

# 东莞市住房和城乡建设局关于加强新建住宅 全装修建设管理的通知

东住建规〔2025〕7号

各镇街（园区）住房和城乡建设局（城市建设局），各有关单位：

为加快我市住房城乡建设领域高质量发展，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，进一步加强新建住宅全装修工程全流程监管，全面提升新建住宅全装修品质，鼓励新建住宅项目户内实行全装修，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规，以及《住宅项目规范》（GB 55038-2025）等工程建设国家标准，结合我市实际情况，现就加强新建住宅全装修建设管理有关工作通知如下：

## 一、基本规定

本通知所指新建住宅全装修是指在新建住宅交付使用前，住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺贴、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间固定设施安装到位；公共区域的固定面全部铺贴、粉刷完成，水、暖、电、通风等基本设备全部安装到位。

## 二、严格落实主体责任

建设单位是实施全装修第一责任主体，应履行全装修质量首要责任，要健全企业质量内控机制，配备专职质量管理人员，对设计、施工、采购、交付及售后实施全过程管理。设计单位应履行全装修设计质量责任，应当严格按照法律法规和工程建设强制性标准进行设计。施工单位应履行全装修施工质量主体责任，应当严格按照住宅设计要求、施工技术标准和合同约定施工。监理单位应履行全装修施工质量监理责任，严格按照工程监理规范的要求，采取旁站、巡视和平行检验等形式实施监管。

## 三、强化工程质量管理

（一）规范工程发包行为。建设单位应严格执行工程发包承包法规制度，依法将工程发包给具备相应资质的单位，不得肢解发包工程、违规指定分包单位。建设单位应将装饰装修工程纳入施工总承包范围，不得另行单独发包。

（二）强化工程设计管理。建设单位不得明示或者暗示设计单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量；不得擅自修改建设工程设计文件；不得明示或者暗示施工图审查机构违反法律法规和工程建设强制性标准进行施工图审查，不得压缩合理审查周期、压低合理审查费用。设计单位应严格按照法律法规和工程建设强制性标准进行设计，落实住宅隔声、防串味、防水、防火等标准规定，在设计文件中选用的装饰装修材料，应当注明规格、性能等技术指标，对容易出现渗漏、开裂等常见质量问题的部位加强精细化设计管理，对临近城市道路、轨道交通的住宅明确噪声治理设计要求。设计单位不得以“优化设计”等名义变相降低设计标准或随意变更设计文件，设计文件确需修改的，按规定将修改后的施工图设计文件送原施工图审查机构审查合格后方可使用。施工图审查机构按照有关法律、法规进行审查，审查合格的出具审查合格书并备注项目属于全装修住宅。

（三）鼓励装修“样板先行”。鼓励建设单位提供“菜单式”全装修模式，满足购房人多样化、个性化需求。项目设置样板间的，在装饰装修分部分项工程施工前，建设单位应严格实施工艺、材料样板和装修实体样板示范制度，明确各项指标标准；在楼栋实体内按照每种户型、不同装修标准的装修设计文件分别设置样板间，展示所有交付标准内容，非交付标准的活动家具等内容应予以注明。验收合格的样板间作为装饰装修分部分项工程施工和质量验收的参照标准。

（四）强化材料质量控制。施工单位应按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定，对装饰装修分部分项工程的材料、建筑构配件和设备等进行进场检验，确保品种规格、外观尺寸和各项性能满足设计要求；未经检验、检验不合格或者未经监理工程师签字的，不得使用或者安装。

施工单位要加强检验档案管理，确保质量证明文件真实有效并具有可追溯性。

（五）加强检测（检验）管控。建设单位应组织监理、施工等企业机构按照检验批划分编制项目检测（检验）方案，委托具有相应资质的工程质量检测单位进行工程质量检测，见证或者委托监理单位见证取样送检、现场检测，经检测合格方可使用。检测（检验）合同内容需满足检测（检验）方案要求，并明确双方责任人及工程质量检测（检验）项目、方法、数量等。项目施工过程中建设单位应加强方案执行、合同履行以及检测（检验）情况的监督管理，不得明示或暗示检测单位出具虚假检测报告。

（六）强化施工组织管理。施工单位应认真编制施工方案组织计划，加强对装修工程的组织管理，加强各专业工种相互间的协调；积极推行工业化的施工方式，鼓励使用装修部品，提高现场装配化程度，淘汰落后施工工艺（如墙面大面积饰面砖水泥砂浆粘贴）；针对关键工序、关键部位等，编制工程质量常见问题防治专项方案，在工程竣工验收报告中说明防治措施落实情况。监理单位加强对钢筋、混凝土、隐蔽工程等涉及结构安全以及消防安全等关键部位、关键工序监理力度，督促施工单位严格按照专项防治方案落实常见问题防治措施。各级监督机构应加强工程质量抽查力度，对常见质量问题（如渗漏、开裂、空鼓、抹灰腻子脱落等）、闭水试验（厨房、洗手间、阳台等）、外墙淋水试验、装修装饰材料（电线电缆、给排水管材管件等）开展质量抽检。严查装修工程“以次充好”“货不对板”“不按图施工”“两张皮”等情况。

（七）鼓励第三方参与监管。鼓励建设单位为住宅项目投保工程质量潜在缺陷保险，运用市场化手段完善住宅项目建设全过程质量管控。鼓励有条件的住宅项目开展“预看房”活动，在建筑工程竣工验收前，由建设单位组织开展购房人“预看房”活动，公开展示钢筋、预拌混凝土、防水材料、节能材料等主要材料（包含装饰装修材料）的品牌、规格型号（性能）以及使用部位等信息，主动接受社会监督和业主咨询，及时组织问题整改并反馈购房人。

（八）落实分户验收管理。建设单位应当在工程竣工验收前组织分户验收，分户验收应以户为单位进行全数检查，通过试运行或现场试验组织隔声、防串味、防水、防漏电等实体性能检查检测，相关检测结果纳入《住宅质量保证书》。分户验收合格后，按户作出《住宅工程质量分户验收表》及分户水电分路布置图，在工程竣工验收合格后按户向产权所有人出具。单位工程竣工验收时，各级监督机构应对建设单位组织的分户验收进行抽查，抽查户数不少于项目总户数的1%，且每个单位工程不少于1户、每个项目不少于3户，其中，中高层及高层住宅，每种户型、不同装修标准每栋抽查不少于1户（含顶层、中间层、首层）；低层及多层住宅，每种户型、不同装修标准抽查不少于1户（含顶层）。监督抽查时应复核实测实量数据，发现验收条件不符合规定，分户验收存在弄虚作假的，责令限期整改并重新组织分户验收，将有关抽查情况记录归档，后续验收过程中加大监督抽查力度。

（九）加强交付保修管理。在房屋交付前，建设单位应当依法配合购房人查验所购房屋。在房屋交付时，建设单位向购房人提供建设工程竣工验收备案文件、《广东省商品住宅使用说明书》和《广东省商品住宅质量保证书》（以下简称“两书”）等文件，并按约定程序办理交付手续。在房屋交付后，建设单位应健全质量保修、回访、投诉处理等售后服务措施，公开工程质量保修及投诉处置渠道，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题；鼓励建设单位通过投保住宅工程质量交付缺陷保险，委托保险机构建立受理平台和提供优质、高效的维保服务。物业服务企业承接查验工作的，建设单位应当按照《广东省物业管理条例》第四十二条等规定和相关合同约定，向物业服务企业移交竣工验收资料和“两书”等资料，物业服务企业按照法律法规规定和物业服务合同约定，提供住宅维修养护服务。

#### 四、规范住宅销售管理

（一）完善销售合同。全装修住宅销售合同应明确装饰装修及设备标准承诺。鼓励参照《商品房买卖合同示范文本》，合同约定不符合标准的处理方式；合同附件约定主要装修建材和设施设备品牌、产地、规格、数量和主要技术参数，装修工程的保修范围、保修期限和保修责任，质量担保和纠纷解决途径等。合同签订后，如因客观原因确需变更主要装修建材和设施设备约定

内容的，建设单位应当与购房人协商达成一致意见并签订补充协议或根据住宅买卖合同有关约定处理。

（二）加强预售管理。全装修商品住宅申领预售许可证时，建设单位应在销售方案中明确全装修实施计划等内容，属地住房城乡建设部门通过实地考察和分析，核对项目施工进度和预售条件情况。全装修住宅销售时，鼓励建设单位在销售场所公开展示所售住宅中使用的钢筋、预拌混凝土、防水材料、节能材料等主要材料（包含装饰装修材料）的品牌、规格型号（性能）以及使用部位等信息。对预售住宅项目合同约定的装修项目、标准和设备品牌、型号、材料规格等事项的设计进行变更的，按《广东省商品房预售管理条例》有关规定处理。

#### **五、严查违法违规行为**

各镇街（园区）住房城乡建设局（城市建设局）要切实加强监管力度，建立健全新建住宅全装修建设管理工作机制，统筹运用“四不两直”、暗查暗访、动态巡查等形式，加强对辖区内新建住宅全装修工程的监督检查，督促企业落实主体责任；要加强信用管理和市场现场联动，对偷工减料、不按图施工等违法违规的单位和个人要及时提请市住房城乡建设局依法依规采取限制从业等行政处罚处理措施并曝光，依法强化信用惩戒。

本通知由市住房城乡建设局负责解释。实施过程中，如有关法律、行政法规等有明确规定的，从其规定。

本通知自 2025 年 10 月 1 日施行，有效期至 2030 年 9 月 30 日。

东莞市住房和城乡建设局  
2025 年 9 月 12 日