**上海市住建委发布《关于进一步加强本市新建全装修住宅建设管理的通知》 明年上海外环内新建商品住宅100%全装修**

发布时间：2016-09-08

**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**

**沪建建材〔2016〕688号**

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、低材耗的材料部品的应用。**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。

上海市住房和城乡建设管理委员会

二〇一六年八月十八日