

昨天，我市正式下发《推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》，就市民关注的实施范围、装修质量监管等问题作了相关规定，《意见》将于今年5月起施行——

政策落地 “全装修时代”来了

本报记者 杨绪忠

强制推行范围框定

按照《意见》的解释，全装修住宅是指在住宅交付使用前，户内所有功能空间和公共部位的固定面全部铺装或粉刷完毕，给排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能，可直接入住的住宅。

据市住建委相关人士介绍，浙江省下发《关于加快推进住宅全装修工作的指导意见》后，省内一些城市已出台贯彻意见或政策，部分城市还在落实中。在省里的政策征求意见阶段，我市已经着手开展政策意见调研和起草。但对于住宅全装修，各方意见不是十分统一，如何实施、如何监管分歧也比较大，相应标准和配套政策并不完备。为此，有关部门多方开展调研，屡次组织召开房地产企业、施工单位、装饰装修企业、监管部门座谈会，不断进行修改完善。同时，积极探索监管模式的创新，公开向社会征求意见，在此基础上形成了“宁波版”的落地政策。

据悉，我市明确海曙、江北、鄞州行政区域内以机场路—鄞州大道—福庆南路—甬台温高速—盛莫路—聚贤路—甬江—世纪大道—东昌路—望海南路—北环路所围区域为强制推行范围，这一区域与限购圈基本一致。

“划定这个区域也是基于该区

全方位保护购房人权益

装修质量是目前购房者反映较多的问题，《意见》提出了一些措施和办法加强质量监管：

一是强化主体责任，落实建设、设计、施工、监理和材料供应商等的主体责任，明确建设单位作



一家房产开发商在向购房者交验全装修房屋。(杨绪忠 蓝朵朵 摄)



付时的全装修工程质量。我省已发布《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》，同时，市住建委出台了《宁波市住宅全装修工程质量管理规定（试行）》，与此次出台的《意见》配套执行，其中明确规定在装修施工前，必须制作完成施工样板房，以施工样板房为工序、工艺的质量标准，控制施工过程中的全装修工程质量。

三是加大监管力度，将全装修工程纳入质量监督范畴的同时强化过程监管，严格落实各项规定、制度。

四是引入准业主监督机制、开展质量保险试点、探索物业前期介入管理制度等，多措并举，保障全装修住宅装修质量。

“为了更好地保护消费者的合法权益，避免在实施住宅全装修过程中可能引发的矛盾和纠纷，新政在房屋的销售环节作了详细规定。”市住建委相关人士介绍，主要有以下几个方面：要求开发企业在住宅预售时提供实体交付样板房，该样板房应在销售楼盘内的可售房源中；要求实体交付样板房真实反映户型、结构及尺寸、装修标准和施工质量；要求实体交付样板房保留全装修住宅集中交付购房者之日起不少于6个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起

期待细化标准尽快出台

业内人士认为，推行住宅全装修，发展成品质住宅，有利于节省建筑材料，减少建筑垃圾，可以避免装修过程产生的噪声污染、废弃材料清运等二次污染，有利于提高住宅建设品质，保证房屋结构安全，改善人居环境；住宅全装修也是绿色建筑评价标准的一个重要加分指标。同时，推行住宅全装修，是加快建筑工业化、推动房地产业供给侧结构性改革、实现转型发展的重要内容，也是促进住房城乡建设领域节能降耗、发展绿色建筑的一项重要工作。

“对于小区物业管理而言，住宅全装修可以有效减少前期装修垃圾清运、装修材料进场、堆放及噪音等二次污染，提高小区治安、环境管理，保障业主正常生活。市住建委正在重新修订《物业保修金管理办法》，拟将商品房全装修内容正式纳入《办法》，交存标准也按照装修造价一定比例交存保修金，并按照保修金管理办法进行有效管理。目前初稿已经完成，正在征求意见。”市住建委相关负责人介绍。

《意见》提出，将住宅全装修纳入全过程监管，住宅工程主体设计和装修设计同步，这样做一方面可以进一步提高土建与装修、装修与预制构件之间的配合度，使装修部件所需的管线、预制洞口等位置更精确，防止后期因敲凿破坏预制

不少于2年；要求建设单位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和所提供的设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级等内容。

值得关注的是，新政还引入准业主监督机制、设立工地开放日，允许购房者参与质量监督，即允许准业主参与监督房屋施工，向准业主直观展示施工内容，接受准业主监督。同时，通过准业主与建设单位在开放日中发现问题的双向反馈、答疑与整改落实，促进问题的有效沟通和解决，架起准业主和建设单位良性沟通互动的桥梁，有效减少交房后的质量纠纷与投诉。另一方面，在建工程存在安全隐患，不可能做到随时、全过程开放，故而要求建设单位事先制定开放日实施方案，提前选定开放时间点和次数，便于在开放日期间做好安全防护措施。”市住建委相关负责人说。

图示

全装修住宅

是指在住宅交付使用前，户内所有功能空间和公共部位的固定面全部铺装或粉刷完毕，给排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能，可直接入住的住宅。

我市明确海曙、江北、鄞州行政区域内以

所围区域为强制推行范围。

新政在房屋销售环节作了详细规定：

■ 要求开发企业在住宅预售时要提供实体交付样板房，该样板房应在销售楼盘内的可售房源中；

■ 要求实体交付样板房真实反映户型、结构及尺寸、装修标准和施工质量；

■ 要求实体交付样板房保留全装修住宅集中交付购房者之日起不少于6个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起不少于2年；

■ 要求建设单位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和所提供的设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级等内容。

韩立萍 制图

新闻 1+1

全装修房屋交付和使用管理将加强

本报讯（记者杨绪忠）根据新发布的《宁波市人民政府办公厅关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》，我市将加强全装修房屋交付和使用管理。具体如下要求：

交房时，建设单位须向受让人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或布线图、《住宅质量保证书》《房屋使用说明书》。健全质量保修、回访、投诉处理等售后服务措施，建设单位要切实落实保修责任，鼓励设立跨项目的专业化房屋保修机构或4S店，提高报修响应及时性和保修质量。装修工程质量最低保修期限，按照国家、浙江省及本市相关法律、法

规执行，法律、法规未明确的，由买卖双方在销售合同中予以约定。

业主委员会或房屋所有权人发出保修通知3个工作日内，建设单位应派人到现场核查情况，情况属实的应当在3个工作日内启动维修；特殊情况，由建设单位和业主委员会或房屋所有权人协商并达成书面意见。逾期未开展维修的，业主委员会或房屋所有权人可以自行组织维修，费用向建设单位追偿或在物业保修金中列支。物业保修金保修范围为法律、法规和规章所列保修期限中所规定的保修内容。各有关部门要加强对全装修住宅使用管理的监督检查，发现违法违规改造及装修的，应当及时依法处理。

评论

要一丝不苟将新政落实

随着生活水平的提高，城市化步伐的加快，大多数人碰到过买房装修的事。装修是很劳神费力的：将材料采购之事交给装修公司不放心，自己采购，质量好坏、价格高低又难以掌握；去货比三家，不仅累得要命，一旦购买量不足，还要被装修师傅呼来唤去补买；另外，在装修过程中要时时到场监看，以防施工“拆烂污”。

这还是自家装修。一个新交付的住宅小区，锤敲锯割声一般会有一两年时间的持续，听了心烦。有时还要担心楼上楼下的野蛮装修，影响房屋结构安全。

于是，越来越多的业主呼唤全装修，一些房地产开发商瞄准市场需求，前几年就开始涉足全装修。无奈，因缺乏标准和监

管，全装修问题很多，纠纷不断。

如今好了，我市正式下发《推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》。这意味着，今后市民在强制推行全装修的区域购买商品，只需添置家具就可入住，不需要再为装修而奔波了。这个实施意见，在我看来还是比较细的，以往涉及全装修的纠纷点都有了比较明确的“说法”，比如全装修的质量标准问题，施工过程中准业主的监督机制问题，实际装修与实体样板房差异问题，全装修“个性”与“共性”的处理问题等。

新建住宅全装修的规定出台了，我们期盼的是，要一丝不苟地将新政落实落细，并作为一项民生工程来抓，让业主真正感到省时省心。（李国民）