关于规范哈尔滨新区江北一体发展区全装修住房建设管理工作的实施意见（征求意见稿）

各有关单位：

为进一步规范哈尔滨新区江北一体发展区（以下简称新区）全装修住房管理工作，提高新区工程质量管理水平，促进新区房地产市场健康发展，切实保护购房人合法权益,根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》、《建设工程质量管理条例》等法律法规, 结合新区实际，对加强新区全装修住房管理有关工作，提出如下实施意见:

一、合理界定全装修住房

本意见所称全装修住房是指新建住房交付使用前，套内和公共部位的固定面全部铺装或粉刷完成、设备管线及开关插座等全部装修安装完成，厨房和卫生间的固定设施安装到位的住房。

二、加强全过程监管及责任落实

（一）全装修交付的新建住房项目,全装修应随住房主体工程一道,同步设计、同步建设、同步监管、同步验收、同步交付,实行对全装修工程的全过程监管。

（二）建设(开发)单位是新建住房全装修工程的第一责任主体,对装修质量安全负首要责任。设计、施工、监理、检测、材料供应等单位对各自承担的工作负主体责任。

（三）加强对装饰装修单位和从业人员的管理。从事装饰装修活动的设计、施工、监理、检测单位应当在其资质证书许可范围内开展业务。从事装饰装修设计、施工、监理、检测等专业技术人员应当在其资格证书许可的范围内从业。按照《哈尔滨新区江北一体发展区建设领域信用体系建设管理办法（试行）》（哈新管规〔2022〕1号），加强装饰装修各参建单位的信用考评工作。

三、加强工程建设管理

（四）优化全装修设计。设计单位在进行全装修住房设计时，应重点对住房平面布局及使用功能等内容进行优化设计，强化装修设计与土建设计的相互衔接，实现土建、装修设计一体化。

（五）实行施工总承包管理。新建全装修住房，建设单位在发布施工招标公告或签订直接发包合同时应将全装修纳入施工总承包，装饰装修工程应与土建工程同步办理施工许可证。施工总承包单位对装饰装修工程可自行组织施工，也可依法分包给具有相应建筑装饰装修专业承包资质的施工单位。未将全装修纳入施工总承包的项目不得进行全装修销售交付。

（六）强化施工过程管控。全装修住房项目建设(开发)单位、设计单位、施工单位和监理单位应健全质量保证体系,严格按照规范要求对进场材料、部品进行验收和进行见证取样送检，严禁使用国家明令淘汰以及进场验收或复检不合格的部品、材料。

建设(开发)单位不得规避全装修工程监管,强化工程质量检测工作,施工单位应严格按施工技术、标准和审查合格的设计图纸施工,做好隐蔽工程的质量检查和记录,保证工程质量。

严格执行样板引路制度，对关键施工工序，应按合同约定和审查合格的设计图纸、施工规范要求现场制作施工工艺样板和实体样板，经建设单位组织设计、监理、施工单位验收合格后方可进行后续施工。

使用的装饰装修材料、设备应有产品合格证书、中文说明书及相关性能的检测报告，进口商品应按规定进行商品检验,检验不合格的,不得投入使用。

施工过程中应加强施工工序交接检验和隐蔽工程验收管理，不得影响和破坏原主体结构、节能保温体系及消防设施等。

四、落实交付保修责任

（七）新建全装修住房项目应按所售户型1:1要求建设交付标准样板间（样板房）,交付标准样板间（样板房）应与全装修示范合同的装修标准一致,在公开展示的交付标准样板间（样板房）中标注各大件的标准品牌，对于部分定制产品,需注明材质标准。非交付标准须在现场明示,并在合同中标明。样板间（样板房）公示截止时间须至项目交付后三个月以上。

（八）落实“两书”制度。建设(开发)单位应严格按照销售样板和合同约定的标准进行交付。实施交付前应配合买受人查验所购房屋；交房时应向购房人提供参照省住建厅“示范文本”编制的《商品住宅质量保证书》和《商品住宅使用说明书》。全装修住房交付使用后，建设(开发)单位应按照相关法律法规规定及《商品房买卖合同》的约定履行房屋质量保修义务。落实全装修工程保修制度, 在正常使用条件下，住房室内装饰装修最低保修期限为二年,有防水要求的房间防渗漏期为五年。

（九）装修标准经公示后,建设(开发)单位不得擅自更改,项目交付之前必须按照核准的装修方案一次装修。如需改变装修设计标准,需征得购房业主同意。建筑装饰装修工程的室内环境应符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325的规定。

五、其 他

（十）本意见施行前，已领取施工许可证（不含全装修内容）、工程竣工验收前装饰装修工程尚未开工的项目，如销售合同约定按全装修住房交付的，建设(开发)单位应将装饰装修施工图纸报送审查，并办理施工许可增补手续，纳入施工总承包管理范围。

（十一）本意见自发布之日起施行，有效期5年。

哈尔滨新区管理委员会住房和城乡建设局

2022年5月9日