

无锡市住房和城乡建设局文件

锡建发〔2023〕14号

关于进一步加强我市市区新建成品 住房建设管理的通知

各市（县）、区住房和城乡建设局，经开区建设局，各有关单位：

为进一步规范市区新建成品住房建设管理，提升住房建设品质，维护购房者的合法权益，根据国务院《建设工程质量管理条例》《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）等有关规定，结合本市实际，现就进一步加强我市市区新建成品住房建设管理的相关事项通知如下：

一、进一步落实成品住房功能及前期要求

1.成品住房在交付使用前，住宅套内所有功能空间固定面的铺装、涂饰、管线、设备及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等须全部完成，并配置有独立采暖、中央空调和新风系统，已具备基本使用功能条件。

2.市住房城乡建设部门负责全市成品住房建设的监督管理工作。各市（县）、区住房城乡建设部门按照管理权限具体负责本辖区内成品住房建设的监督管理工作。

3.开发建设单位应按土地出让或划拨协议中对成品住房比例要求，编制成品住房建设计划，合理确定成品住房建设时序，履行土地出让或划拨协议约定。鼓励开发建设单位提高成品住房建设比例，并实施现房销售。

4.成品住房建设应严格执行江苏省《成品住房装修技术标准》（DB32/T3691-2019），并符合国家、省、市有关规范标准和规定的要求。

二、进一步加强成品住房的设计与施工管理

5.成品住房建设项目设计文件中应有成品住房建设专篇，内容包含成品住房建设指标、成品住房在小区总图中的位置（或幢号）、建筑面积以及建设时序等。成品住房建设应按幢或单元实施。

6.成品住房土建工程和装修工程同步设计，施工图设计文件同步审查，施工图审查机构应将成品住房装修施工图设计文件纳入审查范围，审查合格后方可使用。

7.成品住房装修工程应和建筑主体工程一并纳入基本建设程序和质量安全监管，办理相关建设手续。

8.成品住房装修工程施工纳入施工总承包范围，开发建设单位如将装修工程专业发包，应当申领施工许可证。

9.质量安全监督机构要督促成品住房建设各方主体，切实履行职责并落实工程质量安全主体责任。重点监督装修工程强制性标准的执行情况，抽查涉及主要使用功能的工程实体质量，抽查主要装修材料的质量，抽查成套产品或设施设备的合格文件。成品住房装修质量安全监督细则由工程质量安全监督机构制定。

10.开发建设单位组织竣工验收时应包含装修工程部分，按分户验收管理相关规定，实行“一房一验”。成品住房质量应满足竣工验收合格后，方可进行工程竣工验收备案。

11.开发建设单位是成品住房装修质量、安全的第一责任主体。鼓励开发建设单位对成品住房装修部分实行质量保险。

三、进一步落实成品住房装修标准

12.开发建设单位可根据市场需求及产品定位，提供不同装修标准的成品住房装修方案供购房者选择。开发建设单位应当尊重购房者选择装修方案的权利。

13.成品住房价格由毛坯价格和装修价格两部分组成，价格按建筑面积计算。

14.开发建设单位应当按规定向市发展改革委申请成品住房销售价格备案。已完成价格备案的，开发建设单位不得调整装修方案。

四、进一步加强成品住房销售和交付管理

15.开发建设单位和购房者签订成品住房买卖合同时，应对装修内容、装修价格、主要材料、材质等级、设备等进行约定和明确，并形成交付标准清单。

交付标准清单应当作为买卖合同附件予以约定。清单中应明确主要材料和设施设备的名称、品牌、产地、规格、型号、系列等内容（品牌一般限定在两个以内）。确实无法确定产品具体型号、系列的，须明确产品材质、级别等信息。

16.因工程周期较长，所订购产品因厂家原因发生变化，开发建设单位可在买卖合同中就此类可能产生的变化约定处理方式，一般应遵循市场价格“就高不就低”、款式型号“就新不就旧”的原则。

17.成品住房交付时，开发建设单位除向住户提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》外，还应提供装修水、电等管线示意图等。成品住房的包（保）修起始日期为业主收房之日起算，

成品住房出卖人承担约定的包（保）修责任。

五、进一步加强样板房的设置管理

18.交付样板房是开发建设单位按照设计文件和成品住房装修备案价格提前施工完成的，用于施工单位施工、开发建设单位销售和房屋交付给业主时作为参照标准的住宅单元。

19.开发建设单位应当在申报成品住房预售许可前，在预售的楼幢内设置交付样板房，交付样板房要真实反映相应户型、结构尺寸和装修标准等。

对于暂不具备条件在可售楼幢中制作交付样板房的，开发建设单位可在售楼现场制作交付样板房，待条件具备后应当按照同尺寸、同标准及时移位或复建至可售楼幢中。

20.交付样板房设置在可售楼幢内的，则其对应的同层电梯前室、楼梯间平台和相邻楼层的楼梯间公共部位等，应当就交付时的状态进行同步展示，并公示相关材料信息。

21.有不同装修标准的成品住房项目，在首次预售前应按装修标准至少各设置1套交付样板房。

22.户型不同但装修标准相同的，原则上可只设置1套交付样板房。对未设置交付样板房的户型，开发建设单位应与购房者就该户型结构、装修等进行约定，可采用VR等技术为购房者提供未设置交付样板房户型的展示服务。

23.交付样板房内应公示装饰装修、设计、施工等单位信息，以及装修主要材料和设施设备的详细信息，并在样板房中对应部位标示。

24.开发建设单位应委托公证机构办理交付样板房保全证据影像公证、样板房主要装修材料样品留存公证。交付样板房不得加装合同约定交付标准以外的软装、家居、灯具等设施设备，实行

“所见即所得”。

25.交付样板房所在位置应在项目销售现场醒目位置公示，并设置参观指引牌，不得挪作他用或以其它任何方式有碍购房者顺利参观。

26.开发建设单位设置用以展示效果的应当称为“效果展示房”，在销售现场入口处应当醒目标识“效果展示房，仅供购房者参考”字样，房内非交付标准的设施设备、装修材料和装饰物品均应采用醒目标识提醒和告知购房者。

27.交付样板房保留期限自住宅交付购房者之日起不少于6个月，或自项目竣工验收合格之日起不少于1年。开发建设单位应留存交付样板房的主要装修材料样品，留存期限与交付样板房保留期限一致。

28.样板房保留期间不允许拆除、移位或调换，不得将交付样板房作为展示以外的其它用途。确因项目建设等原因需拆除、移位或调换的，须同时满足以下条件，并将相关情况报区住建部门报备：

(1)新建的交付样板房必须设置在预售的实体房源内；

(2)原交付样板房必须在新交付样板房建成之后才能拆除、移位或调换；

(3)开发建设单位应当提前一个月在项目销售现场、原交付样板房等醒目位置公告拆除、移位或调换信息；

(4)开发建设单位应当委托公证机构对交付样板房移位、调换情况进行公证，并出具公证书，同时办理证据保全影像手续。确保新建的交付样板房与原交付样板房在结构形式、户型、空间尺寸、装修标准上一致。

29.交付样板房在保留期内销售的，开发建设单位应当在销售

前书面告知购房者，并与购房者明确约定“保留期届满后交付”等相关事宜。

30.交付样板房的装修应由具备相应资质的设计、施工企业承担，并按照设计方案确定的工艺和商品房买卖合同约定的材料及设施设备进行施工。

31.交付样板房施工完成后，由开发建设单位组织设计、施工、监理等单位按照设计文件及相关验收规范、标准等进行验收，并形成验收记录。

住房和城乡建设部门对开发建设单位违反上述相关规定的，应当责令限期整改，整改不符合或拒不整改的，可暂缓发放预售许可证书，并记入开发建设单位诚信档案。

本通知自发布之日起施行，原《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》（锡房调控〔2021〕1号）不再执行。本规定发布时已启动销售价格备案程序的项目继续执行原政策。其他文件有关内容与本规定不一致的，以本规定为准。江阴、宜兴市可参照执行。

无锡市住房和城乡建设局

2023年9月20日

无锡市住房和城乡建设局办公室

2023年9月20日印发
