

南通市住房和城乡建设局
南通市发展和改革委员会
南通市行政审批局
南通市自然资源和规划局

文件

通住建发〔2019〕281号

关于印发《南通市市区新建成品住宅
室内装修管理办法》的通知

各有关单位：

《南通市市区新建成品住宅室内装修管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

南通市住房和城乡建设局

南通市发展和改革委员会

南通市行政审批局

南通市自然资源和规划局

2019年10月8日

南通市市区新建成品住宅室内装修管理办法

第一条 为促进我市房地产市场健康发展,规范成品住宅室内装修行为,保护购房户合法权益,根据《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》等制定本办法。

第二条 本办法所指成品住宅是指在住宅交付使用前,套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、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宅。

第三条 本市崇川区、港闸区、开发区、通州区成品住宅工程的管理适用本办法。

第四条 土地出让特别规定中明确为成品住宅的建筑物,其室内装修工程作为单位工程的分部工程,应纳入住宅工程基本建设程序和工程质量监督范围。

第五条 从事成品住宅室内装修的设计、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。

第六条 建设单位是成品住宅室内装修质量的第一责任人,对成品住宅装修质量负总责,具体负责成品住宅建设过程质量管理、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。鼓励建设单位开展住宅成品质量保险，实行物业前期介入管理等制度，创新装修质量管理和追偿机制。

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，对设计质量负责。

施工单位应当严格按照法律、法规、施工图设计文件、施工技术标准 and 合同进行全装修施工，对施工质量安全负责。

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。监理单位应根据成品住宅装修特点，编制专项监理实施细则并实施。

第七条 建设单位宜以市场为导向，针对差异化消费需求，合理制定装修标准，提供不同档次、风格的全装修住宅，促进标准化和个性化的协调，较好满足个性化需求。

第八条 成品住宅应建筑与装修一体化集成设计，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。

装修工程应进行专项设计，明确主要材料、部品的性能指标，出具大样图和节点详图。建筑设计与装修工程设计施工图一并报送施工图审查机构审查。审查机构应严格履行审图职责，保证设计文件质量，重点对装饰装修设计文件中涉及结构安全、使用安全及使用功能问题进行审查。施工图审查合格后，重大设计变更

应报审图机构审查。

建设单位提交施工图设计文件审查时，在设计总说明中应明确实施装修的住宅楼栋、单元、建筑面积等相关信息。

第九条 成品住宅装修工程实行施工总承包制度，建设单位不得将装修工程进行肢解发包。施工总承包单位可以对成品住宅装修工程自行施工，可以依据合同约定对装修工程进行专业分包，分包单位资质应符合要求。施工总承包单位对装修工程施工质量负总责。

第十条 建设单位原则上应一次性办理成品住宅建筑工程和室内装修工程的质量监督和施工许可证手续。建设单位采取分阶段办理成品住宅建筑工程和室内装修工程质量监督及施工许可证手续的，可分阶段提供相应申报材料。

装修工程未办理施工许可的，行业主管部门不核发预售许可证，项目不得进行预售。

第十一条 实行预售的成品住宅，建设单位在商品房价格备案或预售前，必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。清单作为施工图设计文件附件材料，主材产品可在同一档次提供1~3个产品目录清单。

第十二条 建设单位应针对每个户型提供按标配设计方案设计的全装修施工图，剩余设计方案可通过 BIM 等技术进行 3D

展示。经图审合格的全装修施工图后附材料清单应在预售现场公示。

第十三条 不涉及改变工程主体结构、使用功能的装修设计变更，未取得预售许可的，由原设计单位出具设计变更通知单，交由施工单位实施，建设单位在按规定办理价格备案手续前，将变更后材料清单在预售现场公示；已预售的，按销售合同约定告知购买人，应征得购买人同意后方可变更。

改变主体结构和承重结构及重要使用功能(如节能、防水等)等重大装修设计变更，需送原施工图审查机构审查。

第十四条 实施房价调控期间，建设单位申报成品住宅价格备案时，应科学合理估价，对个别高端楼盘可提供省内会计师事务所等第三方评估机构出具的成本审核报告，作为优质优价的参考依据。

第十五条 成品住宅预售前，应制作交付实体样板套。住宅全装修工程施工前，应在现场制作施工工序样板套。施工单位应按设计文件及施工技术标准实施施工工序样板和施工实体样板。

交付实体样板套是指按设计文件和销售合同规定的材料、构配件以及施工工艺装修完成的样板套，对所有装修交付标准一致的套型，可以选择典型户型进行制作样板套，对装修标准不同的套型必须制作不同的样板套。

施工工序样板间(套)是指按设计文件规定的材料、构配件，

对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解构构造，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。

凡采取预售模式的成品住宅，必须在可售房源内设置交付实体样板套。样板套要真实反映户型、结构尺寸、装修标准等，不得增加交付标准以外的其他装饰和布置，和实体交付标准不一致的样板套不得展示。

第十六条 交付实体样板应按不同装饰风格进行实施，施工中应加强试验与检测，交付实体样板室内环境污染物浓度检测合格后，建设单位应组织设计、施工、监理单位进行验收，验收合格后方可进行大面装修施工。各责任主体应重点对实体交付样板是否符合设计文件和相关技术标准进行检查，并形成书面验收意见。办理商品房预（销）售许可，须提交验收合格意见。

第十七条 验收合格的交付实体样板套作为建设单位销售、交房的标准和依据，监理单位应对主要材料如地板、卫浴洁具等进行封样留存，样板套在最后一批实际交付日期 30 日后方可拆除。

第十八条 实行商品房销售现场信息公开公示制度。建设单位应当在售楼现场醒目位置的墙面或固定展板设置公示栏，将可能影响住户使用的垃圾收集房、配电间、开闭所、通信基站、消

防泵站等公共配套设施及其它不利因素，在项目总平面布置图上注明其位置。

第十九条 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。

第二十条 建设单位在与购房人签订《商品房买卖合同》前，应向购房人展示交付实体样板套的成品内容标准和质量。建设单位应提供必要的安全设施、安全行走通道，给购房户提供安全的看房条件。

第二十一条 建设单位应保证装修施工与交付实体样板套采取相同的工艺、工法、材料及构配件，且其质量标准不得低于样板套的质量标准。

第二十二条 成品住宅装修施工前，建设单位应组织施工、监理等相关责任主体单位按检验批进行“交接验收”，对工程实体质量进行验收，验收中应对开裂、渗漏等常见质量隐患进行重点排查，明确责任，并形成书面验收意见。责任单位应对检查发现的问题进行整改，整改完成后方可进行装饰装修工程施工。交接验收，形成交接验收记录。

第二十三条 成品住宅装饰装修工程应严格按照设计文件选用材料、部品，材料、部品应具有合格证、性能检测报告等质

量证明文件，质量证明文件应真实有效并具有可追溯性。

施工单位、监理单位应当按照规定对进场的材料、部品进行验收，查阅质量证明文件原件并按要求进行见证取样送检。建设单位应按规范要求委托检测机构对进场材料进行复检，进场验收或复检不合格的材料、部品严禁使用，监理单位应形成相应退场记录。

严禁使用国家明令淘汰的部品、材料。成品住宅装修工程所采用的部品、材料的质量、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。

第二十四条 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，不得组织竣工验收。

第二十五条 实行成品住宅质量分户验收制度。成品住宅工程竣工验收前，建设单位应按规定组织施工总承包、建筑装饰装修工程专业承包、监理单位等有关人员进行分户验收。已选定物业公司的，可邀请物业公司参加分户验收工作。分户验收以装饰装修分部工程中涉及安全性能、使用功能、观感质量及几何尺寸等内容为检查重点。

第二十六条 推行工地开放日制度，成品住宅工程在分户验收前，建设单位应安排工地开放活动，征集购房户对各自房屋和公共部位质量的意见或建议，对不符合设计要求和标准规范的质

量问题，进行整改落实，并形成闭合资料。

第二十七条 成品住宅工程交付使用时，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》的内容之一交给住户。

第二十八条 建设单位应向商品房买受人明确住宅全装修工程质量保修方式、保修标准，并应对易造成质量和品质认定纠纷的建筑材料、部品的质量标准进行约定。

建设单位要做好相应的售后服务工作，成立工程质量缺陷投诉受理和保修管理机构，畅通投诉反馈渠道，建立内部投诉处理机制，及时处理购房户诉求。

第二十九条 成品住宅的施工单位对建设单位的保修期从竣工之日起计算，建设单位对住户的保修期从交付之日起计算。

第三十条 建设单位未按本办法规定制作交付样板套，预售现场未按规定公示相关信息，主管部门不予受理申请预售许可。

第三十一条 因建设单位不履行或不认真履行质量保修责任，造成群体性上访的，应予以通报批评，按照有关法律、法规的规定给予行政处罚，同时按《南通市房地产开发企业信用管理暂行办法》进行信用处理。

第三十二条 本办法自 2019 年 11 月 8 日起执行。原市城乡建设局 2018 年 9 月 28 日发布的《关于加强市区新建成品住宅建

设监管的通知》（通建工〔2018〕422号）同时废止。

（此件公开发布）

南通市住房和城乡建设局办公室

2019年10月8日印发
