

市住房城乡建设局关于印发《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则（试行）》的通知

苏住建质〔2026〕4号

各县级市（区）住建局（委）、苏州工业园区规建委，各有关单位：

为贯彻落实《住房城乡建设部办公厅关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》（建办质〔2025〕25号）和《江苏省住宅工程品质提升行动方案》（苏建质安质〔2025〕64号）相关要求，切实指导各方做好质量易发问题防治工作，现结合我市实际组织编制了《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则（试行）》及相关文件的示范文本，请对照有关要求、认真贯彻落实。

苏州市住房和城乡建设局

2026年1月22日

附件

1.  [苏州市住宅工程质量易发问题防治导则（试行）](#)
2.  [建设单位住宅工程质量易发问题防治任务书（示范文本）](#)
3.  [建设单位住宅工程质量易发问题防治招标控制要点](#)
4.  [设计单位防渗漏专篇（示例）](#)
5.  [施工图审查机构防渗漏审查要点](#)
6.  [施工单位住宅工程质量易发问题防治施工方案（范例）](#)
7.  [监理单位住宅工程质量易发问题防治工作评价报告（示范文本）](#)
8.  [监理单位住宅工程质量易发问题防治监理实施细则（示范文本）](#)

关联文件

《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则（试行）》执行要点解读

一、总则

1. **制定目的：**预防治理住宅工程质量易发问题，明确参建方责任义务，依据国家法规标准，结合苏州实际制定本导则。
2. **适用范围：**适用于苏州市行政区域内新建住宅工程设计、施工阶段质量易发问题防治，其他工程可参照执行。
3. **执行要求：**除执行本导则外，尚应符合国家、行业、地方现行标准的规定。

二、基本规定

1. **防治原则：**以落实建设单位首要责任为重点、提升设计质量为起点，覆盖招标、设计、材料、施工、监理、检测全环节综合防治。
2. **招投标管控：**招投标监督机构将本导则列入招标文件示范文本。

3. **施工图审查：**图审机构将质量易发问题防治设计措施纳入审查，对照专项审查要点，不符合要求的列入审查意见书。
4. **监督检查：**工程质量监督机构将防治措施实施情况作为日常监督重点。
5. **竣工验收要求：**竣工验收前结合分户验收检查评价防治效果；施工单位提交总结报告，监理单位提交评价报告，建设单位组织现场检查与评价。

三、参建各方核心防治责任

（一）建设单位（首要责任人）

1. 全面组织实施防治工作，将导则要求纳入招标文件及设计、施工、监理合同，下达《防治任务书》，任务书应详细列出预期解决或预防的质量易发问题清单。
2. 按苏州示范文本及参考价签订检测合同，落实见证取样全链条追溯，承担导则规定检测费用。
3. 严禁随意压缩工期；确需缩短的，比例不超国家定额 20%，不得集中于一个分部工程，并承担相应措施费。

4. 审核施工单位《防治施工方案》，严格执行设计变更审查程序，涉及质量防治的变更需列明细节并报审，不得降低设计标准。

5. 采纳参建方合理防治建议并承担费用，竣工验收前组织验收和评价，督促责任方整改问题。

（二）设计单位

1. 依据《防治任务书》及导则设计，在设计总说明中明确防治内容，提供节点详图；编制防渗漏专篇，明确厨卫、后浇带等易渗漏部位构造及工艺。

2. 未执行导则“宜”字条款的，需出具专项说明并经建设单位确认，同步提交图审机构。

3. 开工前进行防治设计交底，参加防治措施实施情况现场验收和评价，提出整改意见，参与施工过程质量问题技术分析。

（三）施工单位

1. 开工前编制《防治施工方案》，经监理审核、建设单位批准后实施。

2. 发现施工图防治不符合要求的，以图纸会审、技术核定等形式提出并记录。

3. 施工前开展针对性技术交底，关键部位/工序实施样板施工，完善工艺做法。
4. 全程记录防治资料，完工后自评自改，提交《防治工作总结报告》，参与验收评价并落实整改。
5. 施工单位在进行成本估算和报价时，应充分考虑到可能需要采取的各种预防性措施的成本，相关费用应单独列项，并且不允许作为竞争性下浮的对象。

（四）监理单位

1. 提出防治建议，审核施工方案，编制《防治监理实施细则》，明确监督管理措施。
2. 对关键部位/工序采取旁站、巡视、平行检验等，督促施工单位落实防治措施。
3. 施工前组织专题会议，明确样板节点、材料、工艺等要求并形成纪要。
4. 完工后提交《防治工作评价报告》，参与现场验收评价，督促施工单位整改问题。

三、实施管理流程

《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则（试行）》管理流程

