

青岛市住房和城乡建设局文件

青建规字〔2020〕8号

青岛市住房和城乡建设局关于进一步加强新建商品住宅全装修建设管理的通知

各区（市）、西海岸新区住房城乡建设主管部门，各建设（开发）、施工、监理企业，各有关单位：

针对新建商品住宅全装修建设和销售环节中出现的問題，为进一步加强对新建商品住宅全装修建设中设计、施工、销售、交付等关键环节的监管，促进我市房地产市场健康发展，切实维护人民群众合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国产品质量法》《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《商品房销售管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》《山东省建筑工程装饰装修管理办法》等法律法规，结合我市实际，现就加强我市全装修商品住宅管理工作有关要求通知如下。

一、全装修交付的新建商品住宅项目,房地产开发企业应当作为第一责任主体对装饰装修质量安全负首要责任,设计、施工、监理、检测等企业对各负责的工作承担相应责任。

从事装饰装修活动的设计、施工、监理、检测企业应当在其资质证书许可范围内开展业务。从事装饰装修活动的设计、施工、监理、检测专业技术人员应当在其执业资格证书许可的范围从业。

二、全装修交付的新建商品住宅项目,房地产开发企业应采用建筑装修一体化设计。在提交的施工图设计总说明中必须明确实施装修的楼号、建筑面积、占总建筑面积比例等相关信息。

三、全装修交付的新建商品住宅项目,应当实行施工总承包管理,除单独立项的专业工程外,房地产开发企业应当将装修工程和主体工程一并发包,一并办理建设工程施工图设计文件审查、质量监督、安全监督和施工许可等手续。

四、全装修交付的新建商品住宅项目销售时,房地产开发企业应当在销售场所公示所售住宅中使用的重要建筑材料(包含装饰装修材料)的品牌、型号、产品标准、生产厂家等信息。如发生变更,不能低于原约定产品的品质和档次,并由房地产开发企业在指定的媒体或网站对变更情况进行公告。

使用的装饰装修材料,应当有产品质量合格证明文件、中文标明的产品名称和生产厂家等产品标识,进场的装饰材料和部品部件应按规定进行验收,验收不合格的,不得进场使用。

房地产开发企业应按照房屋买卖合同示范文本与购房者签订买卖合同,应当在合同附件中明确房屋装饰装修内容、标准及交付要求,包括重要装饰装修材料的品牌、型号、产品标准、生

产厂家等信息。双方当事人应当在商品房买卖合同中就住宅装饰装修工程的保修范围、保修期限、保修责任等内容依据法律法规作出约定。开发企业应当建立专门的客服和维修团队，对业主反映的装修质量问题，应迅速响应，及时履行保修义务。

五、房地产开发企业应当按交付标准在实体房源或销售区域设置实体交付样板房。同一项目中，户型、装修档次和装修风格相同的房源，其套数排序在前3位或占比达20%及以上的，在该房源预售前，应制作不少于1套交付样板房。交付样板房要真实反映户型、结构、交付标准和施工质量，与实际交付保持一致。交付样板房须在取得预售许可证前建造完毕，保留时间自全部交付之日起不少于6个月，或采取公证的方式将样板房的详细情况予以保留。

预售合同签订前，房地产开发企业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服务，逐一与购房者书面确认交付商品房的装修内容，同时书面约定交付时发生争议的解决方式，并作为合同附件。对未制作交付样板的非标准户型，应向购房者书面确认与标准样板房的差异之处。

六、预售的全装修商品住宅项目可以引入准业主观摩机制，房地产开发企业可以通过设立工地开放日等形式，邀请购房者现场观摩。

七、房地产开发企业交付统一进行装饰装修的商品住宅时，应当向商品房买受人提供住宅装饰装修工程竣工图、室内环境质量检测报告和住宅质量保证书、住宅使用说明书。

本通知自2020年8月12日起施行，有效期至2025年8月

11 日。2020 年 8 月 12 日前未与主体工程一并发包且尚未取得预售许可证的项目，应当依法办理装修工程发包、建设工程施工图设计文件审查、质量监督、安全监督、施工许可变更等建设手续，将全装修工程纳入总包合同，否则，应当按照原设计图纸实行毛坯竣工验收备案，不得进行全装修交付；已取得预售许可证的项目，房地产开发企业应加强重要建筑材料（包含装饰装修材料）、设备及工程质量监管，确保工程符合设计图纸和规范标准要求。

青岛市住房和城乡建设局

2020 年 7 月 11 日

青岛市住房和城乡建设局

2020 年 7 月 11 日印发
