

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建质安〔2024〕417号

上海市住房和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

各区建设管理部门、特定地区管委会，各有关单位：

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，强化本市住宅工程质量通病的源头治理，进一步提升住房品质，市住房城乡建设管理委在前期闵行区试点开展住宅工程关键节点优化设计管控的经验基础上，根据《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》等法规、规定，进一步落实本市新建住宅工程建设单位工程质量首要责任与设计单位工程设计质量主体责任，现就强化新建住宅工程关键节点设计管控等事宜，通知如下：

一、建设单位应当强化住宅工程首要质量责任

(一)建设单位应当建立健全质量管理体系，根据有关规定，配备建设单位项目负责人和勘察设计质量主管人员，并明确其质量管理责任和上岗等要求。

(二)建筑面积三万平方米及以上的新建住宅工程，建设单位项目负责人应当具有工程建设类执业资格或者工程建设类高级及以上专业技术职称。

(三)涉及规划内容要求需办理变更手续的，建设单位应当严格按照规划管理部门的要求办理相关变更手续，确保规划要求与施工图设计文件一致。

(四)建设单位应当与设计单位签订合理设计周期的工程设计委托合同，并在住宅工程方案设计阶段前，落实工程质量潜在缺陷保险（IDI）制度，为风控管理机构参与过程设计质量管理预留合理工作时间。

(五)建设单位在申请项目预售许可证前，应当确保住宅精装修交付范围的设计文件已按预售承诺的材料、设备设计完成。预售后期如需变更预售承诺的材料、设备，应当征得购房人书面同意，未经同意擅自变更，应承担相应违约责任。

二、全面落实住宅工程设计质量主体责任

(一)住宅工程的施工图设计业务应当由一家具有相应设计资质等级的设计单位承接，设计单位应当任命一名具备住宅

设计质量管理能力的注册建筑师担任设计项目负责人。

(二)具备工程设计综合资质、建筑工程设计行业资质或者专业资质的设计单位承接住宅工程设计业务,必须自行完成建筑、结构、给排水、暖通、电气专业的施工图设计。设计单位可以经建设单位同意实行设计总包,在保证整个住宅工程项目完整性的前提下,将人防工程设计、装饰工程设计、景观工程设计、幕墙工程设计、智能化系统设计等专项设计业务,依法发包给其他具备相应资质等级的设计分包单位。

(三)具备建筑事务所资质的设计单位单独承接住宅工程设计业务,应当自行完成建筑专业施工图设计,并实行设计总包,在保证整个住宅工程完整性的前提下,经建设单位同意后,依法将其他专业设计业务发包给具有相应资质等级的设计分包单位。

(四)设计单位实行设计总包的,必须与设计分包单位签订工程设计分包合同,明确各方的职责、权利、义务及设计质量要求。总包设计单位对分包单位的设计质量承担管理责任。设计分包合同应当提交建设单位归档,并及时向建设行政主管部门报送合同信息。

(五)设计分包单位编制专业施工图或专项设计施工图必须注明住宅工程项目名称、建设单位名称以及总包设计单位名称。设计项目负责人应当确保设计分包单位编制的施工图与住

宅各主要专业施工图相互协调一致。同意设计分包单位编制的施工图用于施工的，设计项目负责人应当在施工图上签名（会签）并加盖注册建筑师印章。未经设计项目负责人签章的施工图，不得用于施工。

（六）精装修验收交付的住宅工程，设计单位在完成施工图并通过施工图审查后进行装饰工程专项设计（二次装修设计）的，各专业通过审查的施工图上必须注明后续进行二次装修设计的区域，并按工程设计法律法规、规范标准对二次装修设计提出安全性、功能性、设计使用年限等技术质量要求。

（七）预售型商品住宅，设计单位最迟应当在建设单位申请预售许可证前，结合预售承诺的住宅装修材料、设备、使用功能等设计依据性文件，完善施工图或编制二次装修专项设计施工图。除明确注明仅为示意以外，施工图中的材料、设备均应注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准，且必须与预售承诺的装修材料、设备保持一致。

（八）已经预售的住宅工程尚未竣工的，设计单位不得在建设单位未征得购房人书面同意的情况下擅自变更预售承诺的装修材料、设备。

（九）设计单位在施工图审查通过后对住宅各户型进行二次装修专项设计，且各户型的二次装修工程与住宅主体工程同步实施的，施工图审查机构应当对户型二次装修专项设计施工

图进行复核，指导设计单位提升设计品质。

(十)申请施工许可证阶段，设计单位未向上海市工程建设审批管理系统提交各主要专业全套施工图、计算书等设计文件的，或施工图审查人员尚未在各主要专业全套施工图上加盖审查合格章的，施工图审查机构不得违法出具审查合格证书。

三、优化住宅工程关键节点设计管控

(一)设计项目负责人应当对涉及居住品质的住宅工程关键节点予以重点关注，组织设计人员汇总相关设计内容在施工图中编制“住宅工程关键节点设计专篇”：

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，以及考虑防水材料与外墙涂料的兼容性，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。

(二) 建设单位的勘察设计质量主管人员应当督促设计项目负责人落实工程设计管理和施工现场服务工作。设计项目负责人应当组织设计人员在施工现场服务工作中对“住宅工程关键节点设计专篇”进行重点设计交底，结合施工进度对关键节点施工落实情况进行现场指导。

(三) 住宅工程设计选择采用新技术、新材料应当征得建设单位同意。新技术、新材料可能影响建设工程质量和安全，又没有相关技术标准的，设计单位应当以市住房城乡建设管理委的技术论证意见作为设计依据，并对施工和日常运维提出具体设计要求。

(四)采用装配式混凝土结构的住宅工程,设计单位应当严格按照相关标准及设计深度规定开展装配式施工图设计,设计深度必须满足预制构件安装施工要求。

四、健全住宅设计质量管控工作机制

(一)各区建设管理部门、特定地区管委会于通知发布之日起,可结合前期闵行区针对住宅工程关键节点优化设计管控的试点经验,制定本辖区内优化住宅工程关键节点设计管控的具体实施方案、建立相关工作推进工作机制并组织落实。有关实施方案,请于2024年8月31日前,书面报送至市住房城乡建设管理委。(联系人:钟健 联系方式:23116443)

(二)住宅项目投保工程质量潜在缺陷保险后,保险公司应当委托工程质量风险管理机构,对“住宅工程关键节点设计专篇”等涉及居住品质的施工图设计文件开展评估,结合评估情况进行工程质量风险管理,并向相关专业管理部门提交评估报告。

(三)上海市建设工程勘察设计管理事务中心应当加强对勘察设计行业提升住宅设计质量管控工作的指导,督促各施工图审查机构自通知实施之日起,在新建住宅工程施工图审查过程中,对施工图设计文件落实本通知有关要求和“关键节点设计专篇”进行严格把关。

(四)上海市建设工程安全质量监督总站、各区建设管理

部门、特定地区管委会及各质量监督机构应当加强本市住宅工程质量的监督管理，将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质量监督检查内容。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，应当责令整改；造成负面舆情或群体性事件的，应当及时进行警示，并按照规定取消评优资格。

特此通知。



2024年8月9日

(此件公开发布)

抄送：上海市建设工程勘察设计管理事务中心、上海市建设工程安全质量监督总站。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2024年8月9日印发
