

枣庄市住房和城乡建设局 关于进一步加强新建商品住宅全装修 建设管理的通知

(征求意见稿)

各区（市）住房城乡建设局，枣庄高新区国土住建社会事业局，峄城区住房保障服务中心，各建设（开发）、施工、监理企业，各有关单位：

针对新建商品住宅全装修建设和销售环节中出现的问題，为进一步加强对新建商品住宅全装修建设中设计、施工、销售、交付等关键环节的监管，促进我市房地产市场健康发展，切实维护人民群众合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国产品质量法》《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《商品房销售管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》《山东省建筑装饰装修管理办法》等法律法规，结合我市实际，现就加强我市全装修商品住宅管理工作有关要求通知如下。

一、规范基本建设程序管理

（一）全装修交付的新建商品住宅项目，房地产开发企业应当作为第一责任主体对装饰装修质量安全负首要责任，设计、施工、监理、检测等企业对各负责的工作承担相应责任。

从事装饰装修活动的设计、施工、监理、检测企业应当在其资质证书许可范围内开展业务。从事装饰装修活动的设计、施工、监理、检测专业技术人员应当在其执业资格证书许可的范围从业。

（二）全装修交付的新建商品住宅项目，房地产开发企业应采用建筑装修一体化设计。在提交的施工图设计总说明中必须明确实施装修的楼号、建筑面积、占总建筑面积比例等相关信息。

（三）全装修交付的新建商品住宅项目，应当实行施工总承包管理，除单独立项的专业工程外，房地产开发企业应当将装修工程和主体工程一并发包，一并办理建设工程施工图设计文件审查、质量监督、安全监督和施工许可等手续，做到同步设计、同步建设、同步监管，全装修部分未办理基本建设手续的，不予价格备案，暂停核发预售许可证。

（四）所有装饰装修方案必须严格执行《住宅室内装饰装修设计规范》（JGJ367—2015）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222—2017）等国家有关住宅建筑的标准规范。鼓励实施菜单式装修，加大装配式建筑应用水平，由开发建设单位对每个户型提供3套（含）以上不同标准或风格的装饰装修设计方案，并提供可供选择的符合环保标准的材料设备菜单。推荐采购整体厨卫，采用产品和设备管线集成化技术，逐步实现住宅装修的工业化、装修部品通用化。

新建全装修商品住宅项目在办理预售许可（现售备案）时，应提供装修方案和全装修建设交付标准。

二、严格销售管理

（一）全装修交付的新建商品住宅项目销售时，房地产开发企业应当在销售场所公示所售住宅中使用的重要建筑材料（包含装饰装修材料）的品牌、型号、产品标准、生产厂家等信息。如发生变更，不能低于原约定产品的品质和档次，并由房地产开发企业在指定的媒体或网站对变更情况进行公告。

使用的装饰装修材料，应当有产品质量合格证明文件、中文标明的产品名称和生产厂家等产品标识，进场的装饰材料和部品部件应按规定进行验收，检验、检测验收不合格的，不得进场使用。

房地产开发企业应按照房屋买卖合同示范文本与购房者签订买卖合同，合同应包括房屋总价、毛坯部分价格和装修部分价格等项内容，应当在合同附件中明确房屋装饰装修内容、标准及交付要求，包括重要装饰装修材料的品牌、型号、产品标准、生产厂家等信息。双方当事人应当在商品房买卖合同中就住宅装饰装修工程的保修范围、保修期限、保修责任等内容依据法律法规作出约定。开发企业应当建立专门的客服和维修团队，对业主反映的装修质量问题，应迅速响应，及时履行保修义务。

（二）新建全装修商品住宅毛坯部分按规定进行价格监制，装修部分价格报区（市）住建部门备案。开发企业申请装修价格备案时，要提供评估机构出具的评估报告，应科学合理估价。对于不接受装修价格指导价格的新申报项目，将暂停核发预售许可证。销售合同网签备案时，毛坯和装修分开计价。

在符合法律法规及相关政策规定、双方自愿的原则下，购房者按照公示价格签订商品房销售合同之后，其高于开发建设单位提供的基本全装修标准、不影响建筑主体和承重结构的个性化合理装饰装修的需求，应在主体工程竣工前，书面向建设单位提出申请，双方对装饰装修设计调整内容等协商一致后，应另行补充签订超标装饰装修部分变更协议书。开发建设单位根据双方协议的装饰装修设计方案实施装修并以成品住宅交付。

装修价格评估报告经公示后，开发企业不得擅自更改，项目交付之前必须按照核准的装修方案一次装修。如需改变装修设计标准，需征得购房业主同意。新房交付前不得采取二次装修等方式，提高全装修价格。

（三）房地产开发企业应当按交付标准在实体房源或销售区域设置实体交付样板房。同一项目中，户型、装修档次和装修风格相同的房源，其套数排序在前3位或占比达20%及以上的，在该房源预售前，应制作不少于1套交付样板房。

交付样板房要真实反映户型、结构、交付标准和施工质量，与实际交付保持一致。交付样板房须在取得预售许可证前建造完毕，保留时间自全部交付之日起不少于6个月，鼓励建设单位邀请公证处对验收合格的样板房进行公证，作为建设单位销售、交房的参照标准和依据。

预售合同签订前，房地产开发企业应为购房者提供参观交付样板房和介绍装修品质、装修材料及使用功能等内容服务，逐一与购房者书面确认交付商品房的装修内容，同时书面约定交付时发生争议的解决方式，并作为合同附件。对未制作交付样板的非标准户型，应向购房者书面确认与标准样板房的差异之处。

（四）预售的全装修商品住宅项目可以引入准业主观摩机制，房地产开发企业可以通过设立工地开放日等形式，邀请购房者现场观摩。

三、强化交付管理

（一）房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品住宅时，应当向商品房买受人提供住宅装饰装修工程竣工图、室内环境质量检测报告和住宅质量保证书、住宅使用说明书。

（二）全装修住宅工程竣工验收前，建设单位应按规定组织施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包、监理单位等有关人员进行分户验收。已选定物业服务企业的，应邀请物业服务企业参加分户验收工作。分户验收以装修装饰分部工

程中涉及安全性能、使用功能、观感质量及几何尺寸等内容为检查重点。

（三）新建全装修商品住宅项目在交付业主时，装修部分应与业主验收确认。

（四）全装修项目发生争议的，应围绕合同约定等进行协商处理；协商不成的，可依法申请仲裁或法院判决。

四、其他要求

（一）2020年9月日前未与主体工程一并发包且尚未取得预售许可证的项目，应当依法办理装修工程发包、建设工程施工图设计文件审查、质量监督、安全监督、施工许可变更等建设手续，将全装修工程纳入总包合同，否则，应当按照原设计图纸实行毛坯竣工验收备案，不得进行全装修交付；已取得预售许可证的项目，房地产开发企业应加强重要建筑材料（包含装饰装修材料）、设备及工程质量监管，确保工程符合设计图纸和规范标准要求。

（二）本通知自2020年 月 日起施行，有效期至2025年 月 日。

枣庄市住房和城乡建设局

年 月 日