类别标记：B

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建办函〔2024〕146号

市住建局关于市十六届人大四次会议第5号建议的答复

周英芳代表：

您在市十六届人大四次会议上提出的《关于规范开发商对精装修房的建议》（第5号建议）收悉。经研究，现答复如下：

近年来，在区位优势和政策引导的双重驱动下，我市房地产市场总体保持了良好发展态势。但是，随着全装修住宅的推广，涉及装修质量问题增多，影响了我市房地产市场的持续健康发展。

一、关于“进一步完善精装房检验环节”等相关建议答复：

我局在深入贯彻落实国家及省相关规范标准的基础上，为进

一步加强成品住宅监管，压实主体责任，**一是**制定出台《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》（甬建发〔2022〕19号），聚焦化解我市住宅工程质量热点问题，有效落实建设单位首要责任，突出施工单位主体责任，加强工程建设过程的质量风险管控，严格建筑材料、预拌混凝土及砂浆、预制构件等进场验收，严格关键工序、关键部位隐蔽工程验收。加强对外墙外窗渗漏治理、外墙外保温脱落防范、预拌混凝土质量控制。推行质量信息公示制度，住宅工程开工前，建设单位应当公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人、工程质量评价目标、监督举报方式等信息。分户验收前，应公开分户验收方案、分户验收组成员名单及有关信息。交付使用前，应公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式、承诺保修响应时间等信息。**二是**制定印发《关于进一步完善住宅工程业主开放日制度的通知》（甬建函〔2023〕149号），完善业主开放日制度，由住宅工程建设单位组织项目参建各方责任主体(包括设计、施工、监理等单位)，在主体结构验收阶段、装饰装修阶段（全装修工程）、分户验收阶段分批次开展业主开放日活动。业主进行现场实地查验，现场查看的质量问题，按照“一户一档”原则，安排责任单位对业主提出的质量问题限期整改，留存相应施工及验收资料。进一步落实建设单位工程质量首要责任，强化工程参建各方责任主体质量意识，有效

减少住宅质量投诉，提升住户质量满意度。**三是**实施住宅工程质量信息公示。为加快建立健全住宅工程质量社会监督体系，发挥社会舆论和公众监督作用，进一步压实建设单位首要责任和施工单位主体质量责任，提高住宅工程质量管理水平，制定印发了《宁波市住宅工程质量信息公示工作方案》（甬建发〔2022〕45号），公示内容包括项目基本信息、参建单位及其项目负责人信息、工期信息、主要材料信息、主要验收信息和交付服务信息。通过企业官网（微信公众号）及销售现场在工程开工、预售及竣工（集中交付）分阶段及时向社会公示。公示时间原则上自集中交付日起不少于2年。**四是**开展全市住宅工程质量专项整治行动。以进场材料、开裂渗漏、外墙外保温脱落、全装修、小区室外排水管道等住宅工程质量常见突出问题为整治重点，进一步落实建设单位质量首要责任和监理单位质量责任，提升住宅工程细部设计质量，强化工程实体质量施工管控。

二、关于“出台精装房质量保证金制度”等相关建议答复：

我市已制定出台《宁波市人民政府关于印发宁波市住宅物业保修金管理办法的通知》（甬建发〔2022〕46号），规定住宅物业保修金相关制度，住宅物业保修金是指建设单位按照规定向物业所在地的区(县、市)住房和城乡建设主管部门交存的，作为保修期内住宅物业质量维修费用保证的资金。建设单位交存保修金的物业范围包括新建住宅物业建设单位交存保修金的时间和标

准为，物业竣工验收前，向物业所在地的保修金管理机构按照物业建筑安装总造价的2%交存。保修金的储存期限为8年，储存期限从物业管理区域内首套房屋交付之日起计算。当保修请求人发现物业存在质量问题时，应当在保修范围和保修期限内，向保修组织实施单位提出保修请求。

三、关于“对精装房进行质量评级”等相关建议答复：

目前，针对精装房质量评级制度暂无上位法规定，无法开展精装房质量评级工作。

四、关于“切实加强对精装房销售广告的发布审核”等相关建议答复：

近年来聚焦民生消费领域，市市场监管局开展反不正当竞争专项执法行动，切实加强房地产广告监督管理，加大对违法房地产广告打击力度，维护房地产广告市场秩序，保护消费者的合法权益。一是采取线上线下相结合的方式，重点检查传统媒体、互联网、户外等媒介发布的房地产广告以及现场促销宣传活动情况，包括有无含有虚假、夸大宣传内容的房地产广告，对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传，含有融资或者变相融资、升值或者投资回报承诺等违反《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国广告法》规定的房地产广告等情况；同时畅通12315、12345举报渠道，收集固定违法证据。近三年来，全市市场监管系统立案查处各类房地产违

法广告行为96起，罚没款1244万元。二是广泛开展形式多样的普法宣传，发布了数批不正当竞争违法典型案例，以案释法凝聚社会共识，提升公众认知，厚植公平竞争法治理念和社会文化，营造有序竞争良好氛围。

五、关于“加大对违法违规的处罚力度”等相关建议答复：

我局将狠抓建筑市场秩序，加强建筑市场事中事后监管，强化建筑市场和现场两场联动，全面治理行业乱象。建立健全市场主体风险预警机制，强化司法与行政执法衔接联动机制，加大“三包一靠”等违法违规线索信息互通共享。

同时加强部门配合，切实加强房地产广告监督管理，加大对违法房地产广告打击力度，维护房地产广告市场秩序，保护消费者的合法权益。持续开展反不正当竞争专项执法行动，聚焦市场主体、群众反映强烈的问题，充分发挥数字化先行优势，依托全国网络交易监测平台、互联网广告监测平台、“浙江公平在线”等数字化监管系统，加强大数据分析研判，依法精准打击不正当竞争行为。

六、关于“进一步完善精装房购买合同内容”等相关建议答复：

根据《关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》（甬政办发〔2018〕39号）文件规定：“销售全装修住宅时，建设单位应在销售合同中明确装修标准等交付要求，并列明所用主要装修材料的名称、品牌、规格、型号、等级和施工质量标准等

内容；提供室内设施设备的，应当明确提供的设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级和安装标准等内容”。且根据《浙江省商品房买卖合同示范文本（预售）》（2023 年版），要求在合同中明确内装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等内容，品牌、级别等内容应明确清晰，不得出现“其他同级别产品”等模糊字样，根据《浙江省商品房买卖合同示范文本（预售）》（2023 年版）第三十条规定，购房者如有争议，可按合同约定方式解决。

七、关于“房产开发商设置工程样板房”等相关建议答复：

根据《关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》（甬政办发〔2018〕39 号）文件规定：“样板房要真实反映户型、结构及尺寸、装修标准和施工质量。”根据《关于完善新建住宅全装修工作的通知》（甬建发〔2020〕55 号）文件规定：“装修具体方案及其价格评估报告连同其他销售资料一并公示。”目前，我市新建商品住宅样板房装修清单和价格评估报告均按文件要求落实了对外公示。

下一步，我局将在保障房地产市场平稳发展的基础上，结合您的建议，以住建部推进“好房子”建设为契机，与相关部门加强协同联动，抓好各项制度落实落细，强化住宅工程全过程质量监管，压实各方主体责任，合力建造符合质量要求的好房子，保障购房者合法权益，全面提升我市住宅全装修工作的质量水平，

推动从“住有所居”迈向“住有宜居”。非常感谢您对我市住房城乡建设管理事业的理解和支持，希望您一如继往，共同推动我市住房城乡建设管理高质量发展，为美丽宁波贡献智慧和力量。

宁波市住房和城乡建设局

2024 年 6 月 26 日

（联系人：徐超　联系电话：89187252）

宁波市住房和城乡建设局办公室　　2024年7月9日印发