人员,保障工作经费,选取试点示范项目,充分履职尽责。

(二)强化措施,注重实效。建设住宅工程分户全生命周期质量管控平台,全面落实建设单位首要责任,推动质量管控成果与业主需求有机结合,充分保障业主的知情权、监督权、参与权,实现“政府搭台、企业唱戏、群众受益”。进一步完善住宅工程分户全生命周期质量管控标准体系,制定管控导则,开展学习培训活动,调动企业的参与度与积极性。

(三)广泛宣传,造浓氛围。各区市建设主管部门要广泛宣传住宅工程分户全生命周期质量管控工作动态、典型做法、创新案例,充分发挥企业的主动性,在全市新建住宅项目上全面落地

见效。市住建局将通过网站、公众号、主流媒体等渠道持续进行宣传报道，并适时组织示范观摩交流活动。