

# 住宅工程质量整治研究报告

——政策要点和市场机会

2025年04月14日



## 市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

## 目 录

一、 政策背景 .....	2
1、 直击质量的三大问题 .....	2
2、 为新规范的实操版本 .....	2
二、 政策内容 .....	3
1、 明确执行新标准导向 .....	3
2、 严格施工图审查 .....	3
3、 材料进场要预检 .....	4
4、 竣工验收前要检测 .....	4
5、 全链条监督检查 .....	5
三、 市场机会 .....	5
1、 建材机会 .....	5
2、 其他机会 .....	6
附录：政策原文 .....	7

# 住宅工程质量整治研究报告

2025年4月11日，住建部发布《关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》。此次政策发布，是对此前《住宅项目规范》的深入落实，也是对各地5月份执行该规范的重要支撑工作。通过此类政策，有助于从设计、材料、施工、验收等四个环节落实全链条监督检查，也更好聚焦“隔声、串味、渗漏”三个问题，真正推进好房子“安全、舒适、绿色、智慧”的目标实现。

## 一、政策背景

### 1、直击质量的三大问题

此次除了强调《住宅项目规范》的强制性和约束性外，很重要的原因是，在城镇住宅工程质量问题中，隔声、串味、渗漏这三个问题的投诉最多、市场诉求很强。因此此次城镇住宅工程质量整治行动，聚焦性很强，即关注了这三个内容。这也是对《住宅项目规范》相关内容的细化。

表 1：隔声、串味、渗漏三类问题的情况梳理

问题类型	表现形式	负面影响	人民群众意见
隔声	住宅隔声效果不佳	影响居住舒适度，对心理健康和情绪造成负面影响	提高住宅隔声性能，期望能有安静舒适的居住环境
串味	地漏、排烟道、排水管道等设计或施工不当	影响室内空间质量，引发卫生健康问题	对串味问题表示强烈不满，希望相关部门能严格监管，避免串味问题发生
渗漏	防水材料质量不达标、施工工艺不过关或防水设计不合理	影响居住体验和住宅美观，引发安全隐患	为房屋质量的重中之重，希望加强监管

资料来源：网络公开信息、易居研究院

### 2、为新规范的实操版本

此次政策实际上是此前发布的《住宅项目规范》的实操版，内容更加细致，尤其是明确了对设计、材料和施工等前端环节的工作要求。其中设计环节非常明确对各种打擦边球或变相突破规范的操作进行管控，具有非常好的警示效应。而对于材料和施工环节，明确了建材质量严把关导向，为后续质量把控提供了非常

扎实的基础。此类做法从源头上进行把控，符合行业规律要求。尤其是二季度各地都要持续推进高品质住宅建设工作，对规范高标准的导向进行明确，将真正促进各地扎实推进有关工作。

## 二、政策内容

从此次住房质量重点整治的内容看，主要有五项内容。充分体现了对当前规范落地的重视，也说明对于核心问题的把握。这里对每项内容进行逐条分析。

### 1、明确执行新标准导向

此次明确标准规范的落地。除了强调此次《住宅项目规范》的国标导向、强制性和约束性外，很重要的举措是，在设计和施工源头就明确了预警机制。因此此次住建部住房质量监管工作非常关键，是防止二季度各地在国标落实中走弯路和抄小道。这样才能真正确保此次《住宅项目规范》有效且不折不扣地落地。

表 2：标准规范的严格落实导向

要求内容	具体措施	分析
执行新标准	新建住宅项目需执行《住宅项目规范》GB 55038-2025	新标准实施将明确规范和标准导向，全面推进高品质住宅建设，尤其在降隔声、防串味、防水等性能方面落实更高标准
强制执行标准	督促参建单位严格执行工程建设强制性标准	明确强制性、提前预警以“优化设计”等名义变相降低设计标准的操作；提前规范施工工作
细化技术措施	全面落实住宅隔声、防串味、防水等标准规定，并结合实际细化相关技术措施要求	回应群众关切和细化指标体系，确保各项标准有效落实

资料来源：政府公开文件、易居研究院

### 2、严格施工图审查

此次对于施工图的设计审查，非常明确对“三大问题”的管控，也就是对隔声、防串味、防水这三个领域。这也意味着后续施工图设计方面，尤其要做好这三项工作。这既是群众的关切点，也是房屋建造的堵点。此次对于施工图的规范要求，也明确了重要导向，即“被动式”和“主动式”管理。其中“被动式”管理强调的是建筑设计策略，而“主动式”概念则强调其他技术应用。总体上，多

策并举将更好促进对“三大问题”的实质性解决。

**表 3：施工图的审查有关要求**

审查内容	具体措施	分析
隔声设计	关注主动降噪与被动隔声设计举措	明确降噪两种举措，即主动降噪与被动隔声
防串味设计	关注地漏、排烟道、排水管道存水弯等部位是否细化设计	细化设计各部位，有助于从源头防止串味问题发生
防水设计	关注排水和防水措施是否完备	明确排水和防水两大举措

资料来源：政府公开文件、易居研究院

### 3、材料进场要预检

此次对于建材进场的审查，本质上就是对施工环节的最好支持。若建材本身有问题，那么再好的施工技术也起不到效果，甚至会使后续建筑维修的成本持续增加。所以这也体现了从源头上持续管控房屋质量的导向。反过来也说明，契合高品质住宅建设的好建材，将有更大的销售市场。

**表 4：狠抓材料进场检验的操作**

检验内容	具体措施	分析
先检后用制度	严格落实建材先检后用制度	明确对建材质量把控，防范劣质建材流入建筑工地
提高抽检比例	指导参建单位适当提高门窗、地漏、防水卷材等关键材料抽检比例	提高抽检制度，确保质量管控扎实推进
重点检测项目	外窗重点检测对角线尺寸、主型材壁厚、玻璃厚度等；地漏重点检测材质、水封深度等	明确检测内容，确保关键材料满足质量要求
不合格处理	检测不合格的要按规定清出建筑工地	淘汰不合格建材

资料来源：政府公开文件、易居研究院

### 4、竣工验收前要检测

此次明确将开展实体性检测，这其实是对房屋竣工交付前的“全身”体检和二次检查，也确保了房屋质量管控的体系化和全面性。有一项内容非常值得关注，也就是检测结果将纳入《住宅质量保证书》，这意味着后续购房者在房屋交房的时候，要更加重视此类《住宅质量保证书》。其对于住宅质量的保障和后续项目的维修等都有非常重要的支持作用。

**表 5：实体性能检测的方式**

检测内容	具体措施	分析
隔声性能检测	重点关注门窗、分户墙的空气声，楼板的撞击声	通过隔声性能检测，确保住宅的隔声效果满足要求，提高居住舒适度
排烟道性能检测	安装完成后进行气密、通风动力和屋顶风帽避风等性能检测	排烟道性能检测将确保排烟系统的正常运行，提高住宅的安全性
防水检测	既要检测防水，又要检测排水	确保住宅防水性能符合标准，防止渗漏问题发生
纳入保证书	将检测结果纳入《住宅质量保证书》	确保住宅质量可追溯

资料来源：政府公开文件、易居研究院

## 5、全链条监督检查

此次明确组织全链条的监督检查。从此类检查的措施来看，包括通报批评、信用管理、曝光、惩戒等。尤其是通报批评制度的推进，将更好增强约束，推进后续高品质住宅的建设。其也和今年要推进的“树立好典型”的举措有效结合，正反两举措，有效推进“有奖有罚”的工作机制落地。

**表 6：全链条监督检查的方式**

总体要求	具体措施	分析
全链条监督	组织开展新建住宅工程设计、材料、施工、验收等全链条监督检查	全链条监督将有助于发现各环节的潜在问题，确保住宅工程整体质量
问题通报	发现问题及时通报	及时通报将有助于及时整改和防止问题扩大化
信用管理	加强信用管理和市场现场联动	是信用管理制度在好房子领域的体现
严惩违规	对违规失信企业和个人依法严肃查处曝光	维护市场秩序，保障合法权益
强化惩戒	强化资质资格、从业限制等处罚，依法依规强化信用惩戒，落实市场禁入措施	提高违规成本和遏制违规行为发生

资料来源：政府公开文件、易居研究院

## 三、市场机会

### 1、建材机会

从直观上看，此次政策文件对建筑建材的要求明显提高，内容也很细。我们认为，建材领域的市场机会明显增加，尤其是各类建材企业应根据此次政策要求，

结合隔声、防串味、渗漏等市场痛点，持续研究市场扩容的机会。

**表 7：建筑建材方面的市场机会**

建材类型	具体市场机会
隔声材料	隔声窗、隔声毡等
防串味建材	防臭地漏、防串味排烟道等
防水材料	防水卷材、防水涂料、配套排水系统等
高性能门窗	断桥铝门窗、系统门窗等
新型地漏及排水管	新型地漏、新型排水管等
环保型建材	低 VOC 涂料、环保型防水材料等

资料来源：网络公开信息、易居研究院

## 2、其他机会

此次对于房屋检测、信用评级等也带来了非常好的机遇。这里以比较简洁的方式对此类市场机会进行列表说明。举例来说，后续对于建筑领域的信用评级要求将提高，并会成为常态化内容。在这方面，后续企业应更加重视此类信用制度建设，积极探索新的市场机会。

**表 8：其他行业领域的市场机会**

领域	机会分析
房屋检测	对第三方检测机构承接相关专项检测业务的需求将明显增加，如隔声性能检测、地漏防串味检测、防水系统检测等
信用评级	企业信用管理需求提升。同时高品质住房的信用数据应用场景将拓展，并可用于投资拿地、招投标、建筑行业和融资等领域
行业咨询	随着政策对建材质量、施工标准等要求的提升，实操中对工程项目的咨询和培训等需求会增加

资料来源：网络公开信息、易居研究院

## 附录：政策原文

### 住房和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

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

为深入贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，切实提升住宅工程质量水平，不断满足人民群众对高品质住宅的新期待，住房和城乡建设部将聚焦城镇住宅工程隔声、串味、渗漏等质量问题，开展重点整治。现就有关事项通知如下。

#### 一、严格落实标准规范要求，新建住宅项目要执行新标准

各地要督促参建单位严格执行工程建设强制性标准，设计单位不得以“优化设计”等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。自《住宅项目规范》GB 55038-2025 实施之日起，新建住宅工程要严格按照新标准实施。各地要全面落实住宅隔声、防串味、防水等标准规定，并结合实际细化相关技术措施要求。

#### 二、严格施工图设计文件审查，将隔声、防串味、防水作为审查要点

各地要督促建设单位及时将住宅工程施工图设计文件送有关机构审查，指导审查机构将住宅隔声、防串味、防水等设计作为审查要点。住宅隔声要关注主动降噪与被动隔声设计举措。住宅防串味要关注地漏、排烟道、排水管道存水弯等部位是否进行细化设计。住宅防水要按照“防排结合、以排为先”原则，关注排水和防水措施是否完备。要加强监管，参建单位不得擅自修改审查合格的施工图，确需修改的，要按规定送原审查机构审查。

#### 三、狠抓材料进场检验，坚决杜绝劣质“工程窗”和地漏等建材流入建筑工地

各地要严格落实建材先检后用制度，加大监督检查力度，推动检测机构到施工现场取样，确保样本随机性和代表性，严禁虚假取样和送样。指导参建单位适当提高门窗、地漏、防水卷材等关键材料抽检比例，存在不符合项的，要进一步

扩大抽测范围。外窗重点检测对角线尺寸、主型材壁厚、玻璃厚度，气密性、水密性、抗风压性能等；地漏重点检测材质、水封深度、密封结构等，检测不合格的要按规定清出建筑工地。

#### **四、开展实体性能检测，将检测结果纳入住宅质量保证书**

各地要在住宅工程竣工验收前，督促建设单位组织隔声、防串味、防水等实体性能检测。住宅隔声性能检测重点关注门窗、分户墙的空气声，楼板的撞击声。排烟道系统安装完成后要进行气密、通风动力和屋顶风帽避风等性能检测。住宅防水既要检测防水，又要检测排水。督促建设单位将检测结果纳入《住宅质量保证书》。

#### **五、组织全链条监督检查，依法严惩重罚违规失信企业**

各地要组织开展新建住宅工程设计、材料、施工、验收等全链条监督检查，发现问题及时通报。加强信用管理和市场现场联动，对发生质量事故或严重质量问题被责令全面停工的，以及偷工减料、不按图施工的单位和个人要依法严肃查处曝光，强化资质资格、从业限制等处罚，依法依规强化信用惩戒，落实市场禁入措施。

各地要加强组织领导，压实属地责任，因地制宜部署开展重点整治，定期调度、扎实推进。要加强科技支撑，组织专家团队，深入分析本地区住宅质量问题成因，在征集惠民实用技术基础上，打通技术落地堵点，引导企业实践推广。要树立“交付即合格”理念，积极宣传整治过程中的好经验、好做法，切实为群众提供高品质住宅营造良好的社会氛围。

住房和城乡建设部办公厅

2025年4月9日