

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建建管〔2024〕146号

省住房和城乡建设厅关于印发 《江苏省改善型住宅监理工作导则》的通知

各设区市住房和城乡建设局（建委）：

为提高江苏省改善型住宅监理服务水平，我厅组织编制了《江苏省改善型住宅监理工作导则》。现印发给你们，请结合实际参照执行。

各地使用过程中如有意见建议，请反馈至我厅建筑市场监管处，联系电话：025-51868738。

(此页无正文)



(此件公开发布)

江苏省改善型住宅监理工作导则

江苏省住房和城乡建设厅

目 录

1 总则.....	1
2 基本规定.....	2
3 监理工作要点.....	5
3.1 建筑与结构部分.....	5
3.2 建筑安装部分.....	7
3.3 施工建造部分.....	10
3.4 配套设施部分.....	13
4 监理文件资料管理.....	15

1 总 则

1.0.1 为规范江苏省改善型住宅工程监理服务行为，提高监理服务水平，根据江苏省《关于支持住宅品质改善提升若干措施》《江苏省改善型住宅设计与建造导则》，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于江苏省改善型住宅工程监理服务活动，项目监理机构应根据本导则相关内容，结合项目实际，细化监理工作内容，开展监理工作。

1.0.3 改善型住宅工程监理服务宜采用信息化管理平台实施监理工作。

1.0.4 项目监理机构宜参与改善性住宅工程的评价。

1.0.5 改善型住宅工程监理服务活动，除应符合本导则外，尚应符合国家、江苏省现行有关标准和政策的规定。

2 基本规定

2.0.1 项目监理机构应结合改善型住宅工程安全、健康、低碳、智慧等特点，根据施工合同、工程勘察设计文件及经批准的施工组织设计，对工程风险进行分析，提出防范对策，并纳入监理规划及监理实施细则。

2.0.2 监理规划应明确项目监理机构的工作目标，确定具体的监理工作制度、内容、程序、方法和措施，重点对改善型住宅工程质量控制及安全管理提出具体措施。

2.0.3 监理实施细则应符合监理规划的要求，并结合改善型住宅工程相关施工方案编制，应具有针对性和可操作性。

2.0.4 项目监理机构应根据工程监理合同约定，遵循动态控制原理，坚持预防为主的原则，制定和实施相应的监理措施，采用审查、见证、旁站、巡视等方式对改善型住宅工程实施监理。

2.0.5 监理单位应根据改善型住宅工程特点，按建设工程监理合同约定，分专业、分阶段安排监理人员进驻施工现场。

2.0.6 总监理工程师应组织监理人员熟悉改善型住宅工程勘察、设计文件，提出书面意见，并应参加建设单位主持的勘察说明、图纸会审和设计交底会议，会议纪要应由总监理工程师签认。

2.0.7 项目监理机构应不断学习新材料、新技术、新工艺、新设备等相关知识，以满足改善型住宅监理工作需要。

2.0.8 改善型住宅工程开工前，总监理工程师和专业监理工程师应参加由建设单位主持召开的第一次工地会议，并对施工单位进行监理交底，会议纪要应由项目监理机构负责整理，与会各方代表应会签。

2.0.9 项目监理机构应定期召开监理例会，并组织有关单位研究解决与监理相关的问题。项目监理机构可根据工程需要，主持或参加专题会议，解决监理工作范围内改善型住宅工程专项问题。

监理例会以及由项目监理机构主持召开的专题会议的会议纪要，应由项目监理机构负责整理，与会各方代表应会签。

2.0.10 项目监理机构应审查施工单位报送的改善型住宅工程施工组织设计，并提出书面审查意见，符合要求的，应由总监理工程师签认后报建设单位。项目监理机构应要求施工单位按已批准的施工组织设计组织施工。施工组织设计需要调整时，项目监理机构应按程序重新审查。

2.0.11 项目监理机构应审查施工单位报送的用于改善型住宅工程的材料、构配件（部品部件）、设备的质量证明文件，并按有关规定、建设工程监理合同约定，对用于工程的材料、构配件进行检查、见证。对涉及结构安全、节能环保的材料、构配件，宜留存检查、见证的影像资料。

项目监理机构对已进场经检验不合格的工程材料、构配件（部品部件）、设备，应要求施工单位限期将其撤出施工现

场。

2.0.12 总监理工程师应组织审查施工单位报送的用于改善型住宅工程的新材料、新技术、新工艺、新设备的质量认证材料和相关验收标准的适用性，同时应要求施工单位组织专家论证，审查合格后报总监理工程师签认。

2.0.13 项目监理机构应根据改善型住宅工程特点和经批准的施工组织设计，确定旁站的关键部位、关键工序，安排监理人员进行旁站，宜留存影像资料。

2.0.14 项目监理机构应安排监理人员对改善型住宅工程的施工质量进行巡视检查，宜留存影像资料。

2.0.15 项目监理机构发现施工质量存在问题的，或施工单位采用不适当的施工工艺，或施工不当，造成工程质量不合格的，应及时签发监理通知单，要求施工单位整改。整改完毕后，项目监理机构应根据施工单位报送的监理通知回复单对整改情况进行复查，提出复查意见。

2.0.16 项目监理机构应对施工单位报验的隐蔽工程、检验批、分项工程和分部工程组织验收，对验收合格的应给予签认；对验收不合格的，应签署不合格意见，并及时签发监理通知单要求施工单位在指定的时间内整改并重新报验。对于隐蔽工程验收，项目监理机构应督促施工单位留存影像资料。

3 监理工作要点

3.1 建筑与结构部分

3.1.1 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 厨房排气道的防火止回阀；
- 2 排气道与孔洞之间空隙封堵；
- 3 入户门的尺寸、走道净宽。

3.1.2 项目监理机构应检查防火门的规格、型号和开启方式是否符合设计要求。

3.1.3 项目监理机构应检查临空处的栏杆是否设置防攀爬的安全防护措施，防护高度是否符合设计及工程建设强制性标准要求。

3.1.4 项目监理机构应检查充电设施的安装条件、消防设施配置是否符合设计要求。

3.1.5 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 地下室出入口的净高；
- 2 地下室坡道的净宽和坡度；
- 3 地下室坡道始端防洪措施、面层防滑措施；
- 4 公共部位净高。

3.1.6 项目监理机构应检查无障碍停车位数量是否符合设计要求，相关引导标识是否满足无障碍通行要求。

3.1.7 项目监理单位应检查地下室地面材料是否符合设计要求，燃烧性能等级是否符合要求。

3.1.8 项目监理单位应检查地下室下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 防火分区、防火单元及消防设施；
- 2 火灾自动报警系统、排烟设施、自动喷水灭火系统、消防应急照明和疏散指示系统等消防设施；
- 3 充电设施导引标识、电动汽车专用标识及安全疏散路线标识。

3.1.9 项目监理单位应检查建筑立面装饰材料是否符合设计要求。

3.1.10 项目监理单位应检查建筑立面上裸露的雨水管、空调管等各类管线隐蔽处理措施是否符合设计要求。

3.1.11 项目监理单位应检查外墙保温材料型号、规格及燃烧性能是否符合设计要求。

3.1.12 项目监理单位应检查外墙防水材料型号、规格是否符合设计要求。

3.1.13 项目监理单位应检查外门窗材料及开启方式是否符合设计要求。

3.1.14 项目监理单位应检查室内装修材料型号、规格及环保等级是否符合设计要求。

3.1.15 项目监理单位应检查预制装配式结构水电气设备和

管线开槽敷设是否符合设计及工程建设强制性标准要求。

3.1.16 项目监理机构应检查厨房洗碗机、蒸箱、厨余垃圾处理器、水浸报警装置等设备设施的位置、点位及插座等是否符合设计要求。

3.1.17 项目监理机构应检查装配化厨房、装配化卫生间等工业化部品部件是否符合设计要求。

3.1.18 项目监理机构应检查工程管道等物件隔声减震材料、隔声包覆和隔声封堵措施是否符合设计要求。

3.1.19 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计要求：

- 1 地下室底板、外墙、顶板厚度及钢筋布置；
- 2 现浇楼板、屋面板厚度及钢筋布置；
- 3 结构保护层厚度。

3.1.20 项目监理机构应对工程结构设计构造及加强措施进行检查。

3.1.21 项目监理机构应检查施工缝的设置、处理是否符合设计要求。

3.2 建筑安装部分

3.2.1 项目监理机构应检查给水系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管道铺设；
- 3 设备安装。

3.2.2 项目监理机构应检查热水系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管道铺设；
- 3 设备安装。

3.2.3 项目监理机构应检查排水系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管道铺设；
- 3 设备安装。

3.2.4 项目监理机构应检查供暖、空调和通风系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管道铺设；
- 3 设备安装。

3.2.5 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 火灾报警探测装置；
- 2 火灾自动报警系统；
- 3 自动喷水灭火系统。

3.2.6 项目监理机构应检查厨房排风系统和补风措施是否符合设计要求。

3.2.7 项目监理单位应检查卫生间供暖装置是否符合设计要求。

3.2.8 项目监理单位应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 公共部位的照明；
- 2 首层入户门厅紧急救护插座；
- 3 地下机动车坡道主要出入口照明。

3.2.9 项目监理单位应检查工程供配电用线缆型号、规格及燃烧性能是否符合设计要求。

3.2.10 项目监理单位应检查安全防范综合管理(平台)系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管线敷设；
- 3 设备安装。

3.2.11 项目监理单位应检查智能设施下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；
- 2 管线敷设；
- 3 设备安装。

3.2.12 项目监理单位应检查环境在线监测设施下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料、设备；

2 管线敷设;

3 设备安装。

3.2.13 项目监理单位应检查智慧家居系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求:

1 进场材料、设备;

2 线路敷设;

3 设备安装。

3.2.14 项目监理单位应检查物业综合服务平台下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求:

1 进场材料、设备;

2 线路敷设;

3 设备安装。

3.3 施工建造部分

3.3.1 项目监理单位应对改善型住宅工程质量通病防治专项文件、深化设计成果和验收要求进行审查。

3.3.2 项目监理单位应审查改善型住宅工程防开裂、防渗漏等质量通病施工方案。

3.3.3 项目监理单位应审查改善型住宅工程绿色建筑施工方案。

3.3.4 项目监理单位应审查改善型住宅工程室内精装修施工方案。

3.3.5 项目监理单位应对施工用智能设备进场及使用进行检

查。

3.3.6 项目监理机构应检查改善型住宅工程工业化建造是否符合设计及工程建设强制性标准要求。

3.3.7 项目监理机构应检查改善型住宅工程新材料、新技术新工艺、新设备是否符合设计及工程建设强制性标准要求。

3.3.8 项目监理机构应检查改善型住宅工程防开裂下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料；
- 2 防开裂措施。

3.3.9 项目监理机构应检查改善型住宅工程防水防渗漏下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料；
- 2 质量保证措施；
- 3 细部及加强部位；
- 4 保护措施。

3.3.10 项目监理机构应检查改善型住宅绿色建筑下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料；
- 2 质量保证措施。

3.3.11 项目监理机构应检查改善型住宅景观工程下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 进场材料；

2 质量保证措施。

3.3.12 项目监理机构应检查改善型住宅太阳能光伏系统或光热系统下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

1 进场材料；

2 质量保证措施。

3.3.13 项目监理机构应检查电动汽车及自行车库中自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、排烟设施、视频监控等下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

1 进场材料、设备；

2 线路敷设；

3 设备安装。

3.3.14 项目监理机构应检查智慧工地管理平台实施情况。

3.3.15 项目监理机构应检查改善型住宅工程关键工序样板制度落实情况。

3.3.16 项目监理机构应检查改善型住宅工程室内精装修下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

1 进场材料；

2 质量保证措施。

3.3.17 项目监理机构应按规定做好改善型住宅工程“一户一验”工作，对关键分部分项工程进行专项检查。

3.3.18 项目监理机构应对改善型住宅工程下列内容进行检

查：

- 1 地下室、外墙、卫生间、屋面的防水性能；
- 2 外墙、屋面等部位的保温性能；
- 3 消防、电气与智能化系统性能。

3.4 配套设施部分

3.4.1 项目监理机构应审查改善型住宅工程机动车和非机动车停车位及充电场所（桩）施工方案。

3.4.2 项目监理机构应审查改善型住宅工程景观（海绵城市）施工方案。

3.4.3 项目监理机构应审查改善型住宅工程太阳能光伏系统或光热系统施工方案。

3.4.4 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性标准要求：

- 1 预留急救车、搬家车及无障碍停车位；
- 2 无障碍通行系统；
- 3 室外井盖设置；
- 4 垃圾分类收集点位置。

3.4.5 项目监理机构应检查下列内容是否符合设计要求：

- 1 出地面风井、管井、室外箱变、配电房、燃气调压站位置；
- 2 宠物活动场地拾粪袋取用点等设施；
- 3 老人、儿童活动场地充电、照明等设施。

3.4.6 项目监理单位应检查下列内容是否符合设计及工程建设强制性要求：

- 1 体育健身设施和场地；
- 2 导向、无障碍、消防安全、人防等标识系统。

4 监理文件资料管理

4.0.1 项目监理机构应建立、完善监理文件资料管理制度，宜设专人管理监理文件资料。

4.0.2 项目监理机构应及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递监理文件资料。

4.0.3 项目监理机构宜采用信息技术进行监理文件资料管理。

4.0.4 项目监理机构收集、编制的文件资料应按规定签字、盖章，并保证其有效及可追溯。

4.0.5 项目监理机构应及时整理、分类汇总监理文件资料，并按规定组卷。