窗体底端

## 长沙市住房和城乡建设委员会长沙市发展和改革委员会关于印发《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》的通知

发布时间：2018-06-07 09:21     作者：市住建委    稿件来源：

**CSCR-2018-06008**

**长沙市住房和城乡建设委员会**

**长沙市发展和改革委员会**

**关于印发《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》的通知**

**长住建发〔2018〕48号**

各有关单位：

根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》（长政办函〔2018〕37号）文件精神，经市人民政府同意，现将《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》印发给你们，请遵照执行。

附件：《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》

            长沙市住房和城乡建设委员会

长沙市发展和改革委员会

    2018年5月31日

**长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则**

为强化我市新建全装修商品住宅建设销售监管，根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》（长政办函〔2018〕37号）等有关规定，制定本实施细则。

一、纳入全装修管理范畴的商品住宅项目，应满足以下条件：

（一）新供地商品住宅项目须在土地供应环节明确为全装修，并按全装修建设要求办理规划审批、施工图备案和施工许可（含施工招投标）等相关手续。

（二）已供地商品住宅项目实行全装修建设的，应按全装修建设要求办理施工图备案和施工许可（含施工招投标）等相关手续。

二、全装修商品住宅毛坯部分价格按规定监制；装修部分价格须由具备资质的第三方造价咨询机构进行核算，经住建部门签署意见后报发改部门备案。

（一）第三方造价咨询机构在长沙建设工程造价网（http：//www.hncsec.com）“咨询单位抽选系统”随机抽取。

（二）新建商品住宅（含洋房、别墅等）遵循市场规律按程序办理备案。

“限房价、竞地价”试点地块等刚性需求项目，开发企业应根据不同消费层次和市场需求情况，在满足国家标准体系的基础上确定装修风格和档次，全装修部分应控制在合理的价格内（暂定不得超过2500元/平方米，根据市场成本变化适时调整）。

保障性住房由项目建设业主单位按照经济适用的原则合理确定装修价格。

（三）在所公示的全装修商品住宅备案要素的基础上，购房者主动要求的个性化装修，由购房者与开发企业商议，并另行签订协议。

三、全装修商品住宅预（现）售许可（备案）应具备以下条件：

（一）符合商品房预（现）售许可（备案）的要求和条件。

（二）已按要求建设样板房并公开展示。不同风格、不同档次的户型应分别建设实体样板房。确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，在条件成熟后补建实体样板房。样板房应保留至房屋交付完毕。

（三）已按要求公示全装修建设交付标准（含交付清单）、全装修合同示范文本等项内容。

（四）已完成全装修价格备案。

（五）其他相关要求。

四、全装修商品住宅销售时应严格执行明码标价制度。销售单位应在售房现场和商品房销售合同中公示和标明装修内容、材质等级，其中主要材料及洁具、家具、厨柜、电气设备应标明规格（设备还须标明技术参数）、材质、颜色、型号、产品系列号，同时将第三方造价机构的核算结果一并公示。

五、全装修商品住宅买卖合同应包括房屋总价、毛坯部分价格和装修部分价格等项内容，按房屋总价进行网签备案，毛坯与装修部分价格分列、明确标示。

六、全装修商品住宅参与各方应履行以下责任：

（一）总体原则

建设（开发）单位是实施全装修第一责任主体，对全装修质量安全负首要责任。设计、施工、监理、材料供应、第三方检测等单位对各自参建部分质量承担主体责任。

（二）具体责任

1、建设（开发）单位应健全企业质量内控机制，对设计、施工、采购、销售、交付及售后实施全过程管理，强化施工现场管控，加大施工巡检力度，确保装修质量。在房屋交付时，装修部分应与业主验收确认，并须提供项目竣工验收时委托第三方专业检测机构出具的室内环境检测合格报告、电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程竣工图纸和《住宅质量保证书》、《房屋使用说明书》。建设单位应履行全装修合同约定的权利、责任和义务，健全质量保修、回访、投诉处理等售后服务措施。

2、设计单位应按照专业资质范围承担装修设计，严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行全装修设计，设计应满足深度要求，承担设计质量责任。

3、施工单位应当严格按照施工图设计文件、施工技术标准和合同进行全装修施工，对装修施工质量安全负责，严格按照有关法律法规履行质量保修义务。

4、监理单位应当严格依照法律、法规以及有关技术标准、施工图设计文件和合同，采取旁站、巡视和平行检验等形式实施全装修监理，严格执行竣工验收制度，对装修部分验收时应严格按照相关规定实行分户验收。

5、第三方造价咨询机构应独立公正对装修部分价格进行核算，并承担相应的法律责任。

6、购房业主应依据合同与开发企业进行交房验收。履行全装修示范合同约定的权利、责任和义务。

7、在装修进场前，建设（开发）单位应组织和完成房产面积实测绘；房屋交易双方当事人应在交易合同中对实测状态与交付状态进行约定。

七、加强对全装修商品住宅项目的监督管理。

（一）住建部门（质量监督机构）应加强对全装修建设、设计、施工、监理、材料供应、第三方检测等主体责任单位的监督管理，对主体责任履行不到位的责令整改，情节严重的依法记入不良行为。

（二）住建部门会同发改（价格监督检查机构）等部门加强对第三方造价咨询机构的监管，定期组织开展抽检。对未能客观公正核算全装修价格或弄虚作假造成价格不实的进行严肃查处；如发现第三方造价咨询机构出具的核算价格超出合理价格的范围，不作为该项目的核算价格，不再允许其参与后续全装修第三方造价咨询，另行从“咨询单位抽选系统”随机抽取造价咨询机构进行重新核算；情节严重的纳入诚信“黑名单”管理；构成违法犯罪的，追究法律责任。

（三）住建部门对销售行为不规范、违反购房业主意愿强行调整装修标准、在备案价格基础上擅自提高全装修销售价格的企业,进行严格查处和曝光。

（四）购房业主对第三方造价咨询机构全装修核算价格存在异议，须提供第三方造价咨询机构未客观公正核算价格相关证明，可向市住建部门工程造价管理机构申请复核。

（五）全装修商品住宅在交付使用后,由业主对全装修满意度进行测评，测评结果作为开发企业诚信评定的依据之一。

八、购房业主与开发企业对全装修质量存在争议的，双方应按照合同约定合理协商，协商不成的可以向住建部门投诉或向人民法院提起诉讼。

九、本通知自公布之日起施行。此前有关全装修商品住宅的规定与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：1、新建商品住宅全装修价格备案流程

 2、新建商品住宅全装修部分价格备案表

**附件1：**

**新建商品住宅全装修价格备案流程**

**1、流程**

    开发企业申报——市住建委签意见——市发改委政务中心窗口受理——市发改委行政审批处备案（盖章）——告知企业。

**2、时限**

    资料齐全3个工作日。

**3、申报材料**

    （1）新建商品住宅全装修部分价格备案表；（2）第三方造价机构资质证书；（3）第三方核算报告及详细的精装修项目标准清单；（4）随机抽取中标通知单。

**附件2：**

**新建商品住宅全装修部分价格备案表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房地产开发  企业名称 |  | 楼盘名称 |  |
| 第三方造价  咨询机构名称 |  | 核算价格 |  |
| 备案项目名称 |  | 备案时间 |  |
| 市住建部门意见（盖章） |  | | |
| 市发改委告知性备案意见（盖章） |  | | |

窗窗体顶端