**市城建局关于规范新建全装修商品住宅**

**项目管理工作的通知**

各区建设局（住建局）、行政审批局，各有关单位：

为进一步规范新建商品住宅建设管理工作，加强新建住宅全装修质量监管，带动建筑业产业转型升级发展。根据《省人民政府关于促进全省建筑业改革发展二十条意见》（鄂政发〔2018〕14号）全面推行一体化装修技术的要求，现将有关工作通知如下：

一、项目招投标管理。新建商品住宅项目发包应采用施工总承包方式。在总承包招标时，招标人应在招标文件中载明允许总承包中标人对装修工程进行施工或进行专业分包，分包工程应以图审中的单位工程（栋号）为计量单位，不得以户数和单元数来计量分包。暂时不能确定装修工程造价的，应由招标人估价，以暂估价形式列入施工总承包招标控制价进行招标。全装修商品住宅项目装修工程的分包单位应具有相应的资质，同时应在招投标书面情况报告、中标通知书和直接发包备案表中对装修的规模予以体现。

二、施工图联合审查（含消防设计审查）。新建商品住宅项目装修设计应当按照《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）和《住宅室内装饰装修设计规范》（JGJ367-2015）等规范，采用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、开关插座等设计同步到位。

全装修商品住宅项目以单位工程（栋号）为计量单位。建设单位提交施工图设计文件审查时，在设计总说明中必须明确实施装修的单位工程（栋号）、面积、比例等相关信息。审图机构应将装修设计纳入审查范围，对土建工程与装修工程施工图设计文件实行同步审查。审图机构应对实施装修的单位工程（栋号）、面积、比例等相关技术指标予以把关，重点对装饰装修设计文件中涉及结构安全、使用安全、消防安全及使用功能问题进行审查，对设计文件深度是否满足规范要求进行审查。。

三、施工许可管理。全装修商品住宅项目原则上实施一次报建，纳入总承包管理范围。商品住宅项目中如仅有部分栋号实施全装修的，施工许可证上应注明实施全装修的单位工程（幢号）及建筑面积。文件颁布之日后新办理施工许可证项目，不允许毛坯竣备后精装交付。

对未纳入施工许可范围的全装修商品住宅项目，在装修施工前由建设单位提供装修工程施工图审查合格文件后，在原施工许可证上予以标注并纳入监管范围。

四、建筑材料。全装修住宅装修工程所用材料、构配件应符合设计要求和国家现行标准的规定，优先选用绿色建材标识产品，并有相应的质量保证资料。人造木板及饰面人造木板、涂料、天然石材等影响室内环境质量的主要材料应进行甲醛含量、放射性、防火等规范要求指标的见证取样检测。全住宅工程装修完工后，建设单位应委托具有相应资质并取得计量认证（CMA）证书的专业检测单位依据《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325规定进行空气质量检测。空气质量检测报告作为项目竣工验收的必备要件。

五、安全生产管理。全装修工程的建设、设计、监理、施工及其他与建设工程安全生产有关的单位，必须遵守安全生产法律、法规、规章的规定，保证建设工程安全生产，并自觉接受建设行政主管部门的监督，依法承担相应责任。

六、市场行为管理。总包单位实行分包的，建筑市场行为监督部门加强对分包单位的项目机构的检查，强调人员配备齐全，加大装修阶段总承包、分包及监理单位人员到岗情况的检查力度。避免项目违法分包、转包现象的发生。

七、质量管理及验收。全装修商品住宅项目施工应严格落实住建部《工程质量安全手册（试行）》要求，坚持样板先行制度，实施质量标准化管理。装修施工前，施工单位应在工程实体中针对各类户型按照设计图纸和全装修专项施工方案要求设置工序样板和工程实体样板，主要展示装修施工工序、分层工艺和质量标准，指导现场施工和验收工作。样板房施工完成后，建设单位应及时组织设计、施工、监理等单位进行样板房验收，形成验收记录。质量监督机构应对样板房验收情况进行监督抽查。

全装修商品住宅项目所用建筑材料、构配件应符合设计和国家现行标准规定。对规范和设计要求需进行复检的材料，应进行见证取样送检，禁止使用未经检验或检验不合格的材料。

全装修商品住宅项目应严格执行分户验收制度，分户验收工作可分阶段进行。主体工程施工完成后应进行首次分户交接验收，主要检查现浇楼板、墙体质量及房屋空间尺寸偏差情况，对屋面、厨卫进行灌水试验，施工单位对检查发现的问题应及时整改合格后再进入装饰装修施工。工程竣工验收前，建设单位应组织进行二次分户验收，对照实体样板标准逐户进行分户验收，组织进行外窗、外墙淋水试验，委托具有相应资质的检测机构进行室内环境和各项功能性检测。对于已经出售的住宅工程，建设单位在组织进行分户验收时应采取电脑抽签等方式随机邀请不少于10%的业主（住户）参与分户验收工作。质量监督机构应对分户验收情况进行监督抽查。

全装修商品住宅项目推行“工地开放日”活动，建设单位宜在水电管线隐蔽前、分户验收后及竣工验收前等时间节点邀请购房业主到工地现场参观检查。建设单位应编制详细的“工地开放日”活动方案并做好安全保障工作，及时收集购房业主提出的意见和建议，解决业主诉求，化解矛盾纠纷。

1. 消防和档案验收。装修工程消防验收、备案抽查（不含室内装饰装修）及档案验收应与主体工程同步进行。土建和装修进行一体化设计的项目，建设单位应按照规定组织工程竣工验收并在验收合格后，将土建工程和装修工程整体申报消防验收或备案。未进行一体化设计且未完成的项目，应将土建工程和装修工程整体申报消防验收或备案；未进行一体化设计但已完成毛坯竣备的项目，装修工程完工后应申报消防验收或备案。

九、竣工验收备案。全装修商品住宅工程质量应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）、《住宅装饰装修验收标准》及相关专业验收规范的要求，并进行分户验收。全装修商品住宅装修工程质量分户验收不合格的，建设单位不得组织竣工验收。质量监督机构在竣工验收监督阶段对分户验收情况进行抽查，发现分户验收记录内容不真实、存在影响主要使用功能或存在严重观感质量问题时，可以终止验收，并责令改正，符合要求后重新组织竣工验收。

十、信用管理。市、区建设行政主管部门将全装修住宅工程装饰装修质量管理情况纳入企业信用信息评价管理，严格信用管理，实施奖优罚劣。

十一、行政执法。对未履行基本建设程序、违反工程建设强制性标准等违法违规的项目，由市、区建设行政主管部门依法依规进行调查处理。

十二、其他规定。装修工程未纳入施工许可范围的既有在建全装修项目，应在本通知发布后15个工作日内完成相关手续补办工作。未按规定办理全装修施工许可证的，装修工程部分不得施工。

本通知自发布之日起施行，有效期为2年。