

# 宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2020〕55号

---

## 宁波市住房和城乡建设局 关于完善新建住宅全装修工作的通知

各区县（市）、开发园区住房城乡建设行政主管部门，市级各有关单位，各房地产开发企业：

为进一步完善住宅全装修政策，促进全装修住宅品质提升，满足购房者多样化住房需求，推动住宅产业高质量发展，经市政府同意，现就有关事项通知如下：

一、住宅全装修应当符合“基本设施配置完备、基本使用功能具备”的基本装修标准。“基本设施配置完备、基本使用功能具备”，是指给排水、燃气、供电照明、空调、通风、通信等系统安装到位，厨卫基本设备配置到位并可正常使用，户内所有功

能空间和公共部位的地面铺装、墙面及顶棚粉刷完成，达到入住标准。

住宅全装修不得违规改变空间使用功能，其设计和施工应当遵循适用、经济、绿色、美观原则，减少资源浪费和环境污染。

二、所有全装修住宅房源均应提供基本装修方案。房地产开发企业可以根据市场需求及产品定位，提供若干升级装修方案供购房者选择。

三、全装修住宅房源基本装修标准按房屋建筑面积计不低于1500元/m<sup>2</sup>、不高于2000元/m<sup>2</sup>。经评估，基本装修标准低于1500元/m<sup>2</sup>的，房地产开发企业应当进行整改；高于2000元/m<sup>2</sup>的，按2000元/m<sup>2</sup>计算。根据市场情况，市住房城乡建设行政主管部门（以下简称“市住建部门”）对该标准适时进行调整、公布。

别墅等特殊类型住宅的装修标准按照“一事一议”原则确定。

四、全装修住宅项目预售前，房地产开发企业应当在市住建部门建立的具有工程造价咨询资质的价格评估机构名录库中，按照评估规则随机抽取评估机构；评估机构对装修价格及其构成按市场化可比水平进行评估，价格评估报告应当公示并接受监督。（住宅全装修价格评估规则见附件1）

五、全装修住宅项目预售前，房地产开发企业应完成并提供所有住宅房源的装修具体方案（含升级装修方案）。具体方案内容应当包括：装修设计图、装修主要材料和设施设备的品牌、型号、材质及主要施工工法等。装修具体方案及其价格评估报告连同其他销售资料一并公示。

六、全装修住宅项目应至少设置 1 套基本装修交付标准样板房，如有升级装修方案的也应设置相应的交付标准样板房。交付标准样板房可以在可售房源内设置，也可以异地就近设置。交付标准样板房应严格按照对应的装修具体方案建造，并在预售前完成。

交付标准样板房保留期为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。鼓励实施样板房保全证据影像公证及样板房承诺书公证。（新建全装修住宅项目样板房管理办法见附件 2）

七、房地产开发企业销售全装修住宅，应当在网签合同中明确基本装修标准及价格。

房地产开发企业应当尊重购房者选择基本装修方案的权利，不得捂盘惜售，不得强迫或变相要求购房者选择升级装修方案。

八、商品房预售许可之日起 3 个月内，购房者选择升级装修方案的，房地产开发企业应当与购房者另行签订升级装修协议。3 个月期满，所有全装修住宅房源（含已售、未售）均应确定具体装修方案，未售出的房源一律按基本装修标准确定具体装修方案。

房地产开发企业应当自所有全装修住宅房源具体装修方案确定后 15 个工作日内将装修工程有关资料报送属地住建部门。

九、房地产开发企业应严格落实住宅全装修主体责任，完善分户检验制度，加强质量管控，积极试行工程质量缺陷保险；规范全装修住宅销售、宣传及售后服务行为，杜绝交付标准样板房

与对应的装修具体方案不一致等情形。

十、各地住建部门要主动加强与自然资源规划、市场监管、综合执法、信访等相关部门的沟通联系，建立联动工作机制，强化工程质量监管，严肃查处全装修住宅销售、宣传以及样板房等方面的违法违规行为。对销售中的违法违规行为以及违反住宅建设和工程质量标准、出现重大质量问题的，要依法加大查处力度，查处结果纳入建设各方责任主体信用体系，并与企业资质晋升、差异化监管等挂钩；要加强协同管理，实时掌握住宅全装修推进过程中的热点焦点问题，精准指导服务，及时处理和化解信访投诉等矛盾纠纷；要加强政策解读和宣传引导，为住宅全装修工作营造良好的社会舆论氛围。

十一、本通知自 2020 年 8 月 1 日起实施，之后取得预售许可的全装修住宅项目适用本通知有关规定，其他项目可参照执行。《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）》（甬政办发〔2018〕39 号）及相关配套政策规定与本通知要求不一致的，以本通知为准。



## 附件 1

# 住宅全装修价格评估规则（试行）

**第一条** 为加强新建全装修住宅项目装修价格管理，提高价格透明度，制定本规则。

**第二条** 本规则适用于宁波市六区行政区域内的新建全装修住宅项目。

**第三条** 市住房城乡建设行政主管部门（以下简称“市住建部门”）负责指导、监督我市住宅全装修价格评估工作；市建设工程造价管理服务站（以下简称“市造价管理站”）具体承担住宅全装修价格评估机构名录库的建立及日常管理等工作；市六区及有关开发园区住建部门（以下简称“属地住建部门”）负责本辖区内住宅全装修价格评估的监督管理工作。

**第四条** 具有相应工程造价咨询资质且信用良好的中介机构，可申请加入住宅全装修价格评估机构名录库。住宅全装修价格评估机构名录库向社会公示，并实行动态管理。

**第五条** 名录库中的住宅全装修价格评估机构（以下简称“评估机构”）对新建全装修住宅的基本装修、升级装修价格及其构成开展评估工作。

**第六条** 房地产开发企业应当在全装修住宅项目预售前 30 日内，向属地住建部门提交所有房源的装修具体方案（含升级装修方案），并提交委托评估申请。具体方案内容应包括装修设计

图，装修主要材料和设施设备的品牌、型号、材质，主要施工工法，装修预算清册，以及其他评估所需要的有关资料。

装修具体方案及其价格评估报告连同其他销售资料一并公示。

**第七条** 在属地住建部门监督下，房地产开发企业从评估机构名录库中随机选取一家评估机构，并签订价格评估委托合同。

评估工作实行回避制度，已参与该住宅项目有关业务的评估机构不得再承担该住宅项目全装修价格的评估工作。

被选中的评估机构无正当理由不得拒绝委托，否则将取消名录库入库资格。

**第八条** 评估机构应根据房地产开发企业提供的资料，参考现行计价依据，结合项目所在地评估期市场化可比价格水平进行评估，并出具价格评估报告。

经评估，对基本装修方案装修价格低于 1500 元/m<sup>2</sup>的，评估机构应及时反馈给房地产开发企业，同时报告属地住建部门，待方案整改后重新进行评估；对基本装修方案装修价格高于 2000 元/m<sup>2</sup>的，按 2000 元/m<sup>2</sup>计。

**第九条** 全装修价格评估范围仅包括住宅套内的装修费用，不含公共楼道、电梯厅、设备用房、大堂及其他公共空间等的装修费用。

**第十条** 装修费用标准应根据商品房预测绘的建筑面积进行合理折算，具体可参考以下公式：

套内建筑面积=房屋建筑面积-公摊面积

得房率=套内建筑面积/房屋建筑面积

套内装修标准=套内装修造价/套内建筑面积

评估装修标准=套内装修标准×得房率

**第十一条** 全装修住宅项目交付标准样板房完成后，在属地住建部门组织下，评估机构应参与样板房装修标准的现场核对。发现与原装修具体方案不符的，应及时反馈房地产开发企业，并报告属地住建部门。交付标准样板房如有移位的，评估机构应按原装修具体方案进行核对。

**第十二条** 评估机构应在接受委托之日起 15 日内完成装修价格评估，并向房地产开发企业出具价格评估报告，同时报送属地住建部门和市造价管理站。

**第十三条** 房地产开发企业、购房者对价格评估报告有异议的，评估机构应及时作出解释和回应。必要时，由属地住建部门组织有关专家进行复核。

**第十四条** 评估机构及其从业人员应当依法独立开展评估业务，确保评估结果客观、公正；应当保守评估中获悉的有关商业秘密，不得泄露或擅自对外发布。

评估机构及其从业人员在评估工作中违背职业道德、玩忽职守或者与房地产开发企业串通、弄虚作假的，其做出的价格评估报告无效并承担相应责任。该违法违规行爲记入造价咨询企业诚信记录档案并对外公示；情节严重的，依法移交有关部门追究其

法律责任。

**第十五条** 房地产开发企业应当积极配合评估机构工作，不得干扰其正常的评估活动。对拒不配合评估工作的，属地住建部门应责令限期整改。逾期不整改或者整改不到位的，暂缓受理该项目的预售申请。对以贿赂、利诱或弄虚作假等不正当方式干扰价格评估活动的，一经发现，价格评估报告无效，并暂缓受理该项目预售申请或暂停其项目网签。该违法违规行爲记入房地产开发企业诚信记录档案并对外公示；情节严重的，依法移交有关部门追究其法律责任。

**第十六条** 各县（市）及杭州湾新区的新建全装修住宅项目价格评估可参照本规则执行。



## 附件 2

# 新建全装修住宅项目样板房 管理办法（试行）

**第一条** 为加强新建全装修住宅项目样板房管理，提高商品住宅装修透明度，维护购房者合法权益，制定本办法。

**第二条** 市住房城乡建设行政主管部门（以下简称市住建部门）负责指导和监督全市新建全装修住宅项目样板房管理工作。

区县（市）、开发园区住房城乡建设行政主管部门（以下简称属地住建部门）负责本辖区内新建全装修住宅项目样板房的管理工作。其中，属地住建部门商品房销售管理机构（以下简称“销售管理机构”）负责牵头组织交付标准样板房现场检查、核对等工作，具体承担样板房公示内容的监督管理等工作；属地住建部门工程质量管理服务机构（以下简称“质量管理机构”）负责交付标准样板房装修质量相关内容的现场检查等工作。

**第三条** 交付标准样板房可以在可售房源内设置，也可以异地就近设置。交付标准样板房应严格按照对应的装修具体方案建造，并在预售前完成。

交付标准样板房不得加装交付标准以外的软装和家电、家具、灯具等设施设备、装修材料和装饰物品。

对未设置交付标准样板房的户型，房地产开发企业应书面告知购房者该套型与交付标准样板房的差异。鼓励采用 VR 等技术

为购房者提供未设置交付标准样板房户型的展示服务。

**第四条** 房地产开发企业设置用以展示效果的非交付标准样板房的，应当在样板房入口处醒目标识“非交付标准样板房，仅供购房者参考”字样，样板房内非交付标准的设施设备、装修材料和装饰物品均应采用醒目标识提醒购房者。

未设置交付标准样板房的户型不得设置非交付标准样板房。

**第五条** 全装修住宅项目预售前，销售管理机构应当组织质量管理机构、受托进行装修价格评估的工程造价咨询机构（以下简称“评估机构”）对交付标准样板房进行现场检查、核对，交付标准样板房与装修具体方案相符的，方可对外开放。

**第六条** 异地设置交付标准样板房的，销售管理机构应当检查展示内容是否符合公示要求；质量管理机构应当检查户内空间尺寸、装修外观布局等是否与装修具体方案相符，是否已提供装修主要材料和设施设备的质量合格证明；评估机构应当核对装修主要材料和设施设备的品牌、型号、材质等是否与装修具体方案相符。

可售房源内设置交付标准样板房的，除按前款规定检查、核对，质量管理机构还应当对以下内容进行检查：

- （一）抽查装修材料进场报检、复检记录是否齐全；
- （二）抽查现场实体施工质量是否违反强制性标准；
- （三）抽查分部分项工程验收记录是否符合规范要求。

销售管理机构应当如实记录交付标准样板房现场检查情况；

价格评估机构应当如实记录交付标准样板房现场核对结果，并将核对结果（或影像记录）存档。

交付标准样板房的检查、核对结果原则上不作为房地产开发企业在商品房装修纠纷中有关事项的免责依据。

**第七条** 交付标准样板房保留期内不得擅自变更展示内容，不得擅自拆除、移位或调换。

房地产开发企业应留存交付标准样板房的主要装修材料样品，留存期限与交付标准样板房保留期限一致。鼓励房地产开发企业进行留存公证。

可售房源内的交付标准样板房在保留期内销售的，房地产开发企业应当在销售前书面告知购房者，并在商品房买卖合同中与购房者明确约定保留期届满后交付等事宜。

**第八条** 异地设置的交付标准样板房移位至可售房源，两者的户内空间尺寸、装修标准和装饰效果等应当保持一致。鼓励房地产开发企业对样板房移位进行公证。

异地设置的交付标准样板房移位至可售房源 30 日前，房地产开发企业应当在售楼处、原样板房等醒目位置公告相关信息，向属地住建部门报备，并通过商品房买卖合同中预留的联系方式书面告知购房者。可售房源内的交付标准样板房在对外开放前，应当由销售管理机构组织质量管理机构、评估机构，按照本办法第五条、第六条的规定进行现场检查与核对。

可售房源内的交付标准样板房对外开放满 30 日后，原样板

房可以拆除。

**第九条** 有下列情形之一的，属地住建部门应当责令房地产开发企业限期整改。整改不符合规定或拒不整改的，暂缓发放预售许可证书：

- （一）未按照规定设置样板房的；
- （二）交付标准样板房展示内容不符合公示要求的；
- （三）交付标准样板房与装修具体方案不符的；
- （四）不能提供主要设施设备、装修主材的质量合格证明的；
- （五）存在其他违规或不诚信行为的。

**第十条** 房地产开发企业有下列情形之一的，属地住建部门责令限期整改，整改期间暂停项目网签；情节严重的，记入房地产开发企业诚信记录档案，并向社会公示：

- （一）交付标准样板房保留期内，擅自变更设施设备、主要材料的品牌、型号、材质等展示内容的；
- （二）交付标准样板房保留期内擅自移位、拆除、调换的；
- （三）移位、拆除交付标准样板房，未按照规定书面通知购房者，以及拒绝或者变相拒绝购房者监督的；
- （四）存在其他违规或不诚信行为的。

对有前款规定违规行为且情节严重的全装修住宅项目，质量管理机构应当加强质量监督，视情提高分户验收抽检率。

**第十一条** 本办法自 2020 年 8 月 1 日起实施，之后取得预售许可的全装修住宅项目适用本办法，其他项目可参照执行。

---

抄送：各区县（市）人民政府（管委会）。

---

宁波市住房和城乡建设局办公室

2020年7月1日印发

---