

烟台市住房和城乡建设局文件

烟建质安〔2021〕34号

关于加强全市新建全装修住宅工程 建设管理的意见

各区市住房和城乡建设（管理）局，各有关单位：

为规范新建全装修住宅工程建设管理，落实房地产开发企业质量安全首要责任，进一步提升全装修住宅的社会满意度，根据《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《商品房销售管理办法》《山东省商品房销售条例》《山东省建筑装饰装修管理办法》等法规和规章，现就加强新建全装修住宅建设管理工作提出以下意见：

一、规范全装修住宅工程建设程序

(一)全装修住宅室内装饰装修工程应与主体工程同步设计和报审、同步建设、同步监督、同步验收、同步交付，实行全过程监管。

(二)全装修住宅交付使用时，户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成；给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位。

(三)建设单位在办理全装修住宅工程质量报监和施工许可证时应提供经施工图审查机构审查合格的全装修设计文件，且不得随意变更，涉及结构、消防安全方面的变更，建设单位应在交付样板间（套）验收合格前报施工图审查机构审查合格。

(四)全装修住宅工程应实行施工总承包制度，建设单位不得将装修工程单独肢解发包。施工总承包单位可以对全装修住宅工程的装修部分自行施工，也可以将其分包给具备相应资质的专业承包单位施工。

(五)全装修住宅申请价格备案时，毛坯部分和装修部分分别备案。建设单位在申请装修价格备案时，应提供由具备资质的第三方造价咨询机构对装修部分出具的价格评估报告。全装修住宅销售时应严格执行明码标价制度，销售价格中的毛坯价格和装修价格，应在《商品房买卖合同》中进行明确。销售单位在售楼处需公示和标明装修内容、材料等级等，其中主要材料及洁具、家具、厨柜、电气设备应标明品牌等，并在样板间展示。如工程周期较长，所订购产品因厂家原因发生变化，建设单位可就此类

可能产生的变化约定处理方式，但不应使用“高级”“优质”“同等档次品牌”等模糊性表述。同时将第三方造价咨询机构的评估结果一并公示。

二、加强全装修住宅工程设计管理

(一)全装修工程与主体结构工程宜选择同一单位设计，若不是同一单位设计的，全装修设计部分可另行委托一家具备相应装饰装修资质的设计单位，同时应经主体结构设计单位确认。

(二)全装修住宅工程应实施土建和装修一体化设计，强化建筑、结构、设备管线等专业设计与装修设计的相互衔接，实现固定面、设备管线、开关插座及基本设施等设计同步。设计图纸中应明确主要材料、构配件及设备的性能指标，并出具大样图和节点详图。

(三)全装修住宅工程鼓励采用标准化、集成化的装配式系统，使用干式工法施工，将工厂生产的成套部品在现场进行组合安装，实现住宅装修的工业化、标准化、集成化和信息化。

(四)采用装配式全装修的住宅工程，设计单位应在设计文件中明确预制装配率指标、详细计算集成技术占比以及集成化成套构配件及设备类别和部品布置，出具符合施工要求的施工图纸。建设单位、施工单位不得随意降低预制装配率指标，不得取消集成化成套部品改为现场传统方式施工。

三、落实参建各方责任

(一) 建设单位对全装修住宅工程质量和安全负首要责任,履行法律法规规定的责任和义务,对设计、施工、采购、销售、验收、交付及售后实施全过程管理。主要负责项目施工图报审、质量安全报监、聘请第三方评估机构出具全装修价格评估报告、施工许可手续办理、组织施工图会审、施工过程质量安全管理、组织分户验收、组织竣工验收及备案、质量保修、售后服务以及组织相关参建单位协调处理质量安全问题等工作。

(二) 设计单位要严格按照法律、法规、工程建设设计标准和合同进行全装修设计,并遵循安全、适用、绿色、美观的原则,对设计质量负责。

(三) 施工总承包单位对全装修住宅工程的施工质量和安全负总责,专业承包单位对全装修住宅工程的施工质量和安全负直接责任。施工单位要严格按照法律、法规、施工技术标准、审查合格的施工图设计文件、合同,编制专项施工方案并进行全装修施工,做好现场安全文明施工,履行安全生产主体责任和质量保修义务。

(四) 监理单位对全装修住宅工程承担监理责任。要严格按照法律、法规以及有关技术标准、审查合格的施工图设计文件和合同,根据全装修住宅工程的特点,编制专项监理实施细则,采取旁站、巡视和平行检验等形式实施全过程监理。严格落实进场材料见证取样复试工作,加强对样板、重要节点、关键部位、隐蔽工程的监理和验收。监理单位应参与协调处理业主投诉。

(五) 第三方咨询机构要独立公正对装修部分价格进行评估,并对评估结果负责。对于提供虚假评估报告的造价咨询机构,按照有关法律法规规定进行严肃处理。

(六) 检测单位对其检验数据的真实性负责,并对检测结果承担法律责任。

四、实行样板引路制度

(一) 全装修住宅工程在销售和施工前应严格执行样板引路制度,需分别制作材料设备样板展示区(主要包括门窗、地砖、木地板、涂料、集成吊顶、开关插座、厨柜、卫生器具等)、工艺样板展示区(主要包括内墙抹灰工艺、地暖工艺等)和交付样板展示区,并向购房人开放;

(二) 建设单位应根据设计文件及合同在现场设置材料、设备样板展示区;

(三) 施工单位按照专项施工方案确定的施工工艺在现场制作工艺样板,工艺样板主要包括施工工艺和质量,工艺样板在建设、设计、监理等单位确认后方可开展交付样板间(套)施工;

(四) 建设单位需在全装修住宅预售前完成交付样板间(套)的制作,主要的销售户型按照不同的装修风格、标准应分别制作一套全尺寸交付样板间(套),且鼓励在工程实体内设置。交付样板间(套)作为全装修住宅工程质量验收相关约定的执行标准,须真实反映全装修住宅内容和装修质量,交付样板间(套)中不得添设任何合同之外的装修内容和家具、设备、装饰品等。交付

样板间（套）如需拆除的，应保留至最后一批实际交付日期 3 个月后方可拆除，拆除前应留有影像资料。

（五）交付样板间（套）施工完成后，建设单位应委托具备相应资质的检测机构对交付样板间（套）进行室内环境和功能性检测。检测合格后由建设单位组织参建各方及主要设备供货（安装）等单位对交付样板间（套）进行验收并出具验收记录。交付样板间（套）验收合格后方可开始全装修施工。办理价格和预销售方案时需提供交付样板间（套）的验收合格记录。

五、强化全装修住宅施工过程管理

（一）全装修工程施工前，建设单位应组织设计、施工、监理、主要设备供货（安装）等单位相关人员进行土建与装修的交接验收。交接验收应对工程实体质量进行验收，验收中应对裂缝、渗漏、空间及几何尺寸等常见质量缺陷进行重点排查，并形成书面验收意见。对交接验收中发现的质量问题应制定整改方案进行整改，重新验收合格后进行装修施工。

（二）全装修住宅工程选用的材料、构配件及设备应具有合格证、性能检测报告等质量证明文件，质量证明文件应真实有效并具有可追溯性。

（三）施工单位、监理单位要按照规定对进场的材料、构配件及设备进行验收，查阅质量证明文件并按相关专业规范要求进行现场见证取样送检。进场验收或见证取样检测不合格的材料、构配件及设备严禁使用，监理单位应形成相应退场记录。

(四) 装修工程完成后, 建设单位要委托具有相应资质的检测机构进行室内环境检测, 检测结果不合格的, 不得组织竣工验收。

(五) 全装修住宅工程应严格执行分户验收制度。工程竣工验收前, 建设单位应组织监理、施工总承包、装修工程专业承包、设计等单位按照《烟台市精装修住宅工程质量管理暂行办法》相关要求及交付样板间(套)的标准逐户进行分户验收, 并形成分户验收资料档案。分户验收合格后, 建设单位方可组织对全装修住宅进行竣工验收。

六、全装修住宅交付及质量投诉处理

(一) 建设单位应在全装修住宅工程竣工验收前成立工程质量缺陷投诉受理和保修管理部门, 建立内部投诉处理机制, 明确投诉受理联系人和联系电话并予以公示, 及时处理购房者合理诉求。

(二) 建设单位要在《商品房买卖合同》和工程质量保修书中约定质量保修项目、方式、期限和责任等, 双方约定的保修范围、保修期限不得低于国家有关规定。

(三) 各级质量监督机构要建立健全全装修住宅工程质量投诉受理和处理制度, 确保及时处理全装修工程质量问题引发的投诉。

七、强化监督管理

(一) 施工图审查机构应对全装修工程施工图纸进行审查,重点审查装饰装修设计文件中涉及结构安全、使用安全以及强制性标准的相关内容,审查合格后出具施工图设计文件审查合格书。

(二) 建设工程质量监督机构应对全装修住宅工程参建各方的质量行为进行监督管理,抽查涉及主要使用功能的全装修工程实体质量并监督工程竣工验收;建设工程安全监督机构应对全装修住宅工程参建各方现场安全文明施工行为进行监督管理。

(三) 在全装修住宅工程实施过程中,相关参建单位存在违反国家法律、法规及相关文件规定行为的,由相关监管部门记入企业诚信档案,并依法依规予以处理。

(四) 住宅全装修工程除执行本办法外,还应符合国家和地方有关法律、法规、标准等规定。

本意见自 2022 年 1 月 1 日起,对于全市新申领施工许可证的全装修住宅项目开始实施。

烟台市住房和城乡建设局

2021 年 12 月 15 日

烟台市住房和城乡建设局办公室

2021 年 12 月 15 日印发