

烟台市住房和城乡建设局文件

烟建质安〔2021〕38号

关于印发《烟台市新建商品住宅工程交付前业主开放活动暨先验房后收房实施办法（暂行）》的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局，各有关单位：

为更好地服务广大人民群众，进一步加强我市新建住宅工程质量管理，压实各参建主体责任，督促参建各方责任主体履职尽责，降低质量问题投诉率，维护人民群众合法权益，制定了《烟台市新建商品住宅工程交付前业主开放活动暨先验房后收房实施办法（暂行）》，现印发给你们，请遵照执行。

烟台市住房和城乡建设局

2021年12月29日



烟台市新建商品住宅工程 交付前业主开放活动暨先验房后收房 实施办法（暂行）

第一章 总则

第一条 为切实维护消费者合法权益，提升人民群众对住宅工程建筑质量的满意度，加强我市新建住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体质量责任，特别是建设单位质量首要责任，提高住宅工程质量总体水平，提前化解工程质量纠纷，有效减少工程质量投诉，依据住房和城乡建设部《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）的相关要求，制定本办法。

第二条 我市行政区域内新建商品住宅工程，适用本办法。

第三条 住宅工程业主开放（以下简称“业主开放”）是指建设单位完成工程分户验收后，在交付业主之前，组织业主按照既定程序、方式和内容开展的业主开放活动。

第四条 建设单位负责业主开放活动的方案制定、组织实施及问题整改，对业主开放活动的开展和问题整改负首要责任。属地工程质量监督机构负责业主开放活动的指导统计等相关工作。

第二章 组织形式及程序

第五条 业主开放活动开展前，建设单位应根据项目特点及具体情况有针对性的编制项目业主开放活动实施方案，实施方案应包含业主开放活动的时间、地点、开放批次、参与单位、陪同人员、应急预案、安全保障措施等内容，明确分工，责任到人，并依据业主数量、开放进度制定业主开放活动计划。

活动开展 5 日前将业主开放权益公示告知全部业主，同时将实施方案报送属地工程质量监督机构。

第六条 建设单位组织业主对工程项目进行实地查验。业主到场后，建设单位组织施工、监理单位和前期物业服务企业人员陪同业主共同对业主房屋进行查验。查验时向业主提供统一制式的《业主开放活动告知书》（附件 1）及其他所需资料。要按规定部位和内容陪同业主对户内及相关公共区域、公共设施的施工质量情况进行查验，留存影像资料和书面记录。施工和监理单位应在现场配备土建、水电、暖通等专业人员，提供必备检查工具，及时解答业主相关专业问题。

第七条 建设单位按照实地查验情况填写《业主开放情况记录表》（附件 2），记录的问题应与实际情况一致，有客观证据和事实依据。对于业主提出的缺乏客观事实依据或不符合工程技术标准的意见，建设单位应依据法律法规、工程建设技术标准、设计文件、合同约定等进行解释。现场查验结束后，业主和建设、

施工、监理、前期物业服务企业等陪同验房人员应在《业主开放情况记录表》签字确认查验问题。对于业主查验过程中确认的施工质量问题，建设单位应向业主承诺整改时限，并填写在业主开放情况记录表中。

第八条 建设单位在业主开放时，将分户验收“一户一档”电子档案二维码（二维码内容为每户分户验收全过程的视频资料）同步提供给业主。同时，将工程基本建设程序履行情况（建设工程规划许可证、施工许可证等）、责任主体单位及负责人、工程建设过程中使用的涉及结构安全及重要使用功能的重点建筑材料检测试验结果、工程设计使用年限、各分部保修时限、分户验收结果等信息向业主进行公示或公开说明。

第三章 质量问题处理及责任

第九条 建设单位整理汇总业主开放过程中记录的问题，并组织对记录的问题逐项进行整改。

查验出的施工质量问题，建设单位应及时向业主反馈整改结果；对于不能及时完成整改的施工质量问题，应及时向业主说明，另行约定整改时限；对于缺乏客观事实依据或不符合工程技术标准的意见，建设单位应主动做好解释工作。

整改完成后，建设单位应组织监理、施工单位人员举牌验收，留存整改和验收过程技术资料和影像资料。验收通过后各方人员在《业主开放情况记录表》中签字确认。

第十条 住宅工程交付使用后发生业主质量投诉的，要倒查业主开放记录及问题整改记录。对于因业主开放记录的施工质量问题整改维修不到位而产生信访投诉的，由建设单位承担全部责任，并按《烟台市建筑市场信用管理办法》对相关责任单位进行考核扣分处理。

第十一条 住宅工程实施的业主开放活动，不免除各方参建责任主体应承担的质量责任和保修义务。

第四章 附 则

第十二条 建设单位应对住宅工程业主开放活动情况进行汇总统计，填写《住宅工程业主开放情况统计表》（附件3），并将统计表5日内报至属地工程质量监督机构。工程质量监督机构应对项目的业主开放活动情况进行随机抽查回访，对于业主开放活动中弄虚作假的项目，应责令建设单位重新组织，同时按《烟台市建筑市场信用管理办法》对相关责任单位进行考核扣分处理。

第十三条 《业主开放活动告知书》、《业主开放情况记录表》的内容仅供各项目参考使用，建设单位可根据项目实际情况予以调整。

第十四条 本办法从发布之日起执行。

- 附件：
1. 业主开放告知书
 2. 业主开放情况记录表
 3. 住宅工程业主开放情况统计表

附件 1 :

业主开放活动告知书

工程名称:

建设单位:

勘察单位:

设计单位:

监理单位:

施工单位:

项目负责人:

项目负责人:

项目负责人:

总监理工程师:

项目经理:

年 月 日

业主您好：

欢迎您参加_____（工程名称）

业主开放活动，现将有关事项告知如下：

一、项目概况：

（项目名称、总建筑面积、单位工程个数、各参建责任主体等；本次业主开放活动涉及的工程名称、结构型式、建筑面积、层数、开工日期等。还可以介绍一下本工程的特点及其他需要说明的事项）。

二、工程设计使用年限

年

三、工程保修期限

（一）地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限。

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 年。

（三）供热与供冷系统，为 个采暖期、供冷期。

（四）电气管线、给排水管道、设备安装为 年。

（五）装修工程为 年。

（六）其他项目为 年。

四、建设工程规划许可证

（图片）

五、施工许可证

(图片)

六、本次业主开放制度活动安排：

建设单位业主开放问题处理负责人：

联系电话：

七、其他告知事项：

(建设单位章)

年 月 日

附件 2:

(工程名称) 业主开放情况记录表

房号		业主姓名		联系电话		日期	
参加单位及人员	建设单位			施工单位			
	监理单位			物业单位			
现场查验情况	查验存在问题						
	承诺整改事项和时限:						
	各方人员签字: _____ 年 月 日						
业主确认签字							年 月 日
问题整改验收情况:							
_____ 年 月 日							
建设单位 (章) 验收人				监理单位 (章) 验收人			
施工单位 (章) 验收人				物业单位 (章) 验收人			

注: 此表为业主开放时记录使用, 一式五份留存 (建设单位、施工单位、监理单位、物业单位、

业主各一份

查验要点提示：

【公共区域】：1. 单元门、防火门无损伤，开关正常；2. 防护栏杆、照明、消防设施等设置完备；3. 雨、污水管道排水通畅；4. 墙、地面平整无破损。

【入户区域】1. 入户门无损伤、门锁安装牢固、开关正常；2. 安防系统（对讲机）使用正常，设置完备。

【电气系统】1. 户内配电箱开关功能正常，漏电保护开关灵敏可靠，回路标识清晰、准确；2. 户内开关插座安装方正、标高一致、固定牢固；4. 灯具通电正常。

【水暖系统】1. 采暖系统带压、压力正常，分集水器回路标识明确；2. 给水管道、排水管道、卫生器具、阀门、热表、水表等的接口无渗漏情况；3. 卫生器具、阀门、热表、水表等安装固定牢固。

【厨卫工程】1. 各类厨卫用具规格型号、标准应与样板一致，无污染、无破损，使用正常；2. 排水通畅、无堵塞、无异味；3. 安装牢固可靠，打胶平整顺直。

【饰面工程】1. 地面、墙面无起砂、空鼓，无开裂、爆灰等情况；2. 地板表面平直、整洁、无损伤，铺设牢固、行走时无异响、蹬地无明显起灰；3. 墙、地砖砖面无色差、无破损、无明显空鼓，砖缝饱满、色泽均匀；4. 顶棚、地面与墙面交接部位线角顺直。

【空间尺寸】室内各房间的开间、进深、净高实测值与设计推算值偏差符合规范要求。

【室内防水】墙面、顶棚、外窗及窗台、卫生间无渗漏。

【室内门窗】1. 门表面无破损、无污染；2. 门锁安装牢固、开关正常、关闭后门扇不松动；3. 门吸安装牢固、功能正常；4. 窗外观无破损、开启灵活，五金件无缺损、安装牢固；5. 密封胶条无破损、脱落，玻璃无破损。

【栏杆】栏杆高度及间距符合要求。

