

运城市人民政府办公室文件

运政办发〔2019〕38号

运城市人民政府办公室 关于加快推进住宅全装修工作的通知

各县（市、区）人民政府，运城开发区管委会，市直各有关单位：

发展全装修住宅，是深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党中央、国务院及省委、省政府推进生态文明建设、坚持绿色发展决策部署的具体行动，是改善人居环境、提升住房供应品质、满足人民群众对美好生活向往的重要举措。为加快推进全市住宅全装修工作，根据《山西省人民政府办公厅关于加快推进住宅全装修工作的实施意见》（晋政办发〔2018〕82

号)要求,经市人民政府同意,现将有关事项通知如下:

一、明确目标任务,积极稳步推进

住宅全装修是指在住宅交付使用前,套内所有功能空间的硬装作业完成,电气、给水排水、暖通与空调、家居智能化和燃气供应等系统以及固定家具安装到位,厨房、卫生间等基本配套设备部品完备,使住宅具备基本使用功能的施工安装过程。

(一) 实施范围。

自本通知印发之日起,中心城区及运城开发区范围内新出让或划拨国有土地上的新建住宅,原则上实行住宅全装修,实现成品交房。全市新开工建设的装配式住宅项目、执行绿色建筑标准的住宅项目和租赁住房、酒店式公寓全部实行住宅全装修。各县(市、区)要按照“由少到多、示范带动”的原则,加强宣传引导和政策指导,精心组织实施,提高全装修住宅覆盖率。

(二) 目标任务。

各县(市、区)应结合本辖区住房发展规划和年度计划,合理确定全装修住宅年度发展目标、项目和比例,并制定全装修住宅实施细则。到2025年,全市新开工全装修住宅面积占新开工住宅面积的比例力争达到65%以上,其中中心城区和运城开发区新开工全装修住宅面积比例力争达到100%,各县(市、区)人民政府所在的镇达到70%以上。鼓励其他区域加快推动全装修住宅工作。

二、落实主体责任，强化监督管理

（一）落实政府职能部门责任。

1. 发展改革委：新建应实施全装修的住宅项目，在立项审批时应纳入全装修内容。

2. 规划和自然资源局：对实施全装修范围内住宅建设用地，在对新出让或划拨土地出具住宅项目建设意见和规划条件时，明确全装修住宅开发建设要求、面积、比例等内容。

3. 住建局：负责本辖区内住宅全装修工作的指导和监督管理。在新建住宅项目建筑节能审查、施工许可证审批、商品房预售许可证审批、竣工验收备案等环节严格审查，全面落实全装修要求。同时，按照职责加强对成品住宅使用管理的监督检查，发现成品住宅存在违法装修行为的，应当及时依法处理。

（二）落实建设各方主体责任。

1. 建设单位：建设单位是住宅全装修的第一责任主体，负责全装修的全过程实施和质量保修、售后服务以及组织有关责任单位协调处理工程质量要求。住房装修要本着简洁、实用、注重满足不同消费需求的原则，根据国家、省有关规定和项目特点，以市场为导向合理确定装修标准。鼓励装修与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。

2. 装修设计单位：建设单位应当委托具有相应资质的设计单

位进行装修设计，鼓励建筑与装修一体化设计。建筑设计方案确定后，装修设计单位要提前介入，严格按照有关规定进行装修设计，做到与建筑设计相互衔接、紧密配合。设计单位应出具完整的装修施工图设计文件。

3. 装修施工单位：建设单位应当委托具有相应资质的施工单位进行装修施工。装修施工单位应当严格按照相关标准规范和设计图纸组织施工，认真编制施工组织设计和专项施工方案，加强装修材料和施工质量管理，防范质量通病。积极推行住宅装修工业化，倡导“工厂化生产，现场化装配”，提高全装修住宅质量和生产效率。

4. 装修监理单位：建设单位应当委托具有相应资质的监理单位进行装修监理。装修监理单位要以投资、进度和质量控制为目标，认真编制监理大纲和实施细则，对装修施工全过程进行监督，严格执行每道工序，重点加强对装修材料进场、隐蔽部位施工、分户检验等环节的监理。

（三）落实质量监督主体责任。

建设工程质量监督机构要严格按照国家《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）和省有关文件要求加强对住宅全装修质量的监督管理，督促建设、设计、施工、监理、检测单位认真履行职责，落实建设各方的质量主体责任，确保装修工程

质量。重点加强对全装修住宅分户检验和室内装饰装修施工质量验收程序合法性规范性的监督。

（四）落实业主使用责任。

全装修住宅成品交付后，使用业主不得擅自拆除和破坏相关装修设施，不得损坏承重墙体、受力钢筋和拆改水、暖、电、燃气等影响安全的配套设施，建设单位应当在向业主提供的商品房使用说明书中予以明确。物业管理单位应对成品住宅使用实施监督管理，对发现的装修违法行为，应当及时制止，对已造成事实拒不改正的，应及时报告主管部门。

三、严格规范管理，强化质量体系

（一）统筹协调建设。

全装修住宅应当将装修部分与主体工程一同纳入项目初步设计审批、招标投标、施工许可、销(预)售、竣工验收等环节，实行全过程管理。全装修住宅工程推行总承包模式，主体工程与装修工程一并发包，建筑主体与装饰装修同步设计，统筹考虑建筑、结构、给排水、供暖通风、燃气、电气、光纤网络等专业，确保预制构件生产环节及主体、装修、安装等施工过程有效衔接。开发建设单位要科学安排施工程序，合理组织施工，实现建造过程交叉作业，提高工程建设效率。市住建局要定期发布全装修主要材料市场价格，为全装修住宅实行毛坯房和装饰装修部分分别

计价提供依据。

（二）加强销(预)售管理。

开发建设单位应根据项目具体特点,以满足人民群众日益增长的居住需求为出发点,在确保所需部位装修功能齐备的基础上,兼顾消费者不同层次需求,为购房人提供多样化的装修风格选择。积极推行“菜单式”全装修住宅交付模式,每个全装修住宅项目的装修方案原则上不少于3个。房地产开发企业与购房人应当分别签订商品房销(预)售合同和委托装修协议,分别明确毛坯房价格和装修价格。委托装修协议中应当明确装修内容、质量标准 and 使用的部品部件(备选)品牌、型号及装修工程质量保修等内容。全装修住宅项目应当在领到商品房预售许可证时,修建完成模拟样板间,在销售场所公示全装修住宅楼栋、户型、设计、“菜单式”装修的选择内容、采用的装修部品部件及品牌、采用的装修材料质量及环保证明等相关信息,并运用虚拟现实/增强现实等技术,为购房人提供更加便捷、直观的购房体验。项目主体结构封顶时,要修建完成实体样板房,样板房要真实反映装修标准和施工质量。全装修住宅交付标准不得低于样板房和委托装修协议承诺标准,样板房保留时间自商品住宅交付之日起不少于6个月。商品住宅交付时,要为购房人提供样板房的影像资料。

（三）加强质量管控。

开发建设单位和施工单位要健全企业质量内控机制,对设计、施工、采购、交付及售后实施全过程管理,强化施工现场管控,加大安装工程预留预埋和装饰装修隐蔽工程的巡检力度,确保装修质量合格。全装修住宅实行分户验收,开发建设单位未组织分户验收和分户验收不合格或尚有部分住宅及公共部分未完成装修的全装修住宅工程,住建部门不予办理竣工验收备案手续。开发建设单位应当认真履行全装修住宅质量保修责任,严格按照《住宅质量保修书》约定内容予以保修。开发建设单位所销售的全装修住宅出现重大质量问题或拒不履行质量保修责任的,住建部门要依法加大查处力度,查处结果要与参建单位企业信用、市场准入等信息挂钩。

(四) 强化主体责任。

开发建设单位应主动提升全装修住宅开发管理能力,承担全装修住宅建设工程的主体责任。全装修住宅装饰装修工程应采用绿色环保、具有质量证明文件且符合国家有关标准的装修材料、部品部件和设备。房屋装修工程完成后,开发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,室内空气中的污染物浓度应符合民用建筑工程室内环境质量验收标准。施工总承包企业就全装修住宅整体建设质量向开发建设单位负责,要加强成品住宅土建工程及装修工程的施工组织协调管理和工程质量控制。

（五）创新发展模式。

要严格执行省住建厅制定的全装修住宅建设的技术标准和规范,细化和完善设计、施工、验收等规范要求。中心城区和运城开发区要积极打造住宅产业化生产基地,以标准化平台和技术创新企业为主体,生产符合国家有关环保、节能等要求的材料,建立全装修住宅部品认证制度,搭建建材部品集中采购平台,加快形成全装修住宅成套技术和通用化的部品体系。积极培育住宅产业化技术创新联盟,加大研发投入,增强创新能力,推广全装修住宅集成解决方案,促进住宅产品技术创新和产业结构转型升级。

四、加强组织领导,落实保障措施

（一）加强组织领导。

推行住宅全装修,实行成品交房,有利于避免二次装修造成的资源浪费、环境污染和噪音扰民等突出问题,对提高资源利用效率和改善人居环境,推进建筑工业化和住宅产业现代化具有重要意义。住建、财政、规划和自然资源、税务、金融等单位要按照各自职责做好相关工作,各单位要密切配合、建立联动、协作和责任考核机制,加强对全装修住宅建设的引导、管理和规范,合力推进住宅全装修工作。

（二）政策激励扶持。

对实施全装修的在建和新建住宅项目要给予激励和扶持。房地产开发企业销售已装修的房屋,装修费用可以计入房地产开发成本,在计算土地增值税的增值额时予以扣除;全装修住宅采用装配式装修方式的,其装配式装修工程量计入单体建筑预制装配率,享受装配式建设工程相关支持政策;全装修住宅项目的建筑废弃物处置费可由市、县(市、区)人民政府予以减免;房地产开发企业开发建设全装修住宅项目的,要在动态考核、信用评级、评优评先等方面适当予以倾斜。

(三) 加大信贷支持。

各银行业金融机构要优化信贷流程,对购买全装修住宅的消费者,应当按照差别化住房信贷政策,给予信贷支持。使用住房公积金贷款购买全装修住宅的,住房公积金管理部门可按全装修住宅总价款,根据规定的首付比例及借款人收入情况等确定贷款额度。

(四) 加强宣传引导。

各县(市、区)、运城开发区、市直各有关单位要通过多种形式,宣传实施住宅全装修工作的目的、意义、政策措施、典型案例、先进技术,提高公众对全装修住宅在质量、环保、工期、后期维修等方面优势的认知度,促进绿色消费。要总结推广先进经验,强化住宅全装修从业队伍培训,引导房地产开发企业和家

装企业转型升级,不断提升住宅开发建设水平,为人民群众创造更加舒适的居住条件。

运城市人民政府办公室

2019年11月27日

(此件公开发布)

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

运城市人民政府办公室文书管理科

2019年11月27日印发

