

云浮市住房和城乡建设局
云浮市生态环境局 文件
云浮市市场监督管理局

云建通〔2019〕200号

关于印发《关于实施云浮市商品住宅全装修交付管理的意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市直有关单位，各房地产开发企业、建筑企业、物业服务企业：

《关于实施云浮市商品住宅全装修交付管理的意见》已经市人民政府同意，云浮市法制局审查通过，现予印发执行。在执行过程中发现问题，请径向云浮市住房和城乡建设局反映。

云浮市住房和城乡建设局



云浮市生态环境局





云浮市市场监督管理局

2019年8月14日

公开方式: 主动公开

关于实施云浮市商品住宅全装修 交付管理的意见

为推动绿色发展，提升商品住宅品质，维护群众权益，促进社会和谐，根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）《商品住宅装修一次到位实施细则》（建住房〔2002〕190号）和《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）等文件精神，我市决定推行商品住宅全装修交付。为做好商品住宅全装修交付的工作，经市政府同意，提出以下意见：

一、商品住宅全装修的概念

商品住宅全装修（以下简称全装修），是指商品住宅交付使用前，房屋套内和公共部位的固定面、设备管线及开关插座等全部装修并安装完成，厨房和卫生间的基本设施安装到位。

二、推行商品住宅全装修工作任务及要求

（一）我市选择实施全装修交付的商品房项目，应当按本意见的要求，规范工程设计、报建、施工、验收、销售和保修等全过程管理。不选择实施全装修交付的商品房项目，不属本意见的调整范围。

（二）装修工程质量管理纳入房屋质量监管范围。由市建设行政主管部门制定我市商品住宅全装修设计和图审规范，指导具体设计；制定我市商品住宅全装修的质量、验收和检测标准规范。

（三）住宅装修应当与房地产产品市场定位相适应。开发企业应以市场为导向，合理制定装修方案，促进标准化和个性化协调。

住宅装修与装饰应分别进行，装修着重解决功能问题，装修设计造价应与住宅本身定位相适宜。

实施全装修销售、交付的商品住宅，每种户型至少确定一种装修交付方案，该方案应当符合住建部《商品住宅装修一次到位实施细则》规定的最低要求。

开发企业可以与购房人协商提供菜单式装修服务；双方约定的菜单式装修涉及管线、厨房、卫生间固定位置等变动的，应当办理变更图纸手续。

（四）加强住宅装修市场管理。

1、建设单位可以将住宅工程中的装修工程一并发包给住宅工程施工总承包单位，也可将装修工程专业发包给施工单位。装修工程专业发包给施工单位的，需要办理装修工程的施工许可证。

严禁建设单位将住宅全装修工程发包给不具备资质的企业或个人，严禁施工单位采取挂靠、转包和违法分包等违法违规形式承接工程。

2、从事全装修的设计、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，办理我市建筑企业诚信登记。

（五）主体建筑与装修同步设计。住宅装修设计是相对独立的设计阶段，是住宅建筑设计的延续，必须强化与土建设计的相互衔接，应当与住宅主体同步设计。

1、全装修设计应当执行《商品住宅装修一次到位实施细则》。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到位。

2、全装修交付的商品住宅装修施工图未经审查合格的，不得使用。施工图设计文件审查机构应当按照《商品住宅装修一次到位实施细则》对商品住宅装修施工图进行审查，全装修交付的商品住宅装修设计施工图未与住宅主体施工图同步送审并审查通过的，施工图设计文件审查机构不得发出《施工图设计文件审查合格书》。

（六）加强住宅装修工程质量和安全监管。装修工程纳入建筑工程质量和施工安全监管，实现全过程质量追踪、维护和

责任追溯。

1、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位依法对工程质量、安全生产负责。

建设单位是全装修项目第一责任主体，对全装修质量及安全负首要责任，依法承担安全生产责任、负责全装修住宅质量保修、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。

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全装修设计，依法对工程质量及安全负责。

施工单位应当严格按照施工图设计文件、施工技术标准 and 合同施工，依法承担安全生产责任，对施工质量、安全生产负责、对装修产品质量依法承担保修责任。

监理单位应当严格依照法律、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，对施工质量、安全承担监理责任。

施工单位应当按设计文件及相关技术标准编制装修工程专项施工方案，经建设单位、设计单位、监理单位会审通过后严格组织实施，并认真落实技术交底，采取防裂、防水、防堵、防白蚁、防破坏结构等有力措施，加强重点工序控制，强化施工全过程管理，做好隐蔽工程的检查、检验和记录，有效防范“裂、渗、漏、堵”等质量通病。

施工单位在建筑、装修过程中应当实施文明绿色施工，控制施工现场的各种粉尘、废气、建筑垃圾排放，妥善处置废弃油漆、溶剂及其包装物，减少施工噪声、振动对周围居民生活的影响。

2、施工质量、安全监督机构依法对装修工程实施施工质量、安全监督工作。

（七）加强装修材料检修。装修材料检测纳入我市建设工程质量检测管理系统监管。

1、全装修应当采用绿色环保、防火阻燃、具有质量证明文件且各项指标符合《商品住宅装修一次到位实施细则》《建筑内部装饰设计防火规范》及有关国家标准的材料、部品和设备。施工单位应当对装修所用材料、部品和设备进行进场验收，按规范要求进行取样送检复验，并将检验报告和验收记录作为工程质量控制资料的重要内容，监理单位应当严格按有关规定进行核验和签认。

2、建设单位应当选择方便购房人自行购买更换的建材产品，不宜采用无替代性的产品。

（八）加强验收管理、强化质量保修制度。全装修交付的商品房，必须取得竣工验收、消防验收才能交付购房人使用。

1、严禁室内空气污染超标。装修工程完成后，建设单位应当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，不得交付使用。

2、住宅全装修严格按工程验收制度进行分部、隐蔽工程、分户验收。建设单位应当组织设计、施工、监理等有关单位按《商品住宅装修一次到位实施细则》的要求对装修工程实行一房一验，并形成分户资料档案。

装修工程分部、隐蔽工程、分户验收不合格的，建设单位不得组织工程质量竣工验收。

3、住宅全装修应当加强建设全过程的成品保护。建设单位应当针对我市气候特征，合理选用适宜的材料、部品和设备；在施工过程中，施工单位应当严格工序管理，加强半成品的保护；竣工验收后交付使用前，建设单位应当采取定期巡查、通风除湿等有效措施，加强成品住宅保养和维护。

4、住宅全装修工程纳入房屋建筑工程质量保修范围。保修期不得少于所在主体或隐蔽工程的保修期。

（九）规范销售管理。

1、全装修交付项目申请预售前，建设单位应当提供全装修方案和设置的样板房的图片资料，并应按照本项目装修设计方案设置样板房。样板房要真实反映装修标准和施工质量，作为房屋验收及交付参照标准。交付的装修质量和标准不能低于样板房标准，不得将装饰样板房代替全装修样板房。

2、住宅全装修销售价格由毛坯价格和装修价格构成。建设

单位申报预（销）售价格备案时，应当分别列出销售价格、毛坯价格和装修价格。

3、建设单位向购房人销售房屋时，应当向购房人展示样板房和全装修方案。

4、建设单位与购房人签订的商品房买卖合同，应当标明双方确定的全装修方案。将本套房屋的全装修主要材料、部位、设备、施工质量和质量保修期的具体标准（包括生产厂家、品牌、规格型号等），作为买卖合同的附件材料一并交购房人，并作为向房地产交易管理部门申请合同备案的材料。

买卖合同应当约定全装修商品住宅的销售价格，并在附加条款中列出毛坯价格及全装修工程价格；并明确发生面积差异赔偿时，按何种价格进行补偿。

（十）完善全装修住宅的交付管理。

1、建设单位交房时向购房者提供的《住宅质量保证书》应当包括全装修工程的主要材料、部品和设备的生产厂家信息、品牌、规格型号、性能指标，室内空气质量检测报告及保修期限；向购房人提供的《住宅使用说明书》应当载明住宅功能，设施设备使用、保养和维护要求等内容。

2、建设单位交付房屋应当向购房人提供分户验收竣工图和验收文件，验收文件应当标示管道、电、网线等隐蔽项目的位置。

3、建设单位在办理物业承接验收手续时，向物业服务企业移交的资料中应当包含全装修设计的竣工图及相关资料。物业服务单位发生变更时，应当及时将有关资料移交给新的物业服务企业或业主委员会。

（十一）规范二次装修管理。

业主需要对房屋进行二次装修的，应当遵守《住宅室内装饰装修管理办法》和业主自治的有关规定，并服从物业服务企业的管理。

装饰装修企业承接二次装修业务时，除遵守有关规定外，还应当向装修房屋所在物业服务企业报备，并严格遵守环境、卫生管理规定。

（十二）加强监督管理，建立有效的惩处制度。

1、全装修工程违反规划设计、建筑市场、质量安全等方面法律法规行为及不履行保修义务的，依据相关法律法规予以处罚，并将违法违规行为纳入诚信管理，记入诚信档案。

2、建设单位应当在销售时书面告知购房人关于二次装修的规定。

3、物业服务企业应当加强巡查，对购房人、施工企业违反《住宅室内装饰装修管理办法》规定的行为、擅自改变建筑物外观、改变房屋内部结构、随意抛弃装修垃圾、大件家具的，应当进行阻止，阻止不成的，报告相关主管部门处理。

4、物业服务企业未按有关法律法规规定，履行巡查、规劝和制止、报告义务的，由行政主管部门依法处理。

5、装饰装修企业应当遵守法律法规管理规定，规范施工管理。

三、政策支持

（一）支持和鼓励我市装饰装修、建材生产、销售企业行业组织，与房地产企业建立沟通平台，协调施工、材料供给等问题，整体提升我市住宅装修产业链发展。

（二）提高从业人员技能培训，提高就业能力。行业主管部门、人社部门或行业协会要加强指导和组织从业人员职业技能培训。鼓励原来没有取得建设行政主管部门颁发资质证书的装修施工企业和个人装修队伍采取兼并重组等方式，申请取得建设行政主管部门颁发的资质证书，成为建筑装修装饰工程专业承包企业，或者转型发展成为建筑工程施工总承包企业的装修施工劳务队伍。

（三）创新管理手段，提高监管效率。

1、鼓励引入第三方机构进行验收。鼓励社会上有相应资质的检测机构实施室内环境检测、质量验收。

2、鼓励企业加强施工技术创新、建立完善质量评价体系，提升住宅产品质量。探索引入装修保险制度，由保险公司负责赔付处理。

四、保障措施

市住房和城乡建设主管部门负责我市全装修的监督管理工作。各县（市、区）建设行政主管部门负责行政区域内全装修交付具体监管工作。生态环境保护、市场监督管理、人社、规划等职能部门在职责范围内配合监管工作。

本意见实施前已经申领《建筑工程施工许可证》的带装修交付的商品房项目，可不执行一体化施工设计要求。

本意见自 2019 年 9 月 10 日起实施，有效期至 2021 年 9 月 11 日。