关于《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》起草说明

为进一步加强住宅工程质量管理，压实工程参建各方主体责任，保障工程主体结构安全和主要使用功能，减少工程质量常见问题，提高住宅工程质量总体水平，经过前期调研、专家论证、广泛征求意见，省建设厅起草形成了《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》（以下简称《办法》）。现将有关情况说明如下：

一、制订《办法》的必要性

2008年，我厅出台了《关于对住宅工程实施分户质量验收的指导意见》，对住宅工程质量分户验收作出相关规定，有效规范了住宅工程质量验收工作。

近年来，随着社会经济的发展，人民群众对住房的品质要求不断上升，而目前工程施工质量验收标准陆续更新，验收项目指标相应变化。同时，近年来，国家和省级层面相继出台的《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》《浙江省人民政府办公厅关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》等文件，对加强住宅工程质量管理，提升住宅品质提出明确要求。为进一步规范住宅工程质量分户验收管理，推动住宅工程品质全面提升，亟需重新制订《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》(以下简称《办法》)。

1. 《办法》起草依据与过程

**（一）《办法》的起草依据**

**1.法律法规：**《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等；

**2.规范性文件：**《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）、《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（浙建〔2021〕15号）等;

**3.地方标准：**浙江省工程建设标准《住宅工程分户质量检验技术规程》（DB33/T1140）等。

**（二）《办法》的起草过程**

根据年度计划，今年5月，着手开展《办法》调研和起草工作。在前期调研的基础上，充分借鉴和学习其他兄弟省份做法，结合本省实际，提出《办法》草案。多次组织召开专题会议进行论证，完成《办法》（初稿）。7月，征求各地建设主管部门意见，收到反馈意见和建议共35条，经逐条认真梳理，其中采纳19条，部分采纳10条，未采纳6条。经再次修订完善，形成了《办法》（征求意见稿）。

三、《办法》的主要内容

《办法》共5章、26条、10个附件，主要内容如下：

**第一章总则，**明确了适用范围、监管责任和主体责任等内容，重点强调：**一是**规定《办法》的适用范围为新建住宅工程质量分户验收及其监督管理。**二是**县级以上建设主管部门对本行政区域内分户验收工作实施监督管理，其所属的建设工程质量监督机构（以下简称监督机构）负责具体监督管理工作。**三是**建设单位作为实施分户验收的第一责任人，对分户验收的组织、实施、成果、整改等承担全面责任。

**第二章分户验收程序与内容，**明确了分户验收依据、分户验收阶段划分、分户验收程序、分户验收人员组成、分户验收内容、档案管理等内容，重点强调：**一是**明确分户验收第一阶段在主体结构分部工程验收前，第二阶段在单位（子单位）工程竣工验收前。**二是**明确在施工总承包单位自检合格后，向建设单位提出分户验收申请，建设单位综合运用观感目测、实体测量、方法手段，逐户、逐间进行验收，形成分户检验情况，并上传“住宅品质保障在线（安心收房）”应用。**三是**建设单位应组织成立以项目负责人为主的分户验收工作小组实施分户验收。**四是**分户验收资料应纳入工程质量保证资料管理，及时收集、整理、组卷，确保真实、完整、有效，由建设、施工、监理单位分别归档。存档期限不低于城建档案管理期限且不低于5年。

**第三章业主开放日活动，**明确了活动定义、实施方案、处置预控、活动通知、制度规定、查看体验、问题处置、活动报送等内容，重点强调：**一是**建设单位组织业主对房屋户内和相关公共部位的工程质量和使用功能进行查看体验，并对业主所提的合理质量问题在分户验收监督抽测前完成整改。**二是**实施方案应经项目负责人、企业主要负责人审核签字并加盖公章。建设单位应成立以建设单位企业主要负责人为组长的处置小组，明确人员组织、工作职责、处置程序、处置工作要求。**三是**在“业主开放日活动”前，建设单位应至少提前7天以邮寄纸质邀请函以及短信、电话等方式将实施方案、注意事项等通知全体业主。**四是**建设单位及时对业主提出的问题组织设计单位、监理单位、施工单位甄别是否为工程质量问题，处置到位后及时报送监督机构。

**第四章监督管理，**明确了监督抽测、抽测比例、违规处理、诚信管理等内容，重点强调：**一是**分户验收工作完成后，监督机构应组织开展分户验收监督抽测，对分户验收结果进行比对性复核。**二是**分户验收监督抽测比例不低于总户数的2%，保障性住宅工程比例不低于总户数的5%。**三是**对于重新组织分户验收的情况，应实施“提级验收”，由项目建设、施工、监理等单位上一级分管技术质量的负责人参加分户验收或现场驻点督导。**四是**将分户验收工作纳入企业和个人诚信监管体系。

**第五章附则，**明确了质量责任、信息化监管、地方实施细

则、解释及施行等内容，重点强调：**一是**分户验收不免除各方参建责任主体应承担的质量责任和保修义务。**二是**要求积极依托“浙里建”平台建立统一的住宅品质保障在线（安心收房）应用对业主开放日活动和分户验收进行监管。**三是**各地市可根据实际情况，制定本地区住宅工程分户验收实施细则。**四是**本办法由浙江省住房和城乡建设厅负责解释，实施有效期为5年。