



宣城市住房和城乡建设委员会宣城市国土资源局 宣城市物价局印发《关于进一步促进市区 房地产市场稳定健康发展的实施意见》 商品住房精装修管理实施 细则（试行）的通知

建房〔2018〕463号

宣州区人民政府、市直有关单位、市区各房地产开发企业：

为贯彻落实《宣城市人民政府办公室关于进一步促进市区房地产市场稳定健康发展的实施意见》（宣政办〔2018〕4号，以下简称《意见》），加强市区商品住房精装修管理工作，制定如下实施细则：

一、加强商品住房精装修管理

1.新出让的房地产开发项目应按照房地产开发建设条件意见书明确的商品住房精装修比例，确定项目精装修住房的楼幢号和面积，并在经批准的建筑设计方案中予以明确，开发建设单位应在办理首期规划许可证前将相关批准文件分别报市住建委、市国土局、市物价局备案。



2.对《意见》实施前，房地产开发项目已经进行商品住房精装修销售，且不改变精装修标准和价格的，可以在向市住建委、市国土局、市物价局报备后继续实施。开发建设单位要求改变原精装修标准和价格或者新开展商品住房精装修销售的，应报市住建委、市国土局、市物价局联审会商同意后方可实施。

二、对精装修费用实行价格审定

精装修费用（分摊到房屋建筑面积）的审定由开发建设单位提供精装修费用造价清单，清单应明确装饰材料和水、电、卫、洁器具品牌系列型号（应与样板房一致或质量档次高于样板房标准），须经有造价咨询资质的第三方评审后，由开发建设单位将造价清单和精装修造价审核结果报市住建委会同市国土局、市物价局共同审定。

第三方评审机构由市住建委在市审计局入围的评审机构库中，根据造价咨询机构诚信执业情况、造价审核费用、审核结果报告工作时限等条件，选择不少于五家造价评审机构，建立市区商品住房精装修造价审核机构库。开发建设单位在库内随机抽取并委托精装修造价审核（库内造价咨询机构与开发建设单位在3年内有其他造价咨询业务往来的应回避），审核费用由开发建设单位承担。

三、精装修商品住房办理商品房预（现）售许可（备案）条



件

1.符合商品房预（现）售许可（备案）的条件。

2.已按装修清单标准和施工图文件明确的装修设计内容建设样板房，在预售许可前半个月公开展示。不具备建设实体样板房条件的，可先按 1:1 要求建设非实体样板房。

3.已完成精装修价格审定。

4.商品房销售方案中应明确精装修的内容、标准和装修价格，并在《商品房买卖合同》的补充协议备案条款中进行约定。

四、加强精装修住宅工程质量监督管理

1.精装修工程在工程开工前应按规定办理质量监督手续。

2.精装修工程必须由开发建设单位委托具备相应资质的设计单位进行设计，在施工图设计中明确精装修设计内容，并应与建筑、结构、设备、安装设计有效衔接。当精装修工程与主体结构工程不是同一单位设计时，精装修设计图纸应经原建筑设计单位确认。精装修工程设计文件经施工图审查机构审查合格后，方可使用。住宅精装修应实行菜单式装修，开发建设单位应对每种户型提供不少于 1 套装修设计方案。

3.住宅工程精装修应由主体结构施工单位总承包，开发建设单位不得将精装修工程进行另行发包。开发建设单位、施工总承包单位应当对包括精装修工程在内的全部工程质量负责。



4.精装修工程所用材料、构配件应符合现行相关标准规定和设计要求，并有相应的质量证明文件。

5.坚持精装修房样板引路，施工单位应于精装修工程施工前，在现场按施工图设计文件规定的材料、构配件制作样板房，由开发建设单位组织各方主体进行验收（此前如建有 1:1 非实体样板房的，应进行装饰材料、构配件和器具的一致性比对），并签署验收意见，符合要求后方可开始精装修施工。样板房作为精装修住宅装修工程质量验收和工程交付使用的参照标准和依据，其施工工序、材料、构配件及质量标准应与实际施工一致。样板房应设置在住宅套（户）内，每种户型均应设置样板房，样板房在项目综合验收前不宜销售，确需出售的，应与购房人协议在所有精装房竣工验收备案后 6 个月方可交付，且在交付前不得拆改。

商品房预售许可前建设并公开展示的 1:1 非实体样板房，确因项目道路、绿化施工或工程竣工验收等需要拆除的，应在实体样板房建设完成后并报市住建委（房管局、建管局）批准后方可拆除。

6.工程竣工验收前，开发建设单位应按《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）的规定，委托具备相应资质的检测机构对每户（套）进行室内环境污染物浓度检测并按



户（套）出具检测报告。

7.精装修工程质量应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）及各专业验收规范的要求，并在竣工验收前按省市有关分户验收的规定要求进行分户验收。

8.竣工预验收时，验收组应抽查单位工程总户数的百分之五且不少于5套（应包含每种不同户型）对分户验收工作进行检查、复核，并留存抽查记录，质量监督机构对验收复核过程进行监督。对发现验收条件不符合相关规定、分户验收记录内容不真实或存在影响主要使用功能时，应终止验收，并责令改正，符合要求后重新组织验收。

9.对没有组织分户验收或分户验收质量不合格、部分住宅和公共部位未完成装修、户内室内环境检测不合格的住宅精装修工程，开发建设单位不得组织竣工验收，备案机关不予办理竣工验收备案手续。

10.对实施质量监督的精装修住宅工程，质量监督机构应加强对其设计、图纸审查、施工过程及分户验收等环节的监督管理。采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行精装修质量管控。对于建设、施工、监理、检测等单位在精装修工程施工和分户验收过程中弄虚作假、降低质量标准，将不合格工程按合格验收等行为，将按照情节轻重，根据相关规定予以扣除企业



宣城市住房和城乡建设局行政规范性文件

及项目负责人信誉等级分，记录质量不良行为记录，追究开发建设单位 and 施工总承包单位的责任，并给予行政处罚等处理。

宣城市住房和城乡建设委员会

宣城市国土资源局

宣城市物价局

2018 年 10 月 30 日

（此件公开发布）