

关于印发《2024年师市建筑市政工程设计审查和验收监督要点及负面清单》的通知

各项目建设参建单位：

《2024年师市建筑市政工程设计审查和验收监督要点及负面清单》（以下简称《要点及负面清单》）已经师市工程建设项目审批制度改革领导小组会议审议通过，现印发给你们，并提出以下要求，请认真执行。

一、《要点及负面清单》中关于设计方面的要求，对未办结施工许可证的项目，由审图机构审查把关；已办结施工许可证但未实际实施的项目，由建设单位联系设计单位进行变更设计。

二、师市工程建设项目审批制度改革领导小组各成员单位按照各自行业职责，依据设计文件及《要点及负面清单》，在项目审批和验收过程中，具体监督落实；师市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室（以下简称审改办）跟踪落实，定期向领导小组汇报。

三、《要点及负面清单》在执行过程中，若有内容调整，以师市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室正式发文为主。

四、本通知自印发之日起执行。

附件：2024年师市建筑市政工程设计审查和验收监督要点及负面清单

师市工程建设项目审批制度改革
领导小组办公室
(师市住建局代章)

2024年10月24日

报：贾海宾副书记，曾勋副师长，鲁飞副师长
送：经开区，库沙新拜产业园；各团镇（乡）、街道办；师市发改委、自规局、应急管理局、水利局、生态环境局、城市管理局，南疆能源公司，水务集团，热力公司。

师市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室 2024年10月24日

附件：

2024年师市建筑市政工程设计审查和验收 监督工作要点及负面清单

一、无障碍设施建设

新（改、扩）建项目应符合无障碍设施建设规定，包括：市政道路、公共交通设施、应急避难场所、居住小区、公园广场、公厕等。在不同项目交界处或同一项目的不同部位连接处，地面通行设计的标高应一致，满足无障碍通行要求。

禁止：不进行无障碍设计或未经验收合格擅自投入使用。

二、电动车充电场所建设

新建小区应按规划要求配套建设电动汽车和电动自行车充电场所，其中建设电动汽车充电设施应向住建部门申报消防设计审查和验收；老旧小区改造项目设计时应优先保障居民电动自行车充电场所及设施补建，且满足智能、安防、消防等要求。建设电动自行车充电场所应向街道社区（团镇城管部门）、电力部门、物业管理部门报装批准。

禁止：未经批准擅自安装或个人私自安装。

三、餐饮油烟污染防治

新建小区门面房设计时，应考虑餐饮排烟设施及隔油措施；竣工后装修过程中，不得擅自增加排烟道，确需安装时，其排烟及隔油设施应经过设计和验收程序。

禁止：擅自取消、增设或破坏公共烟道及隔油设施。

四、厨房器具安装预留问题

住宅或餐饮功能商业用房，厨房设计时应考虑后续安装油烟机、热水器、燃气表、报警器及管道等设备的位置需求，穿墙洞口应在设计时预留。

禁止：施工时擅自变更设计或取消预留洞口。

五、餐饮场所动火设施

新建商业建筑餐饮场所的动火设施宜设计为电加热方式，后续使用过程中不得超负荷用电，若增设燃气时，应履行报装批准手续。

禁止：采用液化石油气。

六、卫生间渗漏反臭问题

卫生间防水材料、地砖、地漏、管道及设施等在施工前，均应严格落实检测验收程序，竣工前卫生间须 100%做蓄水试验。竣工验收时重点查看地漏与地面交界处密封情况，地漏水封高度，下水管道存水弯设置，穿板立管周边止水台封堵密封情况，换气管道安装止逆阀情况等。各类穿板洞口应预留到位，后期不得在现浇板上开洞。

禁止：采用普通砂浆代替防水堵料或擅自开洞破坏防水层。

七、商业用房夹层问题

新建商业用房主体结构设计时，应考虑后续装修或使用可能增加的夹层荷载，未经设计不得擅自增设夹层。

禁止：擅自增设夹层。

八、屋面防水破坏问题

新建建筑物屋面应设计为坡屋面，特殊情况需要设计为平屋面时，若有太阳能、信号塔等安装需求，应提前设计基

座，并应做好防水层保护。

禁止：未经设计擅自安装设施设备破坏屋面防水层。

九、屋面造型瓦破坏问题

屋面造型设计时，应与主体结构一并纳入整体结构验算，瓦片或面板应具有耐候性和可靠固定措施。

禁止：设计为临时钢架结构覆盖大片状树脂瓦。

十、屋面设备检修通行问题

屋面高位水箱、风机房等设备用房设计时，应考虑维修检查人员通行使用方便，须设计为楼梯形式。

禁止：屋面设备检修通行设计为洞口爬梯方式。

十一、楼梯间采暖问题

设计为壁挂炉的住宅楼，楼梯间应设计采暖措施，并与户内采暖设施同步设计、同步施工。

禁止：楼梯间采暖采用临时电采暖器。

十二、外窗安装密封问题

建筑外窗安装前应核查“三性”检测结果；安装验收时，应重点检查固定框、连接件、密封胶等细部做法，落实隐蔽验收程序；竣工验收前应做淋水试验。

禁止：未经隐蔽验收擅自抹灰掩盖处理。

十三、外窗防护问题

对于人员密集场所的项目设计、施工，其外门窗不得设置影响逃生和灭火救援的防盗窗、铁栅栏、广告牌等障碍物；竣工后，亦不得擅自安装。

禁止：在消防救援窗内外设置防盗窗、铁栅栏、广告牌等障碍物。

十四、外墙防水问题

建筑设计时，应明确外墙防水层做法，验收重点核实穿墙洞眼周边密封情况，尤其是地下、半地下室外墙的穿墙管道周边的密封情况，竣工前应做外墙淋水试验。竣工后，未经批准不得擅自在外墙安装穿墙管道设备。

禁止：未经预留擅自在外墙体上开洞。

十五、空调基座问题

住宅楼在配置空调室外机安置设施时，应做到隐蔽设置，室内插座、墙体预留洞口等应同步设计到位，户间相邻时应采取安全隔离措施。

禁止：擅自改动预留安装设施或擅自在墙体上开洞。

十六、玻璃幕墙问题

新（改、扩）建以及立面改造工程，玻璃幕墙避免设计为隐框形式。项目建设单位或使用单位履行长期管理责任，在幕墙工程竣工验收后一年时，应进行一次全面检查，此后每五年应检查一次；使用十年后应对该工程不同部位的结构硅酮密封胶进行粘接性能的抽样检查，此后每三年宜检查一次。

禁止：在住宅、党政便民服务场所、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院二层以上部位设置玻璃幕墙。

十七、消防通道问题

消防车道设计应符合规划要求，施工过程中应严格按照规划批复和施工图要求实施，竣工前应完成施划线。

禁止：在消防车通道上违规设置停车泊位，在消防车通

道上违规设置构筑物、限高杆、固定隔离桩等障碍；以及在消防车通道与建筑之间违规设置树木、架空管线、广告牌、装饰物等妨碍消防车操作的障碍物。

十八、外围护结构节能问题

民用建筑节能率不应低于 75%，设计时应落实建筑外围护结构节能热工计算，明确材质及性能指标（含：外墙、屋面、外门窗等）。

禁止：变更设计造成节能指标降低。

十九、商住两用供电问题

新建小区设计供电时要考虑专用和公用变压器，商业与住宅应分开设置，报装和接入时电力部门应落实审查和验收职责，纳入并联审批和联合验收范围。

禁止：擅自变更设计或未经验收合格擅自投入使用。

二十、窨井管理方面

窨井应有永久性有限空间标识标牌，标识标牌应注明用途、建设单位、管理单位、养护单位及其联系方式等信息，井盖应上锁进行统一管理。

禁止：擅自下井施工和作业。

二十一、顶管作业方面

过路管道顶管施工应严格执行方案要求，施工前期应报城市管理部门办理过路管道审批和施工质量监管。

禁止：人工擅自进入管道清淘作业。

二十二、工地防护立网方面

建筑工地施工外架的外防护立网宜采用钢制网片。

禁止：采用易燃可燃材质的密目网。

二十三、市政报装方面

新建项目在规划方案编制前，水电气热等市政单位应做好靠前服务指导；报装时，项目建设单位应征求住建部门意见，经住建部门批准后，规划部门以此作为方案审查及竣工规划核实依据。实施过程中若有变更的，建设单位须重新征求住建部门及规划部门意见。

禁止：擅自变更批复内容。

二十四、绿化工程方面

绿化工程的规划方案、设计图纸应经绿化管理部门审批；与小区配建的绿化工程经规划批准后，不得擅自变更，施工时应经过专业深化设计，并经绿化管理部门审批。绿化工程审批和验收均纳入并联审批和联合验收范围。

禁止：擅自变更设计、占用或减少绿地面积。

二十五、施工许可方面

申请主体楼栋施工许可证时，应与室外配套工程一并申请；单独立项的室外配套工程（包含：供排水、电力、热力、燃气、铺装、道路、绿化景观等），应有完整的施工许可手续及过程验收资料，并与主体楼栋一并申报竣工联合验收。

禁止：擅自拆分或漏报。

二十六、竣工结算方面

施工过程中应推行全过程造价对工程量及成本的认定，定额管理部门定期抽查检查，竣工备案前应落实结算备案要求。

禁止：出具虚假造价成果报告。