

类别标记：A类

舟山市人民政府办公室文件

舟政办提函〔2020〕15号

签发人：金伟民

舟山市人民政府办公室关于对 市政协七届四次会议第74197号提案的复函

九三学社市委、民盟市委、农工党市委，王全省、王永良、周昶吉、李忠峰委员：

你们提出的《强化住宅全装修行业监管 推进和谐社会建设》《关于加强我市全装修住宅质量监管的建议》《加强我市商品住宅精装修管理工作的建议》《关于加强精装修商品房质量监管的建议》《关于进一步加强全装修住宅质量监管的建议》《关于加强对精装户型房地产监督的意见建议》等提案收悉。感谢你们对我市住宅全装修工作的关心。市政府对此提案高度重视，副市长毛江平听取相关部门工作汇报并参加提案协商会议，与各位委员开展面对面沟通交流。经研究，现将提案中涉及的有关问题答复如下：

一、相关工作开展情况

住宅全装修是住宅产业成熟的重要标志之一，也是商品住宅发展的趋势，有利于提高住宅建设品质，改善居住环境。2018年1月1日起，我市本岛范围内通过土地招拍挂取得的进行商品房开发的住宅用地，开始全面推行住宅全装修。两年多来，在推进全装修工作的同时，深刻认识到我市全装修住宅暴露出来的问题。针对目前我市住宅全装修存在的问题，主要做了以下几方面的工作：

（一）严格控制施工许可。一是强化房地产领域市场准入审核，根据《中华人民共和国房地产法》《房地产开发企业资质管理规定》及相关文件要求，对新成立的房地产项目公司，严把资质审批关，确保企业业绩、人员、财务等条件的符合性资质申报要求。二是强化施工许可管理，建设单位在项目开工前必须依法办理建筑工程施工许可证，取得施工许可证后方可开工建设。

（二）建立健全企业诚信体系。为有效规范建筑市场秩序，营造公平竞争、诚信守法的市场环境，市住建局出台了《舟山市建筑市场信用评价和信息管理办法（试行）》和《舟山市建筑施工企业信用评价标准（试行）》，并组织开发了舟山市建筑市场信用管理平台——“舟山市建筑市场信用信息管理系统”，建立以动态监管记分评价为主线的综合检查执法机制，完善“四不两直”暗查暗访和“双随机”抽查、“回头看”制度，逐步提高企业和从业人员的法律意识。同时，加强房地产企业诚信档案建设，优化系统升级研发，完善全市房地产企业数据资料，及时将企业失信行为录入房地产经营管理系

统的信用管理模块，向社会公布企业信用记录。

（三）制定完善技术标准系统。浙江省建设厅于2017年1月22日发布了《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》，并在试行2年多之后，于今年4月向各级部门征求了标准执行过程中的意见建议，准备进行第一次修订。在这期间国家又陆续出台了一些与住宅全装修工程质量控制有紧密联系的技术标准，如《住宅工程分户质量检验技术规程》《住宅建筑室内装修污染控制技术标准》等，逐步完善了技术标准系统。

（四）建立健全管理体制。一是全面推广 2018 版《浙江省商品房买卖合同示范文本》。市住建局严格落实 2018 版《浙江省商品房买卖合同示范文本》相关推行要求，与市市场监管部门共同印发《关于全市启用新版〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》，对 2018 年 7 月 10 日后取得商品房预售许可证进行预售的商品房项目及通过竣工验收备案进行现售的全装修住宅项目强制使用该合同文本作了明确要求，推行工作基本实现全覆盖。二是全面推广使用“住房两书”。2018 年 7 月由市住建局出台的《关于全面推行全装修住宅工作的通知》，对住宅全装修所涉及的图审、施工许可、销售、工程质量、验收、交付使用等方面作了明确要求。此外，市住建局还同步完善了全装修住宅流通及交付环节配套制度，全面启用全装修住宅新版《商品房买卖合同》，并下发通知，要求开发公司在全装修住宅交房时使用全市统一的新版《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。内容包括全装修主要材

料、部品和设备的生产厂家信息、规格、型号、性能指标及保修期限，载明住宅功能、设施设备使用、保养和维护要求等，切实提高了公众对住宅质量的知晓度。三是建立新版商品房合同联合会审机制。去年以来，市住建局通过积极对接市场监管等部门，基本建立起新版商品房合同联合会审机制，重点对开发企业在合同中预先设定的涉及交付标准、全装修材料清单等重要内容的格式条款进行规范审查，有效减少了商品住宅全装修合同纠纷，切实保护了购房者合法权益。目前，该举措在全市范围内推广，运行情况良好。四是严格实施交付样板房制度。为切实加强住宅全装修工程的监管，在《关于全面推行全装修住宅工作的通知》“严格预售许可管理”条款中明确：开发企业在申领预售许可证时，所提交的施工许可文件应包含全装修内容，且取得全装修设计文件审查合格意见书。销售方案应明确全装修实施时间、进度等相关内容，同时应完成交付样板房建设，并经建设、设计、施工、监理等单位验收合格；全装修住宅预售时，可售住宅房源内不具备建设交付样板房条件的，建设单位可在其他区域建设交付样板房。“实行交付样板房制度”条款中明确：交付样板房作为全装修工程质量验收和《商品房买卖合同》相关约定的实物标准，应严格按照经施工图审查机构审查合格的装修设计文件实施，真实反映全装修内容。交付样板房保留时间为自集中交付购房者之日起不少于6个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起不少于2年。购房者可以根据商品房买卖合同约定，结合交付样板房实物标准，并

对照自己所购的成品住宅，对全装修材料进行比对。五是试行房屋质量担保机制。要求暂定级或四级资质的房地产开发企业在申请全装修住宅预售许可时，明确企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体，由质量责任承担主体提供担保函。质量承担主体必须是具备独立法人资格的二级资质以上（含二级）施工企业或三级资质以上（含三级）房地产开发企业。鼓励企业引入保险机制，对住宅全装修质量进行投保。

（五）切实加强工程管理。一是全面推进工程质量标准化管理。市住建局出台了《舟山市住宅工程质量样板引路实施细则（试行）》，施行“施工样板”制度。以“样板引路”为载体，督促引导建筑施工企业建立健全日常质量管理、施工项目质量管理、工程实体质量控制、工序质量管理控制等管理制度工作标准和技术规程，建立工程质量管理长效机制，实现质量行为规范化和工程实体质量控制程序化，促进工程质量均衡发展，有效提高工程质量整体水平。《实施细则》针对涉及结构安全及重要使用功能的、易发生工程质量通病的分部分项工程根据不同户型、不同装修标准的房间设立施工样板，将施工各道工序进行展开。样板验收需在全装修工程全面展开前完成。建设、设计、施工、监理单位应严格执行样板引路制度，对施工样板进行验收。二是建立交接检验制度。为有效减少全装修施工完成后，毛坯隐蔽存在的问题，市住建局出台了《舟山市住宅工程分户质量检验管理办法（试行）》，明确了建设、施工、监理、专业施工单位以

住宅工程的每一户为对象，对户内使用功能和完成面主要观感质量进行检查、测量、检测。交接检验需在主体结构验收合格后，全装修工程全面展开前完成。三是强化住宅工程分户检验。加强住宅工程质量管理，强化建设各方主体责任，进一步提高住宅工程质量水平。发现建设、设计、施工和监理单位违反规定的，责令整改并予以信用不良行为记录；发现分户质量检验中弄虚作假、降低标准，或将不合格工程按合格工程检验的，依照国务院《建设工程质量管理条例》追究相关责任单位和责任人的责任。并且鼓励房地产开发企业引入第三方分户检验，强化自控，确保住宅工程质量。四是完善质量安全督导例会制度。通过定期不定期召开全市质量安全工作联席会议，形成“企业负责、政府监管、行业自律、社会监督”的工程质量安全监督机制，健全质量安全隐患排查体系，严格落实企业主体责任，推动各级监管部门监管方式手段步调一致，交流监督工作经验，有效破解全装修工作中的难题。

（六）加强装修流程监督力度。一是强化全装修住宅材料管控。市住建局下发《进一步加强住宅工程室内装饰装修材料质量管理的通知》，对全市住宅工程中涉及环境保护和主要使用功能的室内装饰装修材料或产品加强事中、事后的质量监督与管理。施工单位按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同的约定，对室内装饰装修材料或部品进行复验及检测。严禁采用国家、省市明令禁止的产品及施工工艺。鼓励采用绿色、环保且性状稳定的建筑材料，减少对资源消耗率

大、质量离散性大的建筑材料的使用，切实改善人居环境。

二是严格按图施工。严格按审核通过的设计文件明确的材料完成全装修施工，因客观原因确需变更的，应经设计单位同意，涉及结构安全和使用功能的应进行施工图审查。三是严格实施室内环境检测。建设单位应在全装修商品住宅工程竣工验收前，委托具有相应检测资质的单位进行室内环境检测，检测方法和检测结果应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范（GB50325）》《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》等国家和行业相关标准要求。

（七）强化监督执法。一是加强质量监督管理。各地工程质量监督机构加强了对住宅装饰装修阶段的质量管理，严格分户质量检验抽查复核工作，强化竣工验收质量监督力度，督促相关责任主体落实质量问题的整改。市住建局每季度开展一次住宅工程质量安全综合执法检查。同时，市场监管部门加大相关商品监督抽检力度，查处了一批建材假冒伪劣案件，据统计：2018年全市查处不合格建材案件19件、罚没款83146.6万元；2019年全市查处不合格建材案件25件、罚没款199262.8万元；2020年1-6月全市查处不合格建材案件12件、罚没款69383.1万元。查处的假冒伪劣产品包括：电线、插座、灯具、洁具、板材、油漆、水暖器材等。

二是加强执法处罚力度。要求各地建设行政主管部门加强对全装修住宅工程各方责任主体违法违规的处罚力度，发现未严格落实样板引路、交接检验、分户检验等制度，在装修工程验收、竣工验收等环节中存在弄虚作假、降低标准，

将检验不合格工程按合格工程处理的行为，按照有关法律法规进行严肃查处。

（八）加强宣传教育。一是出台《舟山市建筑工程细部施工指南》，指导企业加强施工细部节点的做法，减少质量通病的产生。二是制定年度质量教育培训计划，每年开展工程质量安全大培训，尤其是全装修工程质量方面培训，努力打造高素质的专业技术和管理队伍，不断提高全装修住宅开发建设水平。三是通过召开工程质量标准化观摩会，相互学习优秀的经验和做法，鼓励和引导房地产开发企业积极开展全装修住宅项目精品工程建设，树立一批可复制、可推广的示范项目。四是通过“质量月”等活动，大力宣传工程质量法律法规和常识。加强企业、项目部、建筑工人各级教育培训，充分利用民工学校载体，强化现场一线作业人员岗前教育，落实班组讲评制度。

二、下步工作计划

我们将继续保持与委员们的沟通，在认真调研的基础上，充分吸取委员们提出的切实可行的意见和建议，并转化为具体实践，和我们的工作相结合，更好地推进我市住宅全装修工作的开展。

（一）加强立法。市司法局表示目前国家和省级层面对精装修商品住宅尚未立法，具体的技术标准规范体系也尚不完善。在这样的背景下，为防止地方先行立法可能会与将来的上位法相冲突，目前还是对精装修楼盘相关管理先行制定出台规范性文件。在上位法原则性规定出台后和精装修楼盘

验收标准规范体系完成的基础上，结合我市实际管理需要，适时通过立法对相应的规范和制度进行固化、细化，为我市商品住宅精装修管理提供法制保障。

（二）健全全装修设计标准。目前，省建设厅正在编制《住宅全装修设计规范》和修订《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》，我市将以上述两个规范为依据，总结近年来全装修住宅建设工程的经验，广泛征求各方意见，学习周边地市先进的管理方式，进一步健全我市住宅全装修设计标准和管理制度，提高全装修住宅建设质量。

（三）优化设计方案。市住建局将进一步做好与资源规划等有关部门的对接工作，引导建设单位在建筑设计方案阶段综合考虑全装修设计内容，优化建筑设计方案，以避免后期全装修设计施工过程中的返工等问题。同时充分发挥市场主导作用，强化需求导向，倡导菜单式装修，通过供需双方协商解决消费者的个性化需求，适时积极引导鼓励建设单位实施全装修住宅设计总包制度。

（四）大力推进企业诚信机制。市住建局将进一步加快推进房地产企业诚信档案建设，通过已建立的舟山市建筑市场信用监管平台，对在舟建筑企业实施信用评价，评价等级分为 AA、A、B、C、D 级，评价内容涉及企业基础信息、工程质量管理、施工安全等，评价频率为每月一次。同时对质量投诉集中的企业，将采取信用扣分、工程招投标挂钩等方式强化监管执行力度。

（五）严格实施“交付样板房”制度，推行“保全公证”。

市住建局将严格落实房地产开发企业在住宅全装修实施中的首要责任，在落实实体样板房制度的同时，为避免装修材料实际交付时与样板房存在差距，参考其他先进地市做法，鼓励开发企业尝试采用保全公证举措。即开发企业出资对样板房实施证据保全进行摄像公证，完全固定样板房内装修主材和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等内容，让样板房成为真正的实景展示，从源头上解决购房户的心理落差。

（六）加强质量管控，鼓励推行工程质量缺陷保险。市住建局已草拟完成《关于进一步加强新建住宅全装修工程质量管理的通知》，将进一步压实全装修住宅工程参建各方主体责任。明确房地产开发商对住宅全装修工程质量负总责，牵头负责住宅工程质量缺陷投诉的处置；施工单位对住宅全装修工程质量负主体责任，对工程质量、保修负全面责任，及时对质量缺陷进行处理。同时，为充分发挥商业保险市场机制作用，提升工程质量水平，切实维护住宅所有权人合法权益，市住建局将积极探索出台《住宅工程质量潜在缺陷保险试点方案》，鼓励房地产开发企业购买建设工程质量潜在保险，进一步完善住宅全装修质量风险防范机制，切实维护住宅所有权人合法权益。

（七）建立全装修材料进场清单制度。市住建局将要求房地产开发企业建立进场材料库，所有进场材料应具有产品合格证书、中文说明书及相关性能的检测报告。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，不满足规范标准或设计要求一律不得使用。

(八) 强化工程预验收。工程质量监督机构提前对企业进行指导服务，查找工程竣工验收环节的问题，减少全装修住宅工程交付时间紧迫等问题。

再次感谢你们对政府工作的关心与支持。

舟山市人民政府办公室

2020年9月4日

(联系人：林海辉，联系电话：2280170)

抄送：市政协提案委，市司法局，市住建局，市市场监管局。