

上海市宝山区建设和管理委员会文件



宝建〔2023〕26号

关于印发《宝山区新建住宅工程常见质量通病防治要点》的通知

宝山区内各工程建设项目：

为防治住宅工程质量通病，进一步促进我区新建住宅工程品质提升，对住宅工程中存在的裂缝、渗漏等常见质量通病进行有效的控制，现结合我区住宅工程质量工作实践，将新制定的《宝山区新建住宅工程常见质量通病防治要点》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：宝山区新建住宅工程常见质量通病防治要点

(此页无正文)



附件：

宝山区新建住宅工程常见质量通病防治要点

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，为持续践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，聚焦化解住宅工程质量热点问题，有效落实建设单位首要责任，全面提升住宅工程品质，结合我区住宅工程质量工作实践，现就加强我区新建住宅工程常见质量通病防治提出如下要求：

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。践行人民城市理念，提升人民群众获得感和满意度。全面贯彻落实《建设工程质量管理条例》、《上海市建设工程质量和安全管理条例》，落实新建住宅工程建设单位首要责任和各参建单位质量主体责任，有效防治住宅工程质量通病，进一步提升我区新建住宅工程品质。

二、各方责任

（一）建设单位对住宅工程质量通病防治承担首要责任

1、建设单位应贯彻落实《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》要求，制定科学的建设工期和造价，全过程严格按照审查通过的施工图设计文件及有关强制性标准进行施工，并督促设计、施工、监理等参建单位履行质量通病防治责任、落

实防治措施，强化对关键环节质量控制和过程质量管理。

2、建设单位应建立质量回访和质量投诉处理机制，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题。

(二)设计单位对住宅工程质量通病防治技术措施承担设计责任

1、设计单位应在开工前编制《住宅工程质量通病防治设计专篇》，内容包含且不限于本通知所述防治要求，对采用新材料、新技术、新工艺和易发生质量通病的部位和环节应进行细化设计，绘制相应节点构造详图。

2、设计单位应根据上海市《关于进一步加强本市建设工程勘察设计公司施工现场服务工作的通知》的要求，在项目施工全过程做好现场服务工作，参与工程质量通病的预防和控制，并提出相应的处理意见和建议。

3、设计单位参加分部工程和住宅工程竣工验收时，应对质量通病防治实施情况进行检查和验收。

(三)施工单位对住宅工程质量通病防治承担主体责任

1、施工单位应在开工前编制有效的《住宅工程质量通病防治措施及实施方案》，内容包括工程管理、建筑建材、工艺、施工、实体及通病防治应达到的质量标准、验收要求和责任要求等。

2、施工单位应按照设计图纸施工，对建筑建材质量保证资料、实体质量、施工工序、施工工艺、验收程序等进行严格把控。

(四)监理单位对住宅工程质量通病防治实施情况承担监理

责任

1、监理单位应在开工前编制《住宅工程质量通病防治监理实施细则》，明确质量通病防治具体要求、事前控制要点、监理要点和监控措施。并对施工单位编制的《住宅工程质量通病防治措施及实施方案》进行审批。

2、监理单位应对易产生质量通病的部位或工序加强旁站、平行检验和重要节点检查，做好隐蔽工程和有关检验批的质量验收工作，并将其纳入工程质量评估报告内容。

三、控制要点

（一）地下工程防潮、结构裂缝、渗漏控制

1、地下室设计时，应根据地理环境、平面形状，合理设置通风设施，科学选取建筑建材，防止地下室使用过程中发生泛潮、结露和发霉现象。

2、混凝土结构内部设置的各种钢筋保护层厚度应严格控制。用于固定模板的螺栓须穿过混凝土结构时，可采用工具式螺栓或螺栓加堵头工艺，螺栓应加焊方形止水环。

3、防水混凝土应连续浇筑，应少留施工缝，墙体不应留垂直施工缝，墙体水平施工缝应避免设在底板与侧墙交接处，应设在高出底板表面不小于 300mm 的墙体上。

4、后浇带应采用补偿收缩混凝土浇筑，混凝土强度等级应比两侧混凝土提高一级，后浇带部位应采取有效的保护措施，防止落入杂物和损伤外贴止水带。后浇带混凝土施工前，应将后浇

带区域清理干净，包括钢丝网、各类杂物等，且对混凝土接触面进行凿毛处理。

5、防水混凝土终凝后应立即进行养护，养护时间不应少于14天。水平构件表面宜采用覆盖养护方式，竖向构件混凝土带模养护时间不应少于7天。

6、地下室顶板浇筑完成后，应按照设计文件严格控制地库顶板的材料堆载荷载和重车行驶荷载，及时完成地下室顶板的回顶，防止地下室顶板荷载过大导致顶板裂缝和系统性渗漏。

(二) 地下工程防水层空鼓、渗漏控制

1、柔性防水材料的选用应符合国家现行标准和设计要求，柔性防水层应设置在迎水面。

2、在转角处、施工缝、穿墙管等部位应设附加防水层。柔性防水层外侧应设置保护层。

3、地下室侧墙采用外防外贴法的卷材及顶板部位的卷材，应采用满粘法施工；防水涂料应薄涂多遍成活。

4、地下室四周回填土施工过程中不得损坏柔性防水层及保护层，回填前应清除积水、垃圾，按设计要求选择填料分层压实。

5、防水等级为一级的地下工程防水做法不应少于3道，其中外设防水层（防水卷材、防水涂料、水泥基防水材料）不应少于2道。防水等级为一、二级地下工程防水混凝土抗渗等级不得低于P8。

(三) 主体结构填充墙和现浇钢筋混凝土裂缝控制

1、住宅建筑顶层和底层应设置通长现浇钢筋混凝土窗台梁，其他层在窗台标高处，应设置通长现浇钢筋混凝土板带。

2、填充墙转角位置应设构造柱，砌体无约束的端部必须增设构造柱。墙体的门窗洞口采取钢筋混凝土框加强。

3、严禁在墙体上交叉埋设管线和开凿水平槽；竖向槽必须在砂浆强度达到设计要求后用机械开凿，且在粉刷前加贴抗裂网片等抗裂材料。

4、在现浇板的板宽急剧变化，大开洞削弱等易引起应力集中处，应在板削弱处配置附加钢筋。

5、现浇板内预埋管线必须布置在上、下层钢筋网片之间，交叉布线处应采用线盒，线管的直径应小于1/3楼板厚度。预埋管线上部应沿预埋管线长度方向增设钢筋网片。水管严禁水平埋设在现浇板中。

6、混凝土浇筑完成后，须严格按照国家现行标准进行养护。

（四）外墙装配整体式混凝土渗漏控制

1、设计文件应明确预制外墙不同部位接缝宽度、深度、截面形式等要求，外墙不同构件接缝处的防水密封构造措施，以及密封材料品种、类型、级别、规格、性能指标等；部位主要包括预制外墙、外窗（含飘窗）、女儿墙、空调板、预制阳台、厨房和卫生间预制内隔墙等。

2、主体结构施工图设计单位应根据国家标准和规范，明确装配式混凝土建筑外墙典型防水构造节点，构件深化设计单位应

根据施工图防水构造节点进行深化设计，未经主体结构施工图设计单位书面认可，不得改变防水构造。

3、装配式混凝土建筑施工应实行样板引路制度。样板应经建设单位、监理单位验收同意后，方可用于技术交底、岗前培训、指导施工和质量验收。

4、防水作业人员应当参加装配整体式混凝土建筑防水专项职业能力培训，考核合格，且接受技术交底后方可上岗，并严格按照施工工艺开展施工作业。施工采用密封胶防水时，应实行打胶令制度。打胶施工前，应签发打胶令，打胶令由施工项目负责人和总监共同签发，同意后方可进行打胶施工。

5、外墙板接缝的防水性能应符合设计要求，检验批验收应对预制外墙接缝进行淋水试验，并对试验结果影像留存。

（五）厨、卫间等有防水要求的楼地面渗漏水控制

1、卫生间、浴室、厨房和其他有防水要求的建筑地面，均应进行防水设计。

2、有防水要求的建筑地面楼板四周除门洞外，应向上做一道混凝土反坎。地面标高应低于室内其他房间地面标高。

3、现浇板预留洞口填塞前，应将洞口清洗干净、毛化处理、涂刷加胶水泥浆做粘结层。洞口填塞分两次浇筑。管道安装后，应在管周进行24小时蓄水试验，并对试验结果影像留存，不渗不漏后再做防水层。

4、有防水要求的地面施工完毕后应进行24小时蓄水试验，

蓄水高度为 20~30mm，并对试验结果影像留存，不渗不漏为合格。

(六) 外墙抹灰平整度、空鼓、裂缝、渗漏控制

1、设计图纸应明确门窗洞口、雨篷、阳台、变形缝、穿墙管道、预埋件、分格缝及女儿墙压顶、预制构件接缝等节点防水构造。

2、抹灰施工前，应根据设计图纸编制外墙防渗水专项施工方案，明确各节点防水施工工艺并在施工前进行交底。

3、外墙抹灰施工应设底层、中层、面层，其中底层、中层应设防水砂浆，每一层抹灰前，应对前一层的抹灰质量（平整度、空鼓、裂缝）检查处理后才进行；两层间的间隔时间不应少于 2 天。

4、抹灰面层应设置分格缝，分格缝宜设置在混凝土柱、梁、窗台和窗眉处。

5、基层应平整并应毛化处理。不同材料基体交接处，应铺设抗裂钢丝网或耐碱纤维网。

6、外窗台向外的排水坡度不应小于 10%，腰线的排水坡度不应小于 5%，滴水槽的宽度、深度不应小于 10mm，当粉成滴水线时，滴水线宽度不小于 20mm，下挂高度不小于 10mm，并抹成鹰嘴式。

(七) 外窗渗漏控制

1、设计宜选择带附框的外窗。当选择无附框的外窗时，应

设置带排水坡度的现浇混凝土窗台板(梁)。

2、窗框安装应采用专用镀锌钢片连接固定，镀锌钢片厚度不小于 1.5mm,固定点从距转角 150mm 处开始设置，中间间距不大于 500mm。严禁用长脚膨胀螺栓穿透型材固定窗框。

3、当选用带附框的外窗时，附框与土建墙身之间应采用砂浆填塞密实，且增设两道涂抹防水涂料，防水涂料应覆盖窗框、塞缝和土建墙身 5cm；如选用无附框的外窗，则外窗洞口四周应增设防水涂料，并分两道涂抹（窗框外侧），且防水涂料应从窗框覆盖至墙身 5cm。

4、主框与附框间（有附框的外窗）或窗框与墙身间（无附框的外窗）的缝隙，应于洞口清理干净干燥后施打发泡剂，发泡剂应连续施打、一次成型、填充饱满，溢出窗框外的发泡剂应在结膜前塞入缝隙内，防治发泡剂外膜破损。

5、外墙装饰面层与窗框之间应留 5mm 宽的打胶槽口；装饰面为抹灰层时，应贴 T 形塑料条做打胶槽口。

6、外窗安装施工完毕后，应做淋水试验。

（八）屋面防水工程开裂、渗漏控制

1、屋面防水应根据防水等级的设防要求，进行防水构造设计，屋面细部节点（女儿墙泛水、水落口、变形缝、伸出屋面管道等部位）应有构造详图。

2、当屋面柔性 with 刚性防水层复合使用时，应将柔性防水层放在刚性防水层下部，并应在两防水层间设置隔离层。

3、刚性防水层与山墙、女儿墙及突出屋面结构的交界处，应留宽度为 30mm 的分格缝，分格缝应做柔性密封处理。

4、细石混凝土保护应设置钢筋网片，钢筋网片宜采用焊接型网片。细石混凝土保护层浇捣时，混凝土宜先铺三分之二厚度并摊平，再放置双向钢筋网片，并在分格缝处断开，后铺三分之一的混凝土，浇筑密实，收水后分二次压光。养护时间不少于 14 天。

5、保护层等屋面工程全部施工完毕后，应做 24 小时蓄水试验，并对试验结果影像留存，不渗漏、不积水为合格。

6、屋面防水工程完工后，当需要增设设施、设备时，应采取有效措施保护原有防水层。

7、屋顶的构造物，如烟风道、女儿墙等，其出屋面结构板 300mm 范围内应与屋面结构板一起浇筑。屋面泛水高度范围内禁止使用 PVC 套管。

(九) 外墙外保温系统空鼓、开裂、渗漏、脱落控制

1、外墙外保温施工前，建设单位应组织开展节能保温开工条件验收会议，施工单位、监理单位、设计单位共同参与，对节能保温专项施工方案、节能保温专项检测方案、设计专项交底、施工技术交底、材料复试报告以及现场制作的保温样板间、样板件进行确认。

2、设计应采用成熟的外墙外保温系统，图纸应注明本工程采用的保温系统和引用的标准、图集、文件。并应明确各节点保

温做法。外保温工程的密封与防水必须有构造设计图和节点详图。

3、对外墙保温附加固定所用锚栓，设计应明确其类别、规格型号、设置数量、进入基层墙体的有效锚固深度以及拉拔力等性能指标要求。

4、外墙外保温施工前，应按设计和规范要求编制专项施工方案，方案中应明确相应节点施工大样和外保温系统防水、抗裂、粘结牢固的措施，锚栓的数量、位置、进入基体的深度。

5、保温板(块)和墙面的粘贴面积应符合标准、规范的相应规定。保温板(块)之间缝隙处理应使用嵌缝剂和嵌缝带，嵌缝带应压贴密实，不得有空鼓、翘曲、褶皱、外露等。

6、锚栓应进行现场拉拔试验。锚栓的数量、位置、有效锚固深度和拉拔力应符合设计要求。

7、硅墨烯免拆模外墙保温系统属于保温与结构一体化的新工艺，应严格执行沪建安质监〔2023〕21号、市安质监提示〔2022〕54号和沪住建质安监〔2023〕第69号等文件精神和质量管控要求。

四、工作要求

(一)各质量责任主体单位应按各自职责执行本管控要点规定。建设单位应组织其他参建单位有效开展质量通病防治实施工作；设计单位、施工单位、监理单位应根据技术标准及项目实际情况分别编制有效的《住宅工程质量通病防治设计专篇》、《住

住宅工程质量通病防治措施及实施方案》、《住宅工程质量通病防治监理实施细则》，并在过程中严格实施。

（二）参建各方应当建立健全质量管理体系，定期检查项目落实房屋渗漏、开裂、建筑构件或外墙建筑材料脱落、装修质量缺陷等工程质量通病防治工作，督促有关责任主体和人员履行法定责任和合同义务，严格工序控制和质量验收，强化对关键工序质量控制等环节的检查和工程建设过程质量管理，如在建设全过程发现影响使用功能等设计缺陷，应及时上报上级管理部门。

（三）参建单位应贯彻落实沪府办〔2019〕3号、沪住建规范〔2022〕1号等文件要求，有效开展质量风险管理、分户验收、“业主预看房”等相关工作，进一步提高工程质量，提升市民满意度，严禁存在弄虚作假、降低工程质量的违规行为，严禁将不合格工程按照合格工程验收。

（四）监督机构应建立日常巡查和差别化监管制度，对质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的建设单位，加大对其建设项目的检查频次和力度。督促各参建单位在施工过程中贯彻落实《建设工程质量管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》等有关法律法规，加强住宅工程质量通病防治的监督抽查工作，视情况开具相应行政措施单，督促参建单位严格落实整改，限期回复整改情况。对发现存在严重质量的问题或严重违反相关法律法规的质量行为，坚决责令停工整改，并依法严肃查处，通过项目经理扣分、行政处罚等措施追究其责任。

抄送：区安质监站。

上海市宝山区建设和管理委员会办公室

2023年9月26日印发
