

南通市海门区住房和城乡建设局
南通市海门区发展和改革委员会
南通市海门自然资源和规划局
南通市海门区综合行政执法局
南通市海门区市场监督管理局
南通市海门区行政审批局

文件

海住建发〔2020〕157号

关于印发《关于进一步加强我区新建成品住房建设管理的办法》的通知

各区镇人民政府（管委会），区各委办局，各有关单位：

《关于进一步加强我区新建成品住房建设管理的办法》已经区长办公会议研究通过，现予印发，请遵照执行。

附件：关于进一步加强我区新建成品住房建设管理的办法

(此页无正文)



南通市海门区住房和
城乡建设局



南通市海门区发展
和改革委员会



南通市海门自然
资源和规划局



南通市海门区综合
行政执法局



南通市海门区市场
监督管理局



南通市海门区
行政审批局

2020年10月30日

关于进一步加强我区新建成品住房 建设管理的办法

为进一步规范我区新建成品住房建设行为、促进我区建筑产业绿色发展,提升成品住房品质,根据《建设工程质量管理条例》、《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》(国办函〔2019〕92号)、《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省成品住宅装修技术标准》、《省政府办公厅关于印发江苏省绿色建筑行动实施方案的通知》等规定,结合本区实际,制定我区新建成品住房建设管理的办法。

一、规范成品住房建设程序管理

第一条 本办法所指成品住房是指新建住房在交付使用前,住宅套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线、设备及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成,已具备基本使用功能的住房。

第二条 土地出让特别规定和现行规范规定明确为成品住房的建筑物,其室内装修工程作为单位工程的分部工程,全面纳入住宅工程基本建设程序和工程质量监督、安全监管范围。

第三条 从事成品住房室内装修的设计、施工、监理等单位必须依法取得建设行政主管部门颁发的相应资质证书。

没有取得建设行政主管部门颁发资质证书的建筑、装修企业不得参与住宅工程建筑、装修活动。严禁挂靠、转包和违法分包。

第四条 成品住房土建工程和装修工程应同步设计，施工图设计由施工图审查机构同步审查，审查合格后方可使用，确保装修图、施工图设计一致，并符合设计方案，施工图审查机构对图纸符合性进行审查。施工时涉及重大设计变更应报原施工图审查机构审查。

第五条 开发建设单位应一次性办理成品住房建筑工程施工许可手续，成品住房的安装、装饰装修等专业承包工程不得单独办理施工许可手续。

未一次性办理施工许可的，房地产主管部门不得核发成品住房预售许可证，项目不得进行预售。

第六条 成品住房应实行施工总承包制度，开发建设单位不得将安装、装饰装修等专业工程进行肢解发包，施工总承包合同中应当明确成品住房装饰装修部分的施工范围和合同价格，合同价格应与市场价格相符。施工总承包单位可以对成品住房装饰装修工程自行施工，也可以将其分包给具备相应资质的专业分包单位，施工总承包单位对装饰装修工程施工质量、安全负总责。

成品住房的土建、安装、装饰装修等工程应由同一家监理单位实施监理。

二、加强成品住房装饰装修设计管理

第七条 商品住宅项目应大力推行建筑节能、绿色建筑理念，推广可循环、高性能、低耗材的材料、部件的应用，推广采用节水型器具，倡导遮阳节能等设备的使用，鼓励整体卫浴和厨房等

部品模块化应用，减少建筑垃圾排放，改善和提高室内居住环境的质量。

第八条 商品住宅项目建筑设计总说明中应明确成品住房的楼栋、单元、建筑面积以及装饰装修的要求等相关信息。

第九条 成品住房装饰装修工程施工图设计文件应强化建筑、结构、设备管线等专业设计与装饰装修设计的相互衔接，实现固定面、结构、设备管线、开关插座及基本设施等设计同步到位。

装饰装修工程应进行专项设计，装饰装修工程设计必须保证建筑物的结构安全和主要使用功能，并明确主要材料、部品、设备的技术性能指标，出具能够满足施工要求的大样图和节点详图。

三、实行“成品住房样板房”制度

第十条 凡采取商品房预售模式的成品住房，开发建设单位应在销售现场按不同户型设置与交付标准相同的展示样板套

（间），展示样板套（间）要真实反映户型、结构尺寸、装修标准和施工质量等。展示样板套（间）须明确标明交付与非交付标准，户型、结构尺寸等需经规划验收部门、房产面积测绘部门核实，并对展示样板套（间）进行司法公证，留存通过公证的影像资料。户型面积稍有不同的相似户型可不再重复设置展示样板套（间），但需在商品房预售时向消费者明示。已根据核价部门要求采取实体样板套（间）的项目无需再设置展示样板套（间）。

鼓励在商品房销售现场设立样品展示区，用于展示合同约定交付的装修主要材料、构配件、设备设施样品或工艺。

第十一条 成品住房大面积装饰装修施工前，须在可售房源内设置实体样板套（间），实体样板套（间）应严格按照设计文件和材料设备表中的材料、部品、设备及施工工艺进行施工，对所有装饰装修交付标准一致的套型，可选择典型户型制作实体样板套（间），对装饰装修标准不同的套型必须制作不同的实体样板套（间）。实体样板套（间）内原则上不得增加交付标准以外的其他装饰和布置。实体样板套（间）在该户型最后一期通知收房起 30 日后方可处理，并留存通过公证的影像资料。

第十二条 实体样板套（间）施工中应加强试验与检测，室内环境污染物浓度检测合格后，开发建设单位应组织设计（土建、精装）、施工、监理单位按照设计文件、材料设备表及相关验收规范、标准进行验收，并形成书面验收意见，验收合格并报质监、规划、消防专业部门备案后方可进行大面积装饰装修施工。

开发建设单位应保证大面积装饰装修施工与实体样板套（间）采取相同的工艺、工法、材料及构配件，且质量不得低于实体样板套（间）的质量标准。

第十三条 验收合格的实体样板套（间）作为开发建设单位交房的标准和依据。开发建设单位应在实体样板套（间）内公示成品住房的相关建设信息，信息内容应包括：实施成品住房建设的楼栋、户型，建筑和装饰装修的设计、施工单位，材料设备表

等。实体样板套（间）应通过搭设专用通道，安排专人引导，向消费者开放。

四、落实参建单位主体责任，强化工程质量管理

第十四条 开发建设单位是成品住房工程质量的第一责任主体，对成品住房质量负总责，具体负责成品住房建设过程质量管理、质量保修、售后服务以及组织相关责任单位协调处理工程质量问题等工作。鼓励开发建设单位开展成品住房质量保险，实行物业前期介入管理等制度，创新成品住房质量管理和追偿机制。

开发建设单位应当健全质量管理体系，对成品住房设计、施工、采购、验收等环节实施全过程质量管理，在源头上保证成品住房工程质量，应依据计价规范规定的工期定额合理计算工期，且不得任意压缩合理工期。

第十五条 设计单位应当严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行成品住房装饰装修设计，严格执行《住宅设计规范》（GB50096）、《住宅室内装饰装修设计规范》（JGJ367）、《成品住房装修技术标准》（DB32/T3691-2019）等技术规范标准，对设计质量负责。

第十六条 不涉及改变工程主体结构、使用功能的成品住房的装修设计变更，未取得商品房预售许可的，开发建设单位在按规定办理商品房价格备案手续前，将变更后材料清单在项目现场公示；取得商品房预售许可且已预售的，按商品房销售合同约定告知当事人，应征得当事人同意后方可变更。公共部位装修不得

变更。

第十七条 施工单位应当建立健全质量保证体系，严格按照法律、法规、盖有审图章的施工图设计文件、施工技术标准 and 合同进行装饰装修施工，对施工质量、安全负责。施工总承包单位应加强总分包管理，总承包和专业承包单位严格履行各自职责，做好施工人员岗前培训和技术交底工作，装饰装修专项施工方案应按规定编制和审批，加强材料、设备的质量管理，强化施工工序质量管控，严格执行验收程序。

第十八条 监理单位要全面履行监理报告制度、不合格材料申报制度，应根据成品住房装饰装修工程特点编制专项监理实施细则并实施，严格按照法律、法规以及有关技术标准、施工图设计文件和合同，采取旁站、巡视和平行检验等形式实施监理，重点核查进场材料涉及功能性、安全性的规格参数，严格落实进场材料见证取样复试工作，加强对重要节点、关键部位、隐蔽工程的监理和验收。

五、严格成品住房工程建设和验收管理

第十九条 成品住房装饰装修施工前，应制定交接验收方案，验收方案中应明确验收内容、标准、参加人员、交接范围等内容。开发建设单位应组织设计、施工(含装修单位)、监理单位相关人员进行交接验收。交接验收应对工程实体质量进行验收，验收中应对裂缝、渗漏等常见质量缺陷进行重点排查，明确质量缺陷责任主体，并形成书面验收意见。责任单位对交接验收中发现的质

量问题应制定整改方案进行整改，符合要求后及时进行交接。

第二十条 成品住房装饰装修工程所采用的材料、部品、设备的质量、规格、品种和有害物质限量等应符合设计要求和国家现行有关标准的规定。严禁使用国家明令淘汰的材料、部品、设备。施工、监理单位应当按照规定对进场的材料、部品、设备进行验收，查阅合格证、性能检测报告等质量证明文件，并按要求进行见证取样复试，进场报验资料应真实有效并具有可追溯性。

第二十一条 装饰装修工程完工至少 7 天后，开发建设单位应委托具备相应资质的检测机构进行室内环境污染控制检测，检测结果不合格的，不得组织分户验收。

第二十二条 成品住房单位工程竣工验收前应进行分户验收，实行“一房一验”制度，开发建设单位应按规定组织施工总承包、装饰装修工程专业承包、监理单位等相关人员进行分户验收，已选定物业公司的，须邀请物业公司参加分户验收工作。分户验收完成后方可向质量监督部门申请验收。

分户验收以涉及安全性能、使用功能、观感质量及几何尺寸等内容为检查重点，分户验收不符合要求的，应按规定处理并重新组织分户验收。

第二十三条 规划、消防等专业性验收工作须在成品房装修工程完工后进行，交付使用的房屋应与经审核的规划、施工图设计文件相一致、与验收时的状态相一致。

六、规范成品住房核价、签约、交付、保修及质量投诉处理

工作

第二十四条 实行预售的成品住房，开发建设单位在向价格主管部门申请商品房价格备案前，须对基本装修标准的主要材料、构配件、设备等列出清单，包括名称、品牌、规格、型号、等级、产地等信息，主材产品可在同一档次提供 2~3 个产品目录清单，并在销售现场进行公示。

开发建设单位应在《商品房买卖合同》中明确所用主要装修材料的名称、品牌、规格、型号、等级等内容；提供室内设施设备的，应当明确所提供的设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级和质量保修责任等内容。《商品房买卖合同》示范文本（含补充协议）在预（销）售前须向市场监督管理部门报备。在本办法实施前已签订购房协议的，按已签订的协议约定执行。

第二十五条 成品住房工程交付使用时，开发建设单位应把分户检验结果、主要装修材料（构配件、部品、设备等）的明细表及使用说明书、电气（智能化）网络管线和给排水管道等工程的示意图作为《住宅使用说明书》的内容之一交给购房当事人。

第二十六条 开发建设单位是成品住房工程质量的首要责任人，依法承担成品住房工程质量责任及售后服务。开发建设单位应成立工程质量缺陷投诉受理和保修管理机构，建立内部投诉处理机制，畅通投诉反馈渠道，及时处理商品房买受当事人诉求。

第二十七条 加强对住宅全装修工程质量投诉受理和处理工作力度。开发建设单位应当在商品房买卖合同中约定成品住房的

保修范围、保修期限和保修责任等，双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。成品住房在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，相关的责任单位应当履行保修义务。

七、强化政府职能部门监督管理

第二十八条 施工图审查机构应严格履行审图职责，对成品住房装饰装修设计中涉及结构安全、使用安全及使用功能问题进行重点审查。施工图审查合格后，重大设计变更也应履行审查。

第二十九条 工程质量监督、安全监管部门应依据有关法律、法规、规章和工程建设强制性标准，加强对成品住房建设的质量和安全管理，加强装饰装修工程承发包行为和施工过程质量监督，强化关键施工节点和主要建筑材料的监督抽查抽测力度，督促落实交付实体样板套（间）制度，促进工程参建各方质量意识提升，落实企业主体责任，保障成品住房质量。

对降低工程质量或者工程质量管理方面其他违法违规行为的主体责任，依法依规从严惩处。

第三十条 工程质量监督应对成品住房（含样板套（间））的建设情况、装修隐蔽工程质量和质量控制资料进行监督和抽查、抽检，充分运用监理报告制度、不合格材料报告制度等综合监管手段，强化责任主体的质量意识，提升成品住房的质量。

第三十一条 工程质量监督部门应当加强对分户验收工作的监督检查，重点抽查分户验收人员配备是否符合要求、分户验收

方案的执行情况、分户验收记录表、分户验收汇总表中签字盖章是否齐全、分户验收小组查出的质量问题是否整改完毕等。

工程质量监督部门须加强成品住房的分户验收监督抽查工作，严格按照《江苏省住宅工程质量分户验收规程》

(DGJ32/TJ103)和《成品住房装修技术标准》(DB32/T3691-2019)等有关文件及技术标准的规定，对开发建设单位组织分户验收的程序、执行标准、验收抽查等情况开展监督检查，将成品住房的分户验收监督抽查工作形成成品住房项目监督的抽查档案。

验收阶段，工程质量监督部门应组织对分户验收组织情况、问题整改及分户验收记录等进行比对抽查，单个工程竣工验收时抽查不少于3套，顶层至少1套；同一施工单位的多个工程同日竣工验收时，每个单位工程抽查不少于2套，顶层至少1套。抽查房号随机确定。对抽查发现的问题，向责任单位下发整改通知单。待责任单位完成整改后，工程质量监督部门再专题性实施复查，复查结果形成复查档案。

第三十二条 施工总承包合同价格明显低于市场价的，相关监管部门将对工程发包价格、承发包行为等进行重点检查，经调查发现开发建设单位隐瞒有关情况或者提供虚假材料，采用欺骗等不正当手段取得施工许可证的，由原发证机关撤销施工许可证，并依法对违法违规行为进行立案查处，同时将施工合同价格抄告价格主管部门。

第三十三条 开发建设单位、设计单位、施工单位、监理单

位、检测单位未按本办法落实成品住房建设管理的，各相关职能部门将采取联合惩戒措施，按照有关法律、法规的规定给予公开通报和行政处罚，并纳入诚信管理系统。

第三十四条 发改、自然资源和规划、住建、审批、市监、城管等职能部门加强执法联动，对发现的违法违规问题应及时相互通报。职能部门的监督管理人员工作不力、失职渎职、以权谋私、玩忽职守的，要依法依规追究行政和法律责任。

第三十五条 自 2021 年 1 月 1 日起，我区新申领施工许可证的成品住房项目按本办法执行。