

(以此件为准)

# 江门市住房和城乡建设局

---

---

江建函〔2017〕1433号

## 关于加强新建商品住宅全装修管理的通知

各市（区）住建局、江海区住建水务局，市建筑业行业协会、房地产行业协会、房地产中介协会、物业管理协会，各图审机构，各房地产开发企业、房地产经纪机构、施工单位、设计单位、监理单位：

为贯彻落实《建筑工程施工许可管理办法》（建设部令第71号）、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）、《关于印发〈商品住宅装修一次到位实施导则〉的通知》（建住房〔2002〕190号）和《江门市人民政府办公室关于进一步加强我市房地产市场稳控工作的通知》（江府办函〔2016〕208号）等文件要求，加强我市新建商品住宅全装修管理，规范住宅装修市场行为，促使住宅装修生产从无序走向有序，现将有关事项通知如下：

### 一、全装修住宅的概念

全装修住宅是指在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉饰完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能，可直接入住的住宅。

---

---

推行新建商品住宅全装修必须坚持技术创新和可持续发展的原则，贯彻节能、节水、节材和环保方针，鼓励开发住宅装修新材料新品，带动相关产业发展，提高效率，缩短工期，保证质量，降低造价。

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、风格的成品住宅，促进标准化和个性化的协调，较好满足个性化需求。

非商品住宅项目可参照本办法实施全装修。

## **二、适用范围**

江门市新建商品住宅（不含保障房、拆迁安置房）。

## **三、实施区域**

江门市行政区域范围内。

## **四、实施时间**

2017年9月10日（含）起。

## **五、加强新建商品住宅全装修建设管理**

（一）房地产开发企业向项目所在地县级建设行政主管部门申办商品住宅装修工程施工许可证时，须提供经施工图审查机构审查合格的装修设计文件、已办理注册的质量和安全监督文件等。

（二）装修工程是项目单位工程的分部工程，纳入项目工程基本建设程序和质量安全管理。新建商品住宅全装修应按装配式、绿色建筑的要求实施，推广应用绿色建材和绿色建造方式，加快推进以“标准化设计、工厂化生产、装配式施工、成品化装修、信息化管理”为特征的建筑产业现代化，提升全装修工程质量安全水平。

(三) 建设单位是实施全装修新建商品住宅第一责任主体，履行《建设工程质量管理条例》等规定的质量责任和义务，对全装修质量安全负首要责任，并负责全装修工程质量保修、售后服务以及组织工程质量问题协调处理工作。设计单位应严格按照法律法规，工程建设标准规范及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，对施工质量安全负责。监理单位应严格依照法律、法规以及有关标准规范、设计文件和合同进行全装修监理，对施工质量安全承担监理责任。

(四) 从事全装修新建商品住宅项目的设计、施工、监理等单位必须取得建设行政主管部门颁发的相应资质证书，否则不得参与项目工程相关建设活动。严禁挂靠、转包和违法分包。

(五) 工程总承包单位可以对装修工程自行施工，也可以依法分包给具有建设行政主管部门认定的相应建筑装饰装修专业承包资质的施工单位，并对施工质量安全负总责。

(六) 全装修新建商品住宅项目要严格按照工程验收制度进行分部、分户验收。建设单位应当组织设计、施工、监理等有关单位按相关工程质量验收规范的要求对装修工程实行一房一验，并形成分户验收资料档案备查。装修工程分部、分户验收不合格的，建设单位不得组织工程质量竣工验收。

## 六、加强全装修新建商品住宅销售管理

(一) 新建商品住宅项目初始报建为全装修的，且在《建筑工程施工许可证》备注栏内注明装修内容的，给予认定为全装修住宅销售。

(二) 新建商品住宅项目初始报建为毛坯房的，在办理预售许可时能提供商品住宅装修工程施工许可证的，给予认定为全装修住宅预售，不能提供或者补办的，不予认定为全装修住宅预售。

(三) 新建商品住宅项目初始报建为毛坯房的，在办理现售备案前能提供包含装修工程的竣工验收备案证明的，给予认定为全装修住宅现售，不能提供或者补办的，不予认定为全装修住宅现售。

(四) 建设单位应在申办预售许可或现售备案前按照装修设计文件设置样板房及产品展示区，鼓励设置装修施工工艺展示。样板房要真实反映装修标准和施工质量，作为房屋交付标准参照，交付的装修质量和标准不能低于样板房标准。

样板房保留的时间为全装修新建商品住宅项目交付之日起半年，或者自工程竣工验收备案之日起不少于 1 年，在此之前样板房不得交付使用。

(五) 建设单位应在完成项目工程竣工验收备案后方可交房，在交房时须向购房人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》应包括主要材料、部品和设备的生产厂家信息、规格、型号、性能指标、室内空气质量检测报告及保修期限；《住宅使用说明书》应载明住宅功能、设施设备使用、保养和维护要求等内容。

(六) 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

务单位发生变动时，应及时将有关资料移交给新的物业服务企业或业主委员会。

## 七、其它

（一）市住房和城乡建设局负责指导全市新建商品住宅全装修的监督管理工作。各市（区）住房城乡建设主管部门具体负责辖区内新建商品住宅全装修的监督管理工作。

（二）各市（区）住房城乡建设主管部门应当联合有关部门加强对辖区新建商品住宅全装修的监督检查，对新建商品住宅全装修实施中有违反规划设计、建筑市场、质量安全、不履行保修义务等违法违规行为的企业，记入企业诚信档案，并依法依规予以处理。

  
江门市住房和城乡建设局  
2017年9月4日

（联系人：陈才丰，联系电话：3831635）

公开方式：主动公开

抄送：各市（区）人民政府、市发展改革局、市城乡规划局

