



以高品质“青岛建造”，建设人民满意的好房子

2023年全国住房和城乡建设系统“质量月”启动暨现场观摩活动在青举行



■中国·红岛国际会议展览中心项目工程体量大、功能设计先进、技术含量高，于2020年入选“鲁班奖”。

初秋时节，一场事关高品质住宅的大会正式开幕——9月7日，2023年全国住房和城乡建设系统“质量月”启动暨现场观摩活动在青岛开幕，活动以“建设人民满意的好房子”为主题，旨在进一步贯彻落实党中央、国务院关于建设质量强国的决策部署，在建设高品质住宅方面加强和深化各地区交流，促进我国住宅工程质量全面提升。

工程质量涉及民生福祉，关乎群众利益。随着我国经济社会的发展，人民群众对住房的要求日益提高，从“有没有”转向“好不好”，更加期盼拥有舒适安全的居住条件，高品质住宅逐渐深入人心。作为关系群众最关心、最直接、最现实利益的工程质量，既是推动高质量发展的有力支撑，更是为人民群众创造高品质生活的重要载体，必须持续推动建筑工程品质提升和建筑业高质量发展，才能不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

近年来，青岛把质量强市建设作为推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理的重要抓手，紧紧把握全国首个绿色城市建设发展试点、全国首批智能化建造试点等重大机遇，积极顺应建筑业工业化、数字化、绿色化发展新形势和人民群众对高品质居住空间新要求，始终紧盯“好房子”建设目标，牢牢把握“好房子”建设标准，秉持“工作标准化、标准程序化、程序公开化”理念，坚持真抓实干、守底线、真心实意利企业、惠民生，真招实策优服务、促转型，持续健全工程质量政策保障、过程管控、人才培养“三个体系”，统筹推进建筑工程质量标准化、工地现场智慧化建设、精品工程梯次化培育、住宅交付前置化管控“四化同建”，以高水平“青岛建造”托举人民群众“稳稳的幸福”，形成了一系列在全省乃至全国范围内可复制推广的经验，为全省住建事业高质量发展作出了新贡献。



■2021年9月，山东省住房和城乡建设厅主办的“质量月”活动暨先验房后收房“青岛模式”现场观摩会现场。



■2022年6月30日，李沧区金水云麓项目举行业主开放日活动。

“顶层设计”，系统推动建设更多“好房子”

住房高质量可持续发展事关我国经济社会发展与民生保障。

近年来，青岛市住房和城乡建设局加强顶层设计，完善全要素质量管理体系，抓实标准化源头管控——先后制定出台了《青岛市工程质量管理标准化工作实施方案》《关于进一步落实建设单位工程质量首要责任的通知》《青岛市建筑工程质量评价试点工作实施方案》《青岛市建筑工程质量风险分级管控实施差异化监管工作推进工作方案》等一系列规定措施，全面压实建设单位首要责任及参建各方主体责任，持续强化好房子建设导向引领；通过创新住宅工程分户验收制度，提倡按套（户）出具质量合格证；开展质量风险源辨识和质量风险等级划分，实施质量风险差异化动态管控；探索建立建筑工程工程实体评价、综合评价、业主评价“三位一体”的区域工程质量评价体系。2022年9月，通过对全市60个在建工程项目和11个已建成交付小区质量评价，形成《青岛市建筑工程质量评价工作报告》和《青岛市建筑工程质量评价指标体系运用和完善建议报告》，评价结果在全省居首。

结合质量评价，还深度挖掘示范工程引领作用。近年来，通过现场、网上等形式，先后组织观摩30余次，2022年，青岛汇集39项精品样板工程开展“云观摩”集中展示，中国·红岛国际会议展览中心等4个项目被省住建厅采用，在“好品山东 齐鲁建造”栏目观摩展示。通过积极引导参建各方大力弘扬“工匠精神”，创建“精品工程”，以好房子标杆辐射带动提升建筑品质成效明显。

2017年以来，全市共有79项工程荣获国家级奖项，其中鲁班奖13项、国家优质工程奖57项、詹天佑奖9项，荣获省级奖项“泰山杯”142项、房建类省级工程建设工程800余项。

此外，市住房和城乡建设局还创新监管模式，通过全过程质量跟踪打造“好房子”。自2018年开始，开展整治渗漏、开裂两大“专项行动”，结合行动编写《住宅工程渗漏开裂分析与维修做法实例》，全面推广优秀创新做法，“专项行动”接力开展4年以来，新建住宅工程渗漏、开裂防治覆盖率达100%；开展“天平”专项整治行动，通过监督检查、整改通报、信用考核、行政处罚等一系列措施，确保检测工作的真实性和规范性；创新性出台《青岛市房屋建筑和市政基础设施工程质量检测人员信用评价管理办法（试行）》，结合机构信用考核，构建全覆盖、多维度检测行业信用管理体系，推进检测机构管理标准化、行为规范化、人员专业化建设。

在全国率先发布智慧化工地建设、评价等系列标准，研发智慧化工地评价系统，实现全市所有在建工程智慧化监管全覆盖。打造建设工程材料信息管理、材料价格信息智慧管理、工程数字造价智慧管理、建筑工程质量监督管理平台，在全国率先实现重要建材生产企业打假溯源和缺陷建材产品质量追溯；在全省率先实现建材价格信息全过程监管、动态发布及掌上查询等一体化智能管理；实现造价数据采集、各类型工程造价指标指数自动分析和发布等功能；实现工程质量监督周期内的信息采集、质量监督过程业务办理、工程投诉等内容的全过程管理。其中建设工程材料价格信息智慧管理平台荣获“山东省

新型智慧城市优秀案例”“扩面打榜”一等奖，获评山东省新型智慧城市优秀案例。

此外还开发应用预拌混凝土质量追踪及动态监管系统，实现预拌混凝土生产检验全过程信息化、智能化监管，实现预拌混凝土生产、检验、交货等过程留痕和质量可追溯，打造预拌混凝土行业“24小时透明工厂”；创新打造建设工程检测质量动态监管系统，通过对资质、人员、设备、检测过程等数据的适时管理，实现“线上+线下”融合监管。同时，与智慧工地、质量监督、建材管理、预拌混凝土等监管系统共享数据，形成市区两级信息共享，政府、企业、工程三方数据畅通的“全时、全域、全量”的监管模式，确保监管工作客观、准确、公平、高效，相关经验做法已在全省推广。截至2023年6月，全市137家检测机构、3139名检测人员纳入动态监管系统管理，上传检测数据237万余条、报告160万余份。

“靠前服务”，推动全市建筑工程提质增效

在为人民群众建造好房子的过程中，为建筑业企业提供靠前服务、纾困解难也一直是市住房和城乡建设局关注的重点。

“近年来，我们创新监管模式，变‘被动服务’为‘靠前服务’，由‘企业上门问’转换为‘部门上门送’，给企业提供了各项便利条件，优化营商环境，提升项目建设‘加速度’，推动全市建筑工程质量迈上新台阶。”市住房和城乡建设局相关工作人员介绍。

据悉，青岛还先后制定出台《建管服务“惠企利民十二条工作措施”》《青岛市房屋建筑工程质量服务指南》等措施，以工程“分段验收”、会议“云端开”等方式指导项目解决施工现场实际困难，深受企业欢迎；在全省率先实施“强化施工重点环节质量监督服务”，实施分段主体及竣工验收，截至2023年6月，市内三区共52个项目开展主体验收，其中分段验收项目49个，政策受益项目占比94.23%，在严把主体验收关、竣工验收关保证工程质量的同时，充分释放市场主体活力，促进项目建设提质增效。

深入工程造价改革，不断完善工程造价市场形成机制，优化建设工程计价依据解释服务，满足工程建设全过程造价控制需要，为工程质量安全“保驾护航”，相关工作经验在国家住房和城乡建设部《建设工作简报》刊发，并被山东省住房和城乡建设厅发文推广。扎实推进标准管理，引导、服务标准研发，积极引导和参与编制工程建设地方标准、团体标准、技术导则，加强标准宣贯，开展标准论坛活动，编制《青岛市工程建设标准管理工作手册》，为建设各方提供标准政策指导，在全省率先实行标准专管员和施工现场标准员岗位制度，有效推动工程建设标准落地落实。

针对行业发展所需，市住房和城乡建设局定期组织行业集中培训，邀请专家答疑解惑；落实建管“第一课”制度，常态化送课到企业；打造“学雷锋、当先锋”行业巡回授课经验交流平台，适时组织预拌混凝土试验、桩基检测、数字造价应用等技能大赛；开展行业文明创建活动，健全行业信用管理体系；通过以教育才、以帮塑才、以赛砺才、以评聚才，努力营造“比学赶超”浓厚氛围，多角度、多层次锤炼从业人员素质能力，不断提升业务技能水平。

2021年以来，市住房和城乡建设局先后建立质量、检测、造价三大“智库”，近千名专家学者联手为“好房子”建设保驾护航；2022年，14人入选首批“山东省建筑工程大师”；2023年3月，在山东省首届检测技能大赛上，青岛参赛机构和选手所获一等奖占比接近半数，充分展现了雄厚的行业实力和扎实的专业技能，为行业高质量发展提供了有力的人才支撑。

“先验后收”，让老百姓住上高品质的“好房子”

房子好不好，归根到底体现在购房者对房子质量的满意度上。近年来，市住房和城乡建设局通过验房制度化、信息化、前置化、叠加化等措施夯实实验房责任，在全国首创了先验后收保维修的“青岛住宅+”品牌化工作模式，推出了分段验收、首违不罚等惠企利民

匙看房“不平等”局面，实施施工阶段业主开放，通过采取新建住宅工程购房业主在收房前实地查验的办法，打造“透明工地”，实现验房关口前移，并逐步把业主开放向住宅建设工程全生命周期延伸，让业主“看得明白、买得放心”；坚持分户验收，编制《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书》，把验收的内容、检查部位、各个环节等按户形成“一户一档”二维码，建立电子档案交付业主，实现分户验收制度化、流程化、公开化，倒逼建设单位等各质量责任主体采取措施从源头上强化工程质量管控；推广交付报修，实施3个位置明示受理、3种渠道畅通报修、3个层级保障维修、3种方式反馈跟踪“4个3”交付保障措施，畅通报修渠道，提高维修效率，打通房屋保修“最后一公里”，充分保障了业主的合法权益。

“青岛住宅+”品牌化工作模式推行以来，高效解决业主反映的各类工程质量缺陷问题，已惠及全市355个住宅项目16.2万余户，



■2022年，青岛新机场航站楼及综合交通中心工程荣获“鲁班奖”。

12条新举措，成为推动“住有所居”向“住有宜居”转变，让人民住上“好房子、好小区、好社区、好城区”的生动实践。

随着近年来精装交付住宅逐渐普及，交房交付环节中普遍存在业主“买了房子看不见，缴费才能领钥匙”的现象，业主购房预期与收房时的实际品质落差较大，交房后围绕装修标准、质量等诸多问题产生的争议与维权纠纷越来越多，因质量问题引发的各类投诉居高不下，“交房即维权”成为困扰新建住宅市场高质量发展和人民对美好生活向往实现的“瓶颈”。

在“房住不炒”的大背景下，传统的“先缴费、再签约、后看房”交付模式已经不符合业主期望。新房交付操作层面的诸多“难点”和“堵点”，业主收房面临的困局，该如何破解？

市住房和城乡建设局充分总结以往工作经验，主动探索求变，通过“建制度”“树典型”“立标杆”“亮决心”等正向引导措施，在全国范围内创新实施先验房后收房“青岛模式”，为解决新建住宅交付中存在的问题提供了青岛建建新样板。

2021年以来，在全国率先打造先验后收保维修“青岛住宅+”品牌化工作模式，让人民群众做“好房子”的参与者、见证者和受益者——实行业主开放，破解新建住宅工程“交付即维权”困局，打破以往业主缴费才能领钥

人民群众对新房质量、建设单位、管理部门的满意度、信任度、赞誉度大幅提升，因质量问题产生的投诉问题从三年前的“居高不下”降至如今的“趋近于零”；2022年8月，山东省住房和城乡建设厅下发《全面推行“先验房后收房”制度推动提升住宅工程交付质量的通知》在全省推行“先验房后收房”制度，先验后收保维修“青岛住宅+”品牌化工作模式由青岛经验正式上升为山东方案，在全省范围内“落地生根”“开花结果”。

“对我们来说，如今交房是一种全新的体验。正式交付前，开发商会邀请我们去验房‘找茬’，整改完成之后再收房，这让我们对住宅质量感觉非常放心，省心又省力。”一系列创新举措的推出，让老百姓有了更多主动权，也获得了大家的一致好评。

不辜负每一寸土地，方能呈现每一份美好。市住房和城乡建设局将始终坚持以人民为中心的工作导向，持续回应人民群众对住有所居、住有宜居的期待和向往，按照“工作标准化、标准程序化、程序公开化”的工作要求，牢牢把握发展新特点，积极探索工作新路径，持之以恒建设好房子、好小区、好社区、好城区，以实干实绩践行“努力让人民群众住上更好的房子”的使命，为高质量发展更好地惠及人民群众贡献建建力量！

（王冰洁）