

上海市行政规范性文件数据库

首页 (Index.aspx) / 行政规范性文件数据库 / 市住房和城乡建设管理委员会

文件名称：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

文件编号：沪建建材〔2016〕688号

文件状态：有效

公布日期：2016-08-18

施行日期：2017-01-01

正文

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。

上海市人民政府 地址：人民大道200号 邮政编码：200003 联系电话：23111111 网站地图

(<http://www.shanghai.gov.cn/nw2/nw2314/nw42372/index.html>)

沪ICP备：12004267 (<http://www.miibeian.gov.cn>)  沪公网安备：31010102004544号
(<http://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=31010102004544>) 政府网站标识码：3100000044
上海政务服务总客服：12345