

# 山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2018〕82号

## 山西省人民政府办公厅 关于加快推进住宅全装修工作的实施意见

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

发展全装修住宅，是深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党中央、国务院及省委、省政府推进生态文明建设、坚持绿色发展等一系列决策部署的具体行动，是改善人居环境、提升住房供应品质、满足人民群众对美好生活向往的重要举措。为加快推进全省住宅全装修工作，根据《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）及住房城乡建设部《建筑业发展“十三五”规划》（建市〔2017〕98号）有关要求，经省人民政府同意，提出如下实施意见。

## **一、明确实施范围和目标任务**

(一)实施范围。自本意见印发之日起,各设区城市中心城区(由各市划定)范围内新出让或划拨国有土地上的新建住宅,原则上实行住宅全装修,推行成品交房。全省新开工建设的装配式住宅项目、执行绿色建筑标准的住宅项目和租赁住房、酒店式公寓全部实行住宅全装修。各市、县人民政府要按照“由少到多、示范带动”的原则,加强宣传引导和政策指导,精心组织实施,提高全装修住宅覆盖率。

(二)目标任务。各设区城市人民政府应结合本市住房发展规划和年度计划,合理确定全装修住宅年度发展目标、项目和比例,并制定全装修住宅实施细则。到2025年,全省新开工全装修住宅面积占新开工住宅面积的比例力争达到60%以上,其中太原市中心城区新开工全装修住宅面积比例力争达到100%,大同、朔州、晋中、阳泉、长治、晋城、临汾、运城市中心城区达到95%以上,忻州、吕梁市中心城区达到90%以上。鼓励其他区域和县(市)加快推进全装修住宅工作。

## **二、加强全装修住宅建设管理**

(三)严格土地规划条件。各级城乡规划主管部门应根据本地区全装修住宅开发建设目标,在对新出让或划拨土地出具住宅项目建设意见和规划设计条件时,明确全装修住宅开发建设要求、面积、比例等内容。

(四)统筹协调建设。全装修住宅应当将装修部分与主体工程

一同纳入项目初步设计审批、施工图审查、招标投标、施工许可、销(预)售、竣工验收等环节,实行全过程管理。全装修住宅工程推行总承包模式,主体工程与装修工程一并发包,建筑主体与装饰装修同步设计,统筹考虑建筑、结构、给排水、供暖通风、燃气、电气、光纤网络等专业,确保预制构件生产环节及主体、装修、安装等施工过程有效衔接。开发建设单位要科学安排施工程序,合理组织施工,实现建造过程交叉作业,提高工程建设效率。设区城市住房城乡建设部门要定期发布全装修主要材料市场价格,为全装修住宅实行毛坯房和装饰装修部分分别计价提供依据。

(五)加强销(预)售管理。开发建设单位应根据项目具体特点,以满足人民群众日益增长的居住需求为出发点,在确保所需部位装修功能齐备的基础上,兼顾消费者不同层次需求,为购房人提供多样化的装修风格选择。积极推行“菜单式”全装修住宅交付模式,每个全装修住宅项目的装修方案原则上不少于3个。房地产开发企业与购房人应当分别签订商品房销(预)售合同和委托装修协议,分别明确毛坯房价格和装修价格。委托装修协议中应当明确装修内容、质量标准 and 使用的部品部件(备选)品牌、型号及装修工程质量保修等内容。全装修住宅项目应当在领到商品房预售许可证时,修建完成模拟样板间,在销售场所公示全装修住宅楼栋、户型、设计、“菜单式”装修的选择内容、采用的装修部品部件及品牌、采用的装修材料质量及环保证明等相关信息,并运用虚拟现实/增强现实等技术,为购房人提供更加便捷、直观的购房体验。

项目主体结构封顶时,要修建完成实体样板房,样板房要真实反映装修标准和施工质量。全装修住宅交付标准不得低于样板房和委托装修协议承诺标准,样板房保留时间自商品住宅交付之日起不少于6个月。商品住宅交付时,要为购房人提供样板房的影像资料。

(六)加强质量管控。开发建设单位和施工单位要健全企业质量内控机制,对设计、施工、采购、交付及售后实施全过程管理,强化施工现场管控,加大安装工程预留预埋和装饰装修隐蔽工程的巡检力度,确保装修质量合格。全装修住宅实行分户验收,开发建设单位未组织分户验收和分户验收不合格或尚有部分住宅及公共部分未完成装修的全装修住宅工程,住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。开发建设单位应当认真履行全装修住宅质量保修责任,严格按照《住宅质量保修书》约定内容予以保修。开发建设单位所销售的全装修住宅出现重大质量问题或拒不履行质量保修责任的,住房城乡建设部门要依法加大查处力度,查处结果要与参建单位企业信用、市场准入等信息挂钩。房屋交付使用后,购房人不得擅自拆除和破坏相关公共设施,不得损坏承重墙体和拆改水、暖、电、燃气等配套设施。

(七)强化主体责任。开发建设单位应主动提升全装修住宅开发管理能力,承担全装修住宅建设工程的主体责任。全装修住宅装饰装修工程应采用绿色环保、具有质量证明文件且符合国家有关标准的装修材料、部品部件和设备。房屋装修工程完成后,开发

建设单位应当委托具有相应资质的检测机构进行室内环境检测，室内空气中的污染物浓度应符合民用建筑工程室内环境质量验收标准。施工总承包企业就全装修住宅整体建设质量向开发建设单位负责，要加强成品住宅土建工程及装修工程的施工组织协调管理和工程质量控制。

(八)创新发展模式。省住房城乡建设厅要抓紧制定全装修住宅建设的技术标准和规范，细化和完善设计、施工、验收等规范要求。各市要积极打造住宅产业化生产基地，以标准化平台和技术创新企业为主体，生产符合国家有关环保、节能等要求的材料，建立全装修住宅部品认证制度，搭建建材部品集中采购平台，加快形成全装修住宅成套技术和通用化的部品体系。积极培育住宅产业化技术创新联盟，加大研发投入，增强创新能力，推广全装修住宅集成解决方案，促进住宅产品技术创新和产业结构转型升级。

### **三、落实保障措施**

(九)加强组织保障。各地、各部门要高度重视住宅全装修推进工作，将其列入重要议事日程，抓紧制定相关配套政策措施并抓好落实。住房城乡建设、财政、国土资源、税务、金融等部门要按照各自职责做好相关工作，各部门要密切配合，建立联动、协作和责任考核机制，加强对全装修住宅建设的引导、管理和规范，合力推进住宅全装修工作。

(十)政策激励扶持。对实施全装修的在建和新建住宅项目，要给予激励和扶持。房地产开发企业销售已装修的房屋，装修费

用可以计入房地产开发成本,在计算土地增值税的增值额时予以扣除;全装修住宅采用装配式装修方式的,其装配式装修工程量计入单体建筑预制装配率,享受装配式建设工程相关支持政策;全装修住宅项目的建筑废弃物处置费可由市、县人民政府予以减免;房地产开发企业开发建设全装修住宅项目的,要在动态考核、信用评级、评优评先等方面适当予以倾斜。

(十一)加大信贷支持。对购买全装修住宅的消费者,应当按照差别化住房信贷政策,给予信贷支持。使用住房公积金贷款购买全装修住宅的,住房公积金管理部门可按全装修住宅总价款,根据规定的首付比例及借款人收入情况等确定贷款额度。

(十二)加强宣传引导。各市要通过多种形式,宣传实施住宅全装修工作的目的、意义、政策措施、典型案例、先进技术,提高公众对全装修住宅在质量、环保、工期、后期维修等方面优势的认知度,促进绿色消费。要总结推广先进经验,强化住宅全装修从业队伍培训,引导房地产开发企业和家装企业转型升级,不断提升住宅开发建设水平,为人民群众创造更加舒适的居住条件。

山西省人民政府办公厅

2018年8月3日

(此件公开发布)

---

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省高法院，  
省检察院，各人民团体，各新闻单位。  
各民主党派山西省委。

---

山西省人民政府办公厅

2018年8月6日印发

---

