

# 徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建发〔2021〕199号

## 关于加强对市主城区房地产开发项目 监督管理的通知

鼓楼区、云龙区、泉山区住建局，市质安站，各有关单位：

近期检查发现，我市主城区部分房地产项目存在未取得施工许可擅自组织桩基工程施工、验收检测等违法违规行为，为保证建设工程质量，切实保护人民生命财产安全，现就有关问题通知如下：

### 一、严厉查处违法违规行为

桩基工程开工前，建设单位应依法申请领取施工许可证。对于违规工程责任主体，依据《建筑工程施工许可管理办法》第十二条，对建设单位、施工单位分别进行行政处罚，并依据《建设工程质量管理条例》第七十三条，对建设单位项目负责人、施工

单位项目经理等直接责任人员进行处罚。

## 二、实施部门联合惩戒措施

各级住建部门及监督机构应加大对房地产项目的监督检查，一经发现违规工程项目，应立即将有关线索提交房地产市场监管部门。办理预售许可手续时，暂缓核发其商品房预售许可手续30日（暂缓时间具体从违法的建设单位申报审批手续且全部具备审批条件时起算）。

## 三、增加基桩质量检测数量

凡违规工程，不论办理施工许可证前是否已进行基桩检测，取得施工许可后均应按本通知要求进行以下基桩质量检测。除特别说明外，本通知关于基桩检测的要求均为在取得施工许可后进行的质量检测，严禁使用施工许可之前的检测数据代替。具体要求如下：

### （一）关于承载力检测

承载力检测数量不少于《建筑地基基础工程施工质量验收标准》GB50202及《建筑基桩检测技术规范》JGJ106等现行工程建设标准规定最低检测数量的3倍。

### （二）关于桩身完整性检测

1. 全数采用低应变法检测桩身完整性。
2. 对大直径灌注桩，还应采取钻芯法、高应变法、声波透射等有效方法判断桩身完整性检测，总检测数量不少于总桩数的30%，且不少于30根，其中高应变法、钻芯法检测数量之和不宜

小于总桩数的 20%。对一柱一桩端承灌注桩，钻芯法检测数量不少于总桩数的 75%，且不少于 45 根。

3. 预制桩工程或无法取芯检测的灌注桩，还应采用高应变法检测桩身完整性检测。单节预制桩工程，检测数量不少于总桩数的 20%，且不少于 20 根；多节（含 2 节）预制桩、灌注桩工程，检测数量不少于总桩数的 30%，且不少于 30 根。

4. 高应变法仅检测桩身完整性时，可不判定承载力；钻芯法应检测桩长、桩身混凝土强度、桩底沉渣厚度及桩身完整情况。

（三）基桩验收检测应严格遵守徐州市住建局《关于加强基桩验收检测管理的通知》等文件要求，检测单位基桩检测桩位抽样时，应由监理单位见证，并提前通知质量监督机构进行程序监督。

（四）违规工程实际施工进度已无法按照以上条款规定进行质量检测的，经建设、施工、监理、设计、勘察单位依据现行工程建设标准验收合格、违规施工部分经房屋安全鉴定机构鉴定满足结构安全及使用功能要求、违规责任主体接受行政处罚后，工程项目继续施工，待工程竣工且沉降达到稳定标准，经房屋安全鉴定机构鉴定能够满足结构安全及使用功能要求，建设单位方可组织竣工验收，工程违规及整改情况、检测监测及鉴定情况等信息应在售房现场进行公示。

#### 四、规范工程质量信息公示

对于违规工程，建设单位应当委托具备相应勘察资质的单

位，在施工期间及使用期间进行沉降监测，直至沉降达到稳定标准为止。房地产开发企业应当对商品房违规工程的违规情况及整改处理、检测监测情况，及时进行信息公示，接受社会及业主监督。

### 五、建立监督管理长效机制

各级住建行政主管部门应高度重视违规工程质量监督管理工作，各业务部门及监督、执法机构加强监管，形成合力，建立健全书面违规信息通报及处理结果反馈机制。对于未取得施工许可擅自进行桩基施工的工程，行政执法部门严格依法对责任主体进行立案处罚，质量监督机构加强对基桩检测抽样及现场检测工作监督抽查，房地产市场监管部门按照本通知相关要求对工程项目的商品房销售进行监管。

徐州市住房和城乡建设局

2021年12月7日

---

徐州市住房和城乡建设局办公室

2021年12月7日印发

---