

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

住房和城乡建设部办公厅 关于进一步加强城镇住宅“堵漏裂臭” 问题整治的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步提升住宅质量水平，下决心、下大力气推动城镇住宅“堵漏裂臭”问题年度整治，现将有关事项通知如下。

一、深刻认识做好城镇住宅“堵漏裂臭”问题整治的重要意义

近年来，随着质量管理不断加强，工程质量水平稳步提升，但住宅“堵漏裂臭”问题仍较普遍，影响人民群众居住感受。各地要深刻认识到城镇住宅“堵漏裂臭”问题整治是树立和践行正确政绩观的重要载体，是住房城乡建设领域群众身边不正之风和腐败问题集中整治的具体实践。要从思想认识入手，严格落实《关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》要求，推动化解群众住宅“堵漏裂臭”问题，

让群众真真切切得到实惠。

二、加强城镇住宅工程质量问题重点整治

（一）强化住宅工程重点环节质量管理。工程参建单位要严格执行住宅防堵塞、防渗漏、防开裂、防串味等标准规定。设计单位不得以“优化设计”名义变相降低设计标准，施工单位严禁违反施工技术标准施工。严把材料进场检测关，指导参建单位适当提高门窗、防水卷材等关键材料抽检比例，检测不合格不得使用。住宅工程竣工验收前，督促建设单位组织防堵塞、防渗漏、防开裂、防串味等实体性能检测，推动将检测结果纳入住宅质量保证书。

（二）加强住宅工程质量全链条监管。严格施工图设计文件审查，指导施工图审查机构将防堵塞、防渗漏、防开裂、防串味相关设计作为审查要点。要组织开展新建住宅工程设计、材料、施工、验收全链条监督检查，严肃查处曝光发生质量事故或严重质量问题被责令全面停工的项目，以及偷工减料、不按图施工的单位和个人。

三、加强住宅质量信访处置

（一）建立质量信访快速处置机制。学习和借鉴新时代“枫桥经验”，畅通 12345 市民服务热线等各类群众信访渠道，明确处置部门、流程和期限，建立工作台账，确保住宅“堵漏裂臭”等质量问题快速流转、核实和处置。定期开展信访量和处置率分析，压实信访办理责任，化解存量、控制增量，着力实现信访办结率和信访量“一升一降”。

（二）严格落实保修主体责任。严格执行建设单位对房屋所有权人的保修责任，保修期限从房屋交付起计算，经维修合格的部位可重新约定保修期限。严格执行施工单位对建设单位的保修责任，施工单位未履行保修责任，建设单位可按照合同约定从保证金和银行保函中扣除保修费用。

（三）探索数字化保修闭环管理机制。鼓励和引导保修责任主体开发数字化保修平台，整合上报、派单、施工、回访全流程功能应用，实现保修过程留痕和闭环管理，确保保修责任清晰、进度可查、处置及时。

四、保障措施

（一）完善相关政策。要加快建立健全房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度。完善住宅质量保证书和住宅使用说明书。通过健全合同示范文本等方式，切实维护群众权益。

（二）完善相关标准。要围绕“堵漏裂臭”整治难点，加快研究完善相关标准，提升建筑排水管道设计系统性、门窗密闭性、建筑材料防水性及轻质隔墙防裂、水封装置等相关技术要求，支撑引领城镇住宅质量提升，更好满足人民群众居住体验。

（三）加强技术攻关。要组织专家团队深入分析本地区城镇住宅“堵漏裂臭”问题成因，总结企业、科研院所经验，突破新技术、研发新材料、总结新工艺，形成一批惠民实用技术清单，打通技术落地堵点，引导企业探索实践。

（四）加强队伍建设。要提升工程参建单位专业技术人员能力和水平。以建筑工人培育基地为依托，培育新时期建筑产业工人队伍。加强工程质量监督队伍建设，通过传帮带、新进人员基层锻炼等方式，提升监督人员综合素质。建立容错纠错和尽职免责机制，调动监督队伍干事创业积极性。

各地要进一步提高政治站位，加强组织领导，压实属地责任，切实把城镇住宅“堵漏裂臭”问题整治抓出成效，让人民群众真切感受到实实在在的获得感。要积极宣传整治好经验、好做法，为群众提供高品质住宅营造良好的社会氛围。

