

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建材〔2016〕688 号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于进一步加强本市新建全装修住宅建设 管理的通知

各区人民政府、各管委会及各有关单位：

为加快本市装配式住宅建设步伐，进一步规范全装修住宅监管，提升新建住宅整体品质，推进建设领域节能减排，根据《关于印发〈关于进一步强化绿色建筑发展推进力度提升建筑性能的若干规定〉的通知》（沪建管联[2015]417 号）以及《关于推进本市保障性住房实施装配式建设若干事项的通知》（沪建建材[2016]1 号）等文件精神，现就全装修建设管理相关事项通知如下：

一、全装修住宅是指新建住宅交付使用前，套内和公共部位的固定面、设备管线及开关插座等全部装修并安装完成，厨

房和卫生间的固定设施安装到位的住宅。

二、从 2017 年 1 月 1 日起，凡出让的本市新建商品房建设用地，全装修住宅面积占新建商品住宅面积（三层及以下的低层住宅除外）的比例为：外环线以内的城区应达到 100%，除奉贤区、金山区、崇明区之外，其他地区应达到 50%。奉贤区、金山区、崇明区实施全装修的比例为 30%，至 2020 年应达到 50%。本市保障性住房中，公共租赁住房（含集中新建和商品住房中配建）的全装修比例为 100%。实施的全装修住宅工程，以单位工程（幢号）为计量单位。

三、以出让（划拨）方式供应土地的住宅项目，在用地招拍挂前期征询供地条件环节，住房建设等相关管理部门反馈征询意见时，应按上述要求落实全装修比例要求，并在土地出让（划拨）合同中予以明确。

四、建设单位必须按照有关规定和程序，对全装修住宅工程整体办理相关工程建设管理手续。住宅项目所属地块有全装修住宅建设要求的，在办理报建手续时，必须提供该项目所属地块的《上海市国有土地建设用地使用权出让合同》，登记录入实施全装修住宅建设比例，有条件的需注明全装修住宅单位工程（幢号）。

凡建设单位在新建住宅开发中，自愿增加全装修实施比例，行政受理部门应简化补办报建手续，对于要求减少全装修

比例的信息不予支持。

五、全装修住宅项目应采用建筑、装修一体化设计，预埋机电、管线等内装设计必须同步到位。建设单位在提交总体设计（初步设计）文件及施工图设计文件时，必须在设计总说明中，明确实施全装修的单位工程（幢号）、面积、比例等相关信息。审图机构在对施工图等文件进行审核时，应对实施全装修单位工程（幢号）、面积、比例等相关技术指标予以把关，并对审查文件中涉及全装修落实指标（含变更的全装修数据）等信息予以确认，同时在施工图审查备案时予以上报。

六、建设单位系全装修住宅建设工程责任主体，应按分户验收管理相关规定，实行“一房一验”工程及装修工程一次验收（附件表一），可以委托第三方机构具体实施。竣工验收管理部门应根据施工图文件总说明中，涉及全装修单位工程（幢号）、面积、比例等信息进行复核。分户验收不合格的，必须整改通过后方可进行竣工验收。

七、建设单位在全装修住宅项目预（销）售中，必须在《上海市商品房预（销）售合同》条款中，约定全装修房的总价，并在附件中注明装修标准、所使用的主要设备和材料的品牌、型号。样板房可以作为装修交付标准的参照。

八、建设单位在办理竣工备案时，必须注明全装修单位工程（幢号）等相关信息。行政受理部门出具的《建设工程竣工

验收备案证书》中，也应注明全装修单位工程（幢号）等相关信息。

九、新建住宅使用许可管理部门应根据土地出让（划拨）合同、竣工验收备案资料等，审核资料要件、统计建设项目实施全装修的相关信息（附件表二）。未按土地出让（划拨）合同中有关全装修比例要求的新建住宅项目，不予颁发新建住宅交付使用许可证。

十、建设单位应按国家相关法规和《上海市新建住宅质量保证书》、《上海市新建住宅使用说明书》的要求，承担相应的保修责任，装修工程的质量最低保修期限，按国家及本市相关法律法规执行。鼓励、倡导引入全装修住房的质量保险机制。

十一、实施全装修的住宅项目，应大力推进建筑节能，推广可循环、高性能、低耗材的材料部品应用。推广支撑体与填充体分离 SI 内装技术，鼓励整体卫浴和厨房等部品模块化应用，以及集成吊顶、设备管线等内装工业化生产方式。推广采用节水型器具，倡导遮阳节能等设备的使用，减少建筑垃圾排放，改善和提高室内居住环境的质量。

十二、本通知自二〇一七年一月一日起施行。

特此通知。

附件：1、本市住宅工程质量分户验收合格证明书、本市

- 住宅工程质量分户验收汇总表；
- 2、全装修住宅分期建设交付统计表。

二〇一六年八月十八日

附件 1:

本市住宅工程质量分户验收合格证明书

工程名称		房（户）号	幢 单元 室
建设单位		开竣工日期	年 月 日至 年 月 日
设计单位		施工总承包单位	
监理单位		全装修	是（ ）； 否（ ）
综合验收结论	<p>已按分户验收要求对该户的工程质量进行验收， 验收结论为：</p> <p style="text-align: center;">合格</p>		
验收单位	建设单位 项目负责人： <div style="text-align: right;">（公章） 年 月 日</div>	施工总承包单位 项目负责人： <div style="text-align: right;">（公章） 年 月 日</div>	监理单位 项目负责人： <div style="text-align: right;">（公章） 年 月 日</div>

本市住宅工程质量分户验收汇总表

单位工程名称		结构及层数		总户数		面积 (平方米)	
建设单位		开竣工日期	年 月 日至 年 月 日				
设计单位		施工总承包单位					
全装修 施工单位		监理单位					
内容	验 收 情 况						
概况	根据《上海市住宅工程质量分户验收实施细则》要求，组织相关单位于 年 月 日至 年 月 日对本单位工程 户进行了分户验收。 验收小组人员为：						
初装饰	共验收 户，形成《初装饰住宅工程质量分户验收记录》 份，一次验收合格 户，整改合格 户。						
全装修	地块面积： 平方米；实施全装修比例： %；全装修总建筑面积： 平方米；单位工程（幢号）： ；全装修面积： 平方米。 共验收 户，形成《全装修住宅工程质量分户验收记录》 份，一次验收合格 户，整改合格 户。						
验收结论							
验收单位	建设单位 项目负责人： (公章) 年 月 日	施工总承包单位 项目负责人： (公章) 年 月 日	监理单位 项目负责人： (公章) 年 月 日				

