

扬州市建设工程质量监督检查站文件

扬建质监〔2021〕20号

关于印发《扬州市成品住房精装修工程质量 监督实施细则》（试行）的通知

各县（市、区）质监站、各建设、施工、监理单位：

为加强成品住房工程质量的管理，促进成品住房施工质量的提升，规范成品住房质量监督工作的程序和要求，结合本市实际，制定了《扬州市成品住房精装修工程质量监督实施细则》（试行），现印发给你们，请按照细则认真落实。

扬州市建设工程质量监督检查站

2021年6月30日



扬州市成品住房精装修工程质量监督实施细则（试行）

第一章 基本规定

第一条 为加强成品住房精装修工程质量的管理，促进成品住房精装修施工质量的提升，规范成品住房精装修质量监督工作的程序和要求，根据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2020）、《成品住房装修技术标准》（DB32/T3691-2019）、《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（JGJ/T304-2013）、《扬州市新建成品住房工程管理暂行规定》（扬建规〔2020〕1号）等要求，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市行政区范围内成品住房精装修施工作业的新建住宅工程。

第三条 建设单位应将新建成品住房建筑主体工程和室内装修设计文件送施工图审查机构审查。涉及重大设计变更的应报施工图审查机构重新审查。

设计单位应严格按照法律、法规、工程建设标准和合同约定进行成品住房精装修设计，对设计质量负责。

施工单位应严格按照施工图设计文件、施工技术标准 and 合同约定进行成品住房精装修施工，对施工质量负责。

监理单位应严格依照法律、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成品住房精装修监理，对施工质量承担监理责任。

第四条 住宅室内装饰装修工程不得存在擅自拆除和破坏

承重墙体、损坏受力钢筋、擅自拆改水、暖、电、燃气、通信等配套设施的行为。

第五条 成品住房装修前应进行交接验收，并在基层的质量验收合格后进行装修工程施工。建设单位应组织监理、总承包及装修施工单位实施交接验收，并按要求填写工程交接验收移交表（附表一）。

第六条 成品住房在装修施工过程中应采用包裹、覆盖、贴膜等可靠措施对地面、门窗、卫生洁具、开关面板等容易污染或损坏的成品、半成品进行保护。

第二章 样板房验收

第七条 建设单位在新建成品住房室内装修工程施工前，须在同一栋楼相邻两户可售房源内分别完成实体样板房与工序样板房的制作。实体样板房要真实反映户型、建筑尺寸、装修标准和施工质量，所有指标与竣工交付标准一致。工序样板房应按照《扬州市新建住宅工程“样板对标”监督工作实施方案》扬建质监〔2021〕19号文中成品住宅的要求实施。

第八条 实体样板房与工序样板房制作完成后，建设单位应组织设计、施工、监理等单位按照设计文件、验收规范及标准、施工方案等进行验收。建设单位应在样板房验收前3个工作日将验收的时间、地点及参会人员通知工程质量监督机构，并提供《成品住房装修主要部品、材料、设备表》（附表二）及有关工艺资料。涉及的主要材料和设备原则上不得有降低标准的变更，验收完成后形成验收记录。

第九条 成品住房装修应对样板房进行室内环境控制指标

检测，检测结果达标后方可进行成品住房的批量施工。

第三章 材料、设备监管

第十条 严禁使用国家已经明令淘汰或限制使用的部品、材料及设备。成品住房装修工程所采用的部品、材料的质量、规格、品种和有害物质限量等应符合设计要求和国家现行标准的规定。

第十一条 实行材料、设备封样制度。建设单位应将实体样板房所使用的材料、设备样品封存于现场并做好标识，影像资料留存。所有材料、设备进场时监理单位应对品种、规格、外观和尺寸进行对比验收，并做好验收记录。

第十二条 成品住房装修采用的材料、设备应有合格证书及相关性能检测报告。需复试的材料应提前进场，严格见证取样送检制度，未经检测或检测不合格的材料、设备不得在工程上使用。进口产品应出具商检报告。

第四章 分户验收

第十三条 工程竣工验收前，建设单位应成立分户验收小组，组织制定分户验收方案，并按照相关规范及实体样板房的标准逐户开展分户验收。分户验收小组成员应由建设单位项目负责人、装修设计单位专业设计人员、施工单位项目经理、项目技术负责人、监理单位总监理工程师、专业监理工程师等组成。

第十四条 分户验收检查内容应包含墙面工程、天棚工程、楼地面工程、门窗工程、细部工程、栏杆安装、防水工程、给

排水工程、电气工程、通风与空调工程、采暖工程等内容。

第十五条 分户验收小组应按照验收方案的要求逐户、逐间检查验收，并填写《成品住房装修工程质量分户验收记录表》(附表三)。对不符合要求的部位应及时标注并记录，整改完成后重新组织验收。每一户验收合格后，填写《成品住房工程质量分户验收合格证》(附表四)，并置于醒目位置。单位工程所有的分户验收合格后，填写《成品住房装修工程质量分户验收汇总表》(附表五)。

第十六条 住宅分户验收应提供下列资料以便于核查：

- 1、装修设计图纸、图纸会审及设计变更等文件；
- 2、装修材料及住宅部品质量证明文件及相关复验报告；
- 3、集成卫生间、集成厨房、集成地面(墙面及天棚)等安装节点图及相关性能检测报告；
- 4、装修工序的隐蔽工程验收记录；
- 5、检验批、分项、分部(子分部)工程的质量验收记录；
- 6、分户验收资料；
- 7、室内环境检测报告；
- 8、功能性检查汇总表(附表六)；
- 9、其他需提供的资料。

第五章 监督抽查与竣工验收监督

第十七条 工程质量监督机构应对参建各方责任主体履行法定质量责任和义务进行监督检查。成品住房精装修施工阶段应加强对精装修施工单位质量行为和实体质量的监督检查。

第十八条 工程质量监督机构应对成品房装修过程中的隐

蔽验收监督抽查。重点抽查关键工序和部位的施工质量，抽查涉及安全与使用功能的主要原材料、建筑构配件和设备的质量证明文件及相关复验报告。

第十九条 工程质量监督机构在监督成品住房竣工验收时，应通过现场抽查的方式复核分户验收记录，核查分户验收标记，每个单位工程抽查不宜少于2户。

第二十条 成品住房工程竣工验收过程中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的严重质量问题时，应终止验收，责令改正，符合要求后重新组织竣工验收。

第二十一条 监督抽查中发现有违规行为的，应签发《工程质量监督抽查整改通知书》或《工程局部停工(暂停)通知书》，责令改正；对违反法律、法规、规章依法应当实施行政处罚的，工程质量监督机构应提出行政处罚建议。

第六章 工程交付与质量保修

第二十二条 建设单位是实施成品住房的第一责任人，对成品住房精装修质量负首要责任，并负责成品住房质量保修、售后服务以及组织相关责任单位协调处理工程质量问题等工作。

第二十三条 建设单位应在成品住房工程竣工验收前成立工程质量缺陷投诉受理和保修管理部门，建立内部投诉处理机制，明确投诉受理联系人和联系电话并予以公示，及时处理购房者合理诉求。

第二十四条 建设单位宜在住宅工程分户验收合格后、竣

工验收前开展业主开放日活动。

第二十五条 建设单位和施工单位应当在工程质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等，双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。在正常使用下，成品住房工程的最低保修期限为：

1、屋面工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；

2、供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；

3、电气管线、给排水管道、设备安装为2年；

4、装修工程为2年。

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

第二十六条 本细则自2021年7月1日起施行。

附表一：《工程交接验收移交表》

附表二：《成品住房装修主要部品、材料、设备表》

附表三：《成品住房装修工程质量分户验收记录表》

附表四：《成品住房工程质量分户验收合格证》

附表五：《成品住房装修工程质量分户验收汇总表》

附表六：《功能性检查汇总表》