

舟山市 普陀区人民政府办公室文件

舟普政办〔2021〕3号

舟山市普陀区人民政府办公室 关于印发《普陀区住宅全装修项目质量监管 办法（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属功能区管委会，区属各单位：

《普陀区住宅全装修项目质量监管办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

舟山市普陀区人民政府办公室

2021年2月1日

舟山市普陀区全装修住宅质量监管办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为加强住宅全装修住宅质量管理,防范和化解全装修商品住宅交房问题隐患,保障购房者合法权益,根据《中华人民共和国消费者权益保护法》《浙江省人民政府办公厅关于加快推进住宅全装修工作的指导意见》(浙政办发〔2016〕141号)《浙江省住房和城乡建设厅关于做好全装修商品住宅项目交付样板房管理工作的通知》(浙建〔2020〕14号)《舟山市住房和城乡建设局关于全面推行全装修住宅工作的通知》(舟建发〔2018〕128号)等法律、法规、标准和有关文件规定,结合本区实际,制定本办法。

第二条 本办法所指全装修住宅是指在住宅交付使用前,户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕,给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位,厨房、卫生间等基本设施配置完备(水、电、气等开通手续需要业主自行办理),满足基本使用功能,可直接入住的住宅。

第三条 全区行政区域内全装修住宅工程管理适用本办法。

第二章 基本规定

第四条 建设单位对全装修住宅质量负总责,承担首要责任。

设计、施工单位应当严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行全装修设计、施工，对工程质量承担主体责任。

监理单位应当严格按照法律、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全装修监理，对工程质量承担监理责任。

检测单位对其检测结果的真实性负责。

第五条 全装修住宅在申领预售许可证时，需严格遵守相关法定程序，提交施工许可证、全装修设计文件审查合格意见书和交付样板房验收合格证明。

第六条 全装修住宅设计应由具有相应资质等级的设计单位承担。鼓励应用建筑信息模型（BIM）、装配式装修等新技术、新工艺。全装修设计文件按规定进行施工图网上审查。任何设计单位和个人不得随意变更已经审查合格的施工图，凡涉及《浙江省建筑工程施工图设计文件审查技术指南》和我市《关于加强勘察设计文件变更管理的通知》等文件所列重大变更情形的，须报原施工图审查机构审查，取得审查合格意见。

第七条 鼓励全装修住宅项目实行工程总承包，实现设计—采购—施工一体化。建设单位或者工程总承包企业应当将全装修住宅工程的施工完整发包给一家施工企业，实行工程施工总承包，并委托一家监理企业实施监理。

施工总承包单位可以对全装修部分自行施工，也可以依法分包给具有相应建筑装饰装修专业资质的单位进行施工。总承包单位和分包单位就全装修部分质量承担连带责任，分包单位

应当接受总承包单位的质量管理。

第八条 全面推行使用《浙江省商品房买卖合同示范文本》（2018版），合同中应明确所用主要装修材料的名称、品牌、规格、等级和施工质量标准等内容；提供室内设施设备的，应当明确提供的设施设备的名称、品牌、规格、等级和安装标准等内容。

第九条 全装修住宅鼓励开展工程质量保证保险、安全生产责任保险，推行物业前期介入管理模式，创新工程质量监管和追偿机制。

第三章 样板控制

第十条 全装修住宅预售前，建设单位应制作交付样板房。交付样板房必须按审查通过的设计文件和《商品房买卖合同》明确的材料、构配件以及施工方案确定的施工工艺装修完成。交付样板房的制作数量应符合《浙江省住房和城乡建设厅关于做好全装修商品住宅项目交付样板房管理工作的通知》和《舟山市住房和城乡建设局关于全面推行全装修住宅工作的通知》（舟建发〔2018〕128号）规定。

第十一条 交付样板房的保留时间，自全装修商品房交付消费者之日起不少于6个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起不少于2年。保留时间内，不得将交付样板房交付给购房人使用或者作展示以外的其他用途。

如设置在预售住宅房源外的交付样板房，在保留期内确因项目建设等原因需移位的，建设单位应在商品房预售前告知购

房者，并应符合以下要求：（1）原样板房拆除必须在新样板房建成之后。（2）在原样板房拆除一个月前，建设单位应当在售楼处、原样板房等醒目位置公告拆除和移位信息，并书面报告房地产主管部门和通过房屋买卖合同中预留的联系方式书面告知购房者。（3）建设单位应当委托公证机构对样板房移位进行公证，并组织或接受购房者监督，新样板房建造完毕由公证机构出具证明书，确保与原样板房标准一致。

第十二条 交付样板房的装饰装修应由具备相应资质的设计、施工企业承担。交付样板房应按照设计文件确定的工艺、材料及设施设备进行施工。交付样板房施工完成后，由建设单位组织设计、施工、监理等单位按照设计文件及相关验收规范、标准等进行验收，并形成验收记录。交付样板房须真实反映交付住宅几何尺寸、全装修内容和装修质量。

第十三条 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服务，并与购房者确认交付商品房的装修内容和观感质量；对与交付样板房有差异的户型，建设单位应与购房人确认户型结构、装修等差异，并在签订商品房买卖合同时做出约定。

第十四条 建设单位应在交付样板房进口醒目位置公示交付样板房各部位装饰装修的主要材料（包括水电主材）和设备的品牌、产地、规格、级别汇总清单。分别在各个功能区醒目位置张贴该功能区各部位装饰装修的主要材料（包括水电主材）和设备的品牌、产地、规格、级别汇总子清单，供购房者

查看、核对。公示材料中落款处应有日期并加盖建设单位公章。建设、施工单位应在预售现场设置装饰装修材料留样室，留样材料包括但不限于预售现场公示的汇总清单中材料（家用电器、厨房用具、卫生间洁具成品除外），并标明使用部位和质量证明文件。同时需在项目销售现场和交付样板房内公示施工总承包、装饰装修、设计、施工、监理等单位信息。

第四章 质量管理

第十五条 全装修部分施工前，施工单位应编制室内装饰装修专项施工方案并报监理单位审批，监理单位应编制室内装饰装修监理实施细则。

第十六条 全装修住宅工程所用材料、构配件应符合设计文件要求和国家现行标准的规定，并有相应的质量保证资料。

材料进场时，施工、监理、建设单位应对品种、规格、外观和尺寸进行验收，材料包装应完好，并有产品合格证书、中文说明书及相关性能的检测报告。施工、监理、建设单位应对装饰装修材料进行重点核验，核查检测报告、产品品牌等质量证明文件，不满足规范标准或设计要求的以及与销售合同中约定的品牌、规格等不一致的不得使用。对设计及规范要求需进场复检的材料，应按规定要求进行复检。

建设单位应按审核通过的设计文件和《商品房买卖合同》明确的材料完成全装修施工，因客观原因确需更改《商品房销售合同》约定的材料品牌、规格等时，可用不低于同等档次的产品替换。变更后材料清单应在预售现场公示，并及时函告全

体准业主。

第十七条 全装修住宅施工前，应在现场制作施工样板。施工样板是指按设计文件和《商品房买卖合同》规定的材料、构配件以及施工方案确定的施工工艺，对全装修工程中各分项工程进行关键部位、重点工序现场实体分层结构构造，展现主要施工工艺、工序的样板间（套），施工样板间（套）的数量应以展现该工程全装修各分项工程中的主要施工工艺为原则进行控制。

施工样板施工完成后，由建设单位组织施工、监理、设计、设备供货（安装）等单位按照设计文件、《商品房买卖合同》、施工方案及相关验收规范、标准等进行验收，验收合格后方可开始全装修施工。并将验收记录报区工程质量监督机构进行备案。

全装修施工应与施工样板、交付样板房采取相同的工艺、工法、材料及构配件。

第十八条 实行商品房预售的住宅全装修项目应引入准业主监督机制。建设单位负责组织“工地开放日”活动，为业主展示装饰装修进展及施工质量状况，并做好相应的文字、影像记录。“工地开放日”活动不得少于2次，必须包含主体和装修工程交接阶段、安装工程隐蔽阶段。建设单位应提前7日通知准业主。

准业主代表从准业主中产生，考虑到工地安全管理和项目施工进度，开放区域由建设单位自行决定，但开放套数不得少

于4套，每次邀请准业主代表人数原则上不少于已预售户数的2%，且不少于10人。

购房人在“工地开放日”活动中发现的质量问题按照工程质量相关法律法规、规范标准规定以及合同约定进行处理；对检查中发现施工质量违反工程建设标准强制性条文的，购房人可以向建设行政主管部门投诉。购房人反映问题应客观真实、文明、理性，依法依规维护自身权益。

第十九条 全装修部分施工前，施工总承包单位应按照施工合同和设计文件要求制定中间交接验收方案，由建设单位组织各方主体按照交接验收方案和有关规定进行验收，并形成相关书面验收记录，未经交接检验或交接检验不合格的不得进行装修施工。

第二十条 施工单位必须建立健全施工质量的检验制度，严格工序管理，做好全装修过程中各项隐蔽工程的质量检查和记录，并做好成品保护。

第二十一条 严格按照《舟山市住宅工程分户质量检验管理办法（试行）》落实住宅工程质量分户检验。

第二十二条 建设单位应委托具有相应资质的第三方专业检测机构依照现行《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2020）进行室内环境检测。

分户检验和室内环境质量检测合格后，建设单位方可组织全装修住宅项目竣工验收，工程质量监督机构现场进行监督。

建设单位应在商品房交付前对人体危害性大的甲醛、总挥

发性有机物（TVOC）按照规范中规定的检测方法按户进行全数检测。

第二十三条 建设单位应当委托具有相应资质的害虫防治机构对全装修房屋实施室内装修板材害虫防治。并在商品房交付时向业主提供装修材料害虫防治证明。

第五章 交付使用

第二十四条 住宅全装修项目交付使用时，建设单位应将住宅装修设计图纸、分户室内环境检测报告、装修材料害虫防治证明、分户检验结果、主要装修材料（构配件、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、燃气管道等工程的竣工图纸与《商品住宅质量保证书》、《商品住宅使用说明书》一并提供给业主。

第二十五条 全装修住宅应按相关法律、法规及文件规定予以保修。建设单位应向商品房买受人明确住宅全装修项目的质量保修方式、保修标准，并对易造成质量和品质认定纠纷的建筑材料、部品质量标准进行约定。

第六章 监督管理

第二十六条 建设行政主管部门在商品房预售许可证发放时，对交付样板房的设置要严格把关，并进行现场查验，未按规定设置交付样板房的依法进行处罚。

加强对交付样板房制度执行情况的日常监督，对未按规定保留交付样板房的，依法依规加大查处力度，纳入企业诚信记录档案。

第二十七条 建设行政主管部门应加强全装修住宅工程质量监督管理，健全监管制度，加大日常巡查和监管力度，及时查处并通报各责任主体在建设过程中降低标准、以次充好、弄虚作假等违法、违规行为。

第七章 附则

第二十八条 全装修住宅项目除执行本办法外，还应符合国家有关法律、法规、标准等规定。

第二十九条 本办法自 2021 年 3 月 1 日起施行。在施行之日后取得预售许可的全装修住宅项目，按本办法执行；在施行之日前已取得预售许可的住宅全装修项目，应根据项目施工进度，按本办法执行后续所涉条款。

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区人民法院，区检察院。

舟山市普陀区人民政府办公室

2021 年 2 月 1 日印发
