

ZZCR—2020—0180006

枣庄市住房和城乡建设局文件

枣住建房字〔2020〕49号

枣庄市住房和城乡建设局 关于加强新建商品住宅全装修 建设管理的通知

各区（市）住房城乡建设局，枣庄高新区国土住建社会事业局，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题，为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) 全装修住宅是指新建住宅交付使用前，套内和公共部位的固定面、设备管线及开关插座等全部装修并安装完成，厨房和卫生间的固定设施安装到位的住宅。

(二) 全装修交付的新建商品住宅项目，建设单位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、检测等企业对各自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。

(三) 全装修交付的新建商品住宅项目，建设单位应采用建筑装修一体化设计，重点提前考虑水、电、暖等一体化设计。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、占住宅总建筑面积比例等相关信息。

(四) 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，建设单位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，暂停网签备案。

(五) 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，由建设单位提供3套(含)以上不同标准或风格的装饰装修设计方案。按照部品的标准化体系原则，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。

(六)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。

(七)新建全装修商品住宅项目在办理预售许可(现售备案)时，应向主管部门提供全装修方案、交付标准、装修价格，并建设完毕样板房，有条件的需由建设单位、监理、质监、开发管理共同封存装修主材。样板房保留时间自全部交付之日起不少于6个月，封存的装修主材保留时间自项目完成竣工综合验收备案后不少于12个月。鼓励建设单位在商品房预售前邀请公证处对样板房进行公证，作为建设单位销售、交房的参照标准和依据。

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，建设单位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。

(二)建设单位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；如有需求，可不分别标注毛坯部分价格和装修部分价

格。应当在合同中明确房屋装饰装修内容、标准、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；合同中还应明确代表装修风格及材质的参照样板房。

(三)商品房买卖合同中应就住宅装饰装修工程的保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。

(四)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。建设单位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。对于不接受装修指导价格的新申报项目，将暂停网签备案。

(五)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。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，建设单位不得擅自更改，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。

(六)建设单位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。

预售合同签订前，建设单位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的服务，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。

(七) 预售的全装修商品住宅项目可以引入准业主观摩机制，建设单位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) 建设单位交付统一进行装饰装修的商品住宅时，应按国家相关法规和《商品房使用说明书》。《商品房质量保证书》的要求，承担相应的保修责任，装修工程的质量最低保修期限，按国家相关法律法规执行。鼓励、倡导引入全装修住房的质量保险机制。

(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) 开发建设单位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。

（五）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，可依法申请仲裁或向人民法院起诉。

四、其他要求

（一）本通知施行之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 11 月 1 日起施行。有效期至 2023 年 10 月 31 日。

枣庄市住房和城乡建设局

2020 年 10 月 13 日

信息公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2020 年 10 月 13 日印发