



内建保函〔2025〕6号

内蒙古自治区住房和城乡建设厅转发 住房城乡建设部办公厅关于加强保障性 住房和城中村改造安置房建设 质量监管的通知

各盟市住房和城乡建设局，满洲里市、二连浩特市住房和城乡建设局

为全面加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监督管理，现将《关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》（建办保〔2024〕62号，以下简称《通知》）转发你们，并提出如下要求，请结合实际一并贯彻落实。

一、切实提高思想认识

规划建设保障性住房和推进城中村改造是党中央、国务院做出的重要部署，是民生工程、发展工程。加大保障性住房建设和供给，是加快解决工薪收入群体住房困难问题、稳定工薪收入群体住房预期的重要举措，是落实房住不炒定位

的重要支撑。稳步推进城中村改造，是加快构建新发展格局、消除城中村居民居住安全风险隐患、改善居住条件和生态环境、推进以人为核心的新型城镇化、建设宜居韧性智慧现代化城市的重要举措。各地要充分认识加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管工作的关键作用，将贯彻落实《通知》精神作为建设好保障性住房、城中村改造安置房的重要内容，建立健全相关制度，落实落细各项举措，推动构建上下联动、左右协同、责任明确的管理机制，切实加大保障性住房、城中村改造安置房建设的质量监管力度。

二、健全完善管理制度

要把落实《通知》精神与落实《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规及住房和城乡建设部、自治区住房和城乡建设厅有关政策要求结合起来，准确把握加强保障性住房、城中村改造安置房建设质量监管工作的要求，总结梳理近年来本地区保障性住房和城中村改造安置房建设的经验，对标《通知》明确的前期手续管理、规划和项目选址、工期和造价管理等方面及时进行梳理排查，对存在的问题要及时进行整改，进一步健全完善相关管理制度。

三、加强政策宣传解读

各盟市要做好《通知》精神的宣传解读，做好以下工作：一是依法组织项目建设。要严格履行基本建设程序，通过工程建设项目审批管理系统加快推进项目实施。要坚持“以需定建”，掌握本地区保障性住房和城中村改造安置房建

设的房源需求底数，科学谋划项目储备。坚持“职住平衡”，充分考虑居民就业、医疗、入学、出行需要，会同自然资源部门做好项目规划、选址。市政配套基础设施与保障性住房和城中村改造安置房同步推动实施。要科学确定项目建设周期，杜绝“三边”工程，保障性住房和城中村改造安置房项目的建设单位要合理编制招标控制价，防止施工单位低于成本价竞标。因工期、材料、工程设备价格变化等原因，需要调整合同价款的，要严格按照法律法规和合同约定调整。二是加强质量管理。要严格落实工程质量终身责任制，保障性住房和城中村改造安置房项目的建设单位承担工程质量首要责任，施工单位对施工现场工程质量负总责，监理单位对施工现场工程质量承担监理责任，勘察设计单位保障勘察设计质量。要加强施工质量管理，严格按照国家有关规定组织工程竣工验收，加强隐蔽工程质量管控，加强工程质量检测，严格见证取样管理。要加强改造项目管理，对收购存量房源用作保障性住房和城中村改造安置房的，确保存量房源质量符合有关标准规范。对于采用整治提升方式进行城中村改造的，要确保结构安全。涉及主体结构、承重结构改造的，应依法办理规划、建设等审批手续，严格按照法律法规和工程建设标准先设计、再施工，经竣工验收合格后投入使用。对需要拆除的，要严格履行拆除备案手续。三是加大质量监管力度。各盟市要严格按照《通知》要求，加强保障性住房和城中村改造安置房项目监管力度，守住质量安全底线。完善房屋保修制度，探索建立质量保险制度。创新监管手段，将

保障性住房和城中村改造安置房项目纳入本地工程建设监管平台统一管理，探索“智慧”监管。加强责任追究，强化“两场”联动，加大对转包、违法分包等违规企业的质量监督检查频次和力度，对存在违法行为的要依法处置并追究相关人员责任。



(联系人：王伟，联系电话 0471-6945521)

(此件主动公开)

住房城乡建设部办公厅文件

建办保〔2024〕62号

住房城乡建设部办公厅关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，北京市规划自然资源委，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

规划建设保障性住房和推进城中村改造是党中央、国务院作出的重要部署，是重要的民生工程、发展工程。为全面加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监督管理，现就有关事项通知如下。

一、严格依法开工建设

（一）强化工程前期手续管理。保障性住房和城中村改造安置房工程必须严格履行基本建设程序，通过工程建设项目审批管

理系统加快推进项目实施。坚持先勘察、后设计、再施工原则，取得规划、施工许可后方可进行施工。鼓励市场信誉好、综合实力强、技术管理水平高的勘察、设计、施工、监理企业参与保障性住房和城中村改造安置房建设工程。对不履行法定建设程序开工建设的，依法追究有关单位和人员的责任。

(二) 加强规划和项目选址。坚持以需定建，摸清底数需求，科学确定年度计划、发展规划，做好项目谋划储备，实现“人、房、地、钱”要素联动。各地要充分考虑居民就业、医疗、入学、出行等需要，严格项目选址审查，加强小区和户型设计，建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。相关配套基础设施项目以及与项目直接相关的城市道路、公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等城市基础设施项目，要与保障性住房、城中村改造安置房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

(三) 保证合理工期和造价。各地要在充分论证的基础上科学确定保障性住房、城中村改造安置房项目建设周期，严禁边勘察、边设计、边施工，不得简化工序、降低质量标准。施工单位投标报价时不得低于工程成本，因工期、材料、工程设备价格变化等原因，需要调整合同价款的，应按照法律法规规定和合同约定给予调整。监理单位要按照派驻人员人工成本合理报价，不得恶意低价竞争。

二、全面加强建设质量管理

(一) 压实各方主体责任。各地要严格落实工程质量终身责任制，督促各方切实履责，健全质量管理体系。建设单位承担保障性住房和城中村改造安置房工程质量首要责任，不得随意压缩合理工期，不得明示或暗示设计、施工单位降低工程质量标准。施工单位对施工现场工程质量负总责，应健全岗位职责制度，配齐专职质量管理人员，严格按照规范标准和经审查合格的施工图设计文件、专项施工方案组织施工。监理单位对施工现场工程质量承担监理责任，应针对工程的具体情况制定监理规划和实施细则，严格执行旁站和见证取样等有关规定，严格落实监理报告制度。勘察设计单位应保障勘察设计质量，严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准，根据项目情况优化设计方案，重点加强防治渗漏、串味、隔音差等影响人民群众居住感受的住宅质量多发问题的措施设计，降低工程风险。

(二) 加强施工质量管理。各地要聚焦住宅质量多发问题，督促建设单位开展建材质量信息公示，严控建设过程质量，并严格按照国家有关规定组织竣工验收，将住宅防水、隔音等质量性能作为住宅验收的重要指标，未经验收或验收不合格的，不得投入使用。要督促施工单位强化对预拌混凝土，地基基础、主体结构等重要分部工程和隐蔽工程验收等关键环节的质量管理，因地制宜编制施工组织设计和专项施工方案，科学运用新材料、新技

术和新工艺提升质量水平。要加强工程质量检测管理，落实建设单位委托检测规定，严格按照有关规范要求开展建筑材料质量抽检，对涉及结构安全和重要使用功能的，要严格执行见证取样制度。

（三）加强改造项目管理。各地利用存量房源作为保障性住房、城中村改造安置房的，要确保存量房源质量符合有关标准规范。对城中村改造整治提升，以及拆整结合项目中整治提升部分，涉及住房改造的，要确保改造后的结构安全。涉及建筑主体和承重结构变动的，应依法办理规划、建设等审批手续，督促建设单位委托具有相应资质的设计和施工单位，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可投入使用。严禁违规加层加盖等行为。涉及房屋拆除的，要督促建设单位严格履行拆除工程备案手续，对未经许可擅自进行拆除作业的，要依法依规严肃处理。要督促施工单位编制专项施工方案，并严格按照审批后的方案实施。

三、加大建设质量监管力度

（一）加强监督检查。各地要将保障性住房和城中村改造安置房建设质量监督管理工作作为工程质量监管的重点，纳入重要议事日程。要明确保障性住房、城中村改造安置房工程监管重点，重点加强地基基础、主体结构、分户验收和竣工验收等关键环节质量监督。要加强施工现场管理，及时排查整改重大事故隐患。

患，牢牢守住质量安全底线。

（二）完善房屋保修制度。保障性住房和城中村改造安置房质量保修范围和保修期限严格执行国家有关规定，鼓励建设单位在质量保修期临期半年内，对有防水要求的房间和易渗漏部位进行回访普查，对出现的质量问题进行快速闭环处置。有需求的地方可在政府建设的保障性住房中探索建立质量保险制度，通过市场化手段创新保障性住房保修模式。

（三）创新监管手段。各地要将保障性住房和城中村改造安置房项目纳入本地工程建设监管平台统一管理，探索建立“互联网+监管”模式和辅助决策机制，实现“智慧”监管。充分运用守信激励和失信惩戒手段，加大对守信单位政策支持和失信单位的惩戒力度。对实行告知承诺制的审批事项，发现承诺内容与实际不符的，依法严肃处理。

（四）加强责任追究。各地要建立保障性住房和城中村改造建筑市场和施工现场联动管理机制，依法加大对存在严重质量问题的企业和人员市场清出力度，加大对转包、违法分包等违规企业质量监督检查频次和力度。对存在质量隐患、降低工程建设标准的违法行为，要依法严肃处置，并追究有关人员责任。

各地要高度重视保障性住房和城中村改造安置房建设工作，进一步加强组织领导，提高思想认识，要结合实际明确具体要求，采取有力措施，加强保障性住房和城中村改造安置房项目建设

设质量监督管理，建设让人民群众满意的好房子。



(此件主动公开)

住房城乡建设部办公厅秘书处

2024年12月23日印发

