

**北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
关于加强北京市新建居住建筑外窗
工程质量管理的通知**

京建法〔2022〕11号

各有关单位：

为落实北京市《居住建筑节能设计标准》(DB11/891)要求,加强新建居住建筑外窗工程质量管理,确保其性能、功能和安全性满足相关规范、标准和设计要求,依据《建设工程质量管理条例》等有关法律、法规规定,针对我市外窗工程存在的问题,现将有关事项通知如下:

一、建设单位应加强外窗工程质量管理

(一)对外窗工程质量负总责,不得降低外窗工程质量,必须确保外窗的使用功能和使用安全。

(二)同一房地产开发企业建设的同一居住项目内,保障性住房和普通商品房在外窗型材材质和气密性、水密性、抗风压性、传热系数、外窗遮阳系数、隔声性能的设计标准上应保持一致。

(三)结构施工前,应组织设计单位、监理单位、施工总承包单位、外窗生产企业对设计图纸及外窗深化设计图纸进行会审,重点

对本通知第二部分第二条涉及内容进行审核确认,并形成设计图纸审核确认记录。涉及建筑节能效果的变更洽商,需经原施工图审查机构审查,并在正式施工前办理合法有效变更手续。

(四)应将外窗工程纳入施工总承包单位管理,不得将外窗工程直接发包,不得要求施工总承包单位采购或安装不符合设计图纸要求的外窗。

(五)外窗大批量进场前,应组织设计单位、监理单位、施工总承包单位对同一厂家、同一品种(铝合金窗、塑钢窗等)、同一类型(推拉窗、平开窗等)进场样窗的尺寸及分格、开启方式、型材材质、框料颜色、玻璃种类和颜色、玻璃及空气层厚度、气密性、水密性、抗风压性、传热系数、外窗遮阳系数(如设置活动外遮阳设施,还应增加综合遮阳系数)、隔声性能是否符合设计图纸及规范、标准要求确认,并形成样窗确认记录。

(六)应按《住房和城乡建设部关于印发〈民用建筑节能信息公示办法〉的通知》(建科〔2008〕116号)要求,在施工现场(如样板间)公示所用各种型号外窗传热系数、综合遮阳系数、节能性能标识(如外窗取得节能性能标识证书,应公示证书编号,如未取得节能性能标识证书,应标注为无),并公示外窗断面,应对公示内容的真实性承担责任。

(七)房屋买卖合同中应明确外窗的气密性、水密性、抗风压性、传热系数、外窗遮阳系数、隔声性能等。

二、设计单位应加强外窗工程设计质量管理

(一)设计单位应优先选用现行图集中标准规格尺寸的外窗,应优先选用现行《北京市推广、限制和禁止使用建筑材料目录》中推广使用的建筑外窗及辅料,严禁选用现行《北京市推广、限制和禁止使用建筑材料目录》中禁止使用的建筑外窗及辅料。

(二)设计单位应严格执行门窗相关国家、行业和地方标准进行设计,设计图纸深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》中施工图设计要求,并在设计图纸中明确外窗尺寸及分格、开启方式、型材材质、框料颜色、玻璃种类和颜色、玻璃及空气层厚度、气密性、水密性、抗风压性、传热系数、外窗遮阳系数(如设置活动外遮阳设施,还应增加综合遮阳系数)、隔声性能、与主体结构的连接方式及外窗四周的防水、密封、保温做法。选用外窗图集时,应在设计图纸中标明图集编号、引用页码、条款和节点号。

(三)施工图审查抽查第三方机构应对上述内容中涉及工程建设强制性标准的内容进行检查。

三、施工总承包单位应加强外窗工程质量管理

(一)对外窗工程施工质量负责。应采购符合设计图纸及规范、标准要求的外窗。

(二)可自行进行外窗安装。委托其他企业进行外窗安装时,应与被委托企业签订《外窗安装合同》;被委托企业应取得公司法人《营业执照》并具有一定外窗安装技术实力和管理能力,且每个项目管理部应配备满足安全质量管理需要且具有现场安装管理经验的专业人员,其中施工员、质量员各不少于2名,专职安全员不

少于1名,并应纳入施工总承包单位管理。专职安全员应取得省级建设行政主管部门颁发的安全生产考核合格证书。

鼓励采用外窗生产、安装一体化方式。

(三)结构施工前,应依据设计图纸及相关规范要求编制《外窗工程施工方案》,并经监理单位审核后实施。《外窗工程施工方案》应明确外窗洞口处理措施、窗框(或附框)与墙体连接以及外窗四周的防水、密封、保温做法等施工工艺,并明确是否安装附框、是否设置企口等,同时应明确外窗工程渗漏等质量通病防治措施。因附框安装造成结构洞口尺寸加大或洞口设置企口的,应经设计单位同意并办理工程变更洽商后方可施工。

四、参建各方应加强外窗进场验收管理

(一)外窗宜整窗进场。外窗进场后,施工总承包单位应查验外窗及外窗用材料(型材、玻璃、密封材料、五金件及有约定的其他材料)的产品合格证、安全玻璃强制性产品认证证书、外窗出厂检验报告和型式检验报告,并对比样窗进行外观质量检查,安全玻璃上必须有强制性认证标志(CCC标志),检查合格后报监理单位进行验收;取得门窗节能性能标识证书的外窗,应对照标识证书和计算报告,核对相关的材料、附件、节点构造。

外窗安装施工前,建设单位应在监理单位的见证下,从进场的同厂家、同材质、同开启方式、同型材系列的外窗中随机抽取3樘有代表性规格尺寸的外窗(重点抽检居室外窗),委托有资质检测单位对其抗风压性能、水密性能、气密性能、传热系数、透光、部分

透光遮阳材料的太阳光透射比、太阳光反射比、中空玻璃的密封性能进行复试,除上述复试项目外,施工合同或设计文件另有规定的,还应增加相应复试项目。未经复试或复试不合格的外窗不得进行安装。

外窗合格证应包括:工程名称、材质、开启方式、型材系列、尺寸、数量、颜色、生产日期;执行标准;检验人员签字;生产企业名称、地址、联系电话、质检章等。

(二)施工总承包单位应确保送检外窗的真实性,不得弄虚作假送检外窗,不得由外窗生产企业送检外窗及委托复试,应将外窗见证取样送检的照片保存于技术资料中。

(三)外窗委托试验单及见证记录应填写工程名称、生产企业名称、材质、开启方式、型材系列、尺寸、数量、检测项目、检验要求等信息,并保证填写的信息符合设计要求。

五、参建各方应加强外窗工程施工质量管理

(一)外窗安装人员应具有一定的外窗安装技能,安装前施工总承包单位应对施工员、质量员、专职安全员及外窗安装人员进行交底。

(二)施工总承包单位应制作阳台外窗、飘窗、居室外窗等不同部位的外窗洞口处理、窗框(或附框)与墙体连接以及外窗四周防水、密封、保温施工工艺实物样板,建设单位应组织设计、施工总承包、监理等单位对施工工艺实物样板进行验收,验收合格并形成外窗施工工艺实物样板验收记录后方可进行大面积外窗施工,施工

总承包单位应留存施工工艺实物样板影像资料。

(三)施工总承包单位应按设计要求进行外窗洞口施工。洞口尺寸允许偏差应符合规范要求;不符合要求的,必须先按《外窗工程施工方案》进行洞口处理,并经监理验收合格后,方可进行附框或窗框安装。当外墙为填充墙时,应按设计要求对洞口四周填充墙进行处理。

(四)施工总承包单位应严格按施工工艺实物样板要求进行外窗施工,应确保窗框(或附框)与墙体连接以及外窗四周防水、密封、保温做法等符合设计图纸要求,并经监理单位逐窗验收合格后方可隐蔽,隐蔽工程宜全程留存视频影像资料,确保安装牢固、不渗不漏。

六、参建各方应加强外窗工程质量验收及保修管理

(一)外窗工程进行验收前,建设单位应组织施工总承包单位、监理单位制定《外窗淋水试验方案》,确定抽样数量、试验方法及验收标准等,单位工程抽样数量宜不少于外窗总樘数的10%且不少于3樘,应重点抽查阳台外窗、飘窗及居室外窗,且应均匀分布。施工总承包单位应在监理单位见证下按《外窗淋水试验方案》进行外窗淋水试验,淋水试验不合格的,总承包单位应对不合格外窗及同一使用部位的外窗进行检查整改,并重新进行淋水试验,直至合格。施工总承包单位、监理单位应形成外窗淋水试验记录,并留存外窗淋水试验影像资料。

外窗淋水试验合格后,建设单位应委托有资质的检测单位,在

监理单位的见证下随机抽取外窗对其气密性能、水密性能进行现场实体检测,任何单位不得弄虚作假对抽检的外窗提前进行处置后再检测。单位工程抽样数量为同材质、同开启方式、同型材系列外窗各2组6樘,应重点抽取居室中不同规格尺寸的外窗,且应均匀分布。对抽检不合格的外窗,直接判定为不合格,由建设单位组织设计、施工总承包、监理单位及外窗生产企业分析原因,并提出整改处理意见,施工总承包单位应对抽检不合格外窗及同规格尺寸的外窗按整改处理意见进行整改,整改完成后重新委托检测单位对抽检不合格的外窗及同规格尺寸外窗随机抽检1组3樘进行实体检测,合格后方可进行验收。

(二)外窗生产企业应参加外窗工程验收,并提交《外窗供应情况确认书》。施工总承包单位、监理单位应对《外窗供应情况确认书》进行签字确认,作为外窗工程验收资料存档。如外窗生产企业未能提交《外窗供应情况确认书》,或外窗技术资料与《外窗供应情况确认书》不一致,建设单位不得进行外窗工程验收。

《外窗供应情况确认书》应包括:工程名称、工程地址、外窗生产企业名称、生产日期、执行标准、供应日期、材质、开启方式、型材系列、尺寸、数量。

(三)外窗工程实体检测合格后,建设单位应组织设计单位、施工总承包单位、监理单位、外窗生产企业等对外窗工程进行验收,并形成《外窗工程质量控制核查表》(详见附件1)。

(四)建设、施工总承包单位应加强对外窗工程的保修管理。

外窗工程最低保修期限为 2 年,外窗防渗漏最低保修期限为 5 年,对保修期内出现的外窗渗漏等质量问题,建设单位应积极组织施工总承包单位进行维修或更换。

七、监理单位应加强外窗工程质量管理

监理单位应对进场外窗、外窗工程施工进行验收,对进场外窗复试、外窗淋水试验、外窗实体检测进行见证,对《外窗工程施工方案》进行审核,对《外窗供应情况确认书》进行签字确认。

八、检测单位应加强外窗工程检测管理

检测单位应严格按规范、标准及委托要求对外窗进行检测,检测报告应有明确检测结论,不得伪造检测数据,不得出具虚假检测报告。检测结果不符合要求的,检测机构应及时报告工程项目对应的质量监督机构。

九、市、区住房城乡建设委,市规划自然资源委、各分局应加大外窗工程的监管力度

(一)应加大对外窗工程的执法检查力度。对发现违反本通知要求的相关单位,应依法进行查处,并按北京市企业资质及人员资格动态监督管理办法对责任单位及责任人进行记分处理;本通知新增记分标准详见附件 2、3、4。

(二)应加大对保修期内外窗工程质量的查处力度。对保修期内出现的外窗渗漏或安装不牢固质量问题,应责令建设单位组织施工总承包单位维修或更换。因建设单位采购不合格外窗造成渗漏质量问题的,或因建设单位直接发包外窗工程造成渗漏或安装

不牢固质量问题的,应责令建设单位进行整改,因施工总承包单位原因造成外窗渗漏或安装不牢固质量问题的,应依法对施工总承包单位进行查处。

十、本通知自 2023 年 1 月 1 日起施行。《关于加强北京市新建居住建筑外窗工程质量管理的通知》(京建法〔2015〕11 号)同时废止。

附件:1. 外窗工程质量控制核查表(略)

2. 外窗工程建设单位违法违规行为新增记分标准(略)

3. 外窗工程施工总承包单位违法违规行为新增记分标准(略)

4. 外窗工程监理单位违法违规行为新增记分标准(略)

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2022 年 11 月 3 日

(注:附件请登录北京市住房和城乡建设委员会网站查询)