附件1

新建商品住宅“先验房后收房”

工 作 指 南

第一章 总 则

第一条 为强化房地产开发企业质量首要责任和竣工验收主体责任，提升住宅交付质量，根据《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》《山东省住宅工程质量分户验收管理办法》《关于在住宅工程中推行质量信息公示制度的指导意见》等有关规定，结合本省实际，制定本工作指南。

第二条 本省行政区域内的新建商品住宅实行“先验房后收房”制度，适用本工作指南。

第三条 商品住宅销售时，房地产开发企业将质量信息公示、业主查验等有关活动安排和业主权益告知业主。

第二章 质量信息公示

第四条 质量信息公示是指房地产开发企业在开工、施工、销售、验收、交付等阶段，按进度、分批次公示住宅工程质量信息，接受社会监督。

第五条 住宅工程质量信息可制作成二维码形式，便于业主在销售现场、查验现场通过手机扫码查看。住宅工程质量信息公示内容包括但不限于以下内容。

（一）项目基本信息。包括工程结构形式、设计使用年限、工程规划许可、施工许可等。

（二）工程质量终身责任单位及负责人信息。包括建设、勘察、设计、施工、监理、检测单位等责任主体的名称和项目负责人姓名等。

（三）主要建筑材料信息。包括涉及主体结构安全和主要使用功能的建筑材料及主要装修材料和室内设施设备的名称、品牌、厂家、规格型号、检测试验结果、建筑节能信息等内容。

（四）工程验收信息。包括工程质量分户验收结果、工程竣工验收报告。

（五）质量保证信息。工程质量缺陷保修服务制度、商品房售后服务单位名称及联系人、建设单位因故灭失时质量终身责任承接机制。

第六条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应说明实际交付的商品房质量、设备及装修标准等与样板房是否一致；未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三章 分户验收

第七条 分户验收是指房地产开发企业组织施工、监理等单位，在住宅工程主体结构和工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准和设计文件等，对每户住宅及相关公共部位实体结构、观感质量和主要使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

第八条 房地产开发企业作为实施分户验收的第一责任人，对分户验收的组织、实施、验收、成果以及维保承担全面责任。

第九条 分户验收应分阶段进行，分为主体结构竣工和单位工程竣工两个阶段。

第十条 主体结构分部工程验收前，应对每户住宅及公共部位的结构工程观感质量、结构尺寸等进行专门验收。合格后方能组织主体结构分部工程质量验收。

第十一条 单位（子单位）工程竣工验收前，通过实体测量、观感目测、功能性检测等方式，对每户住宅及公共部位的观感质量、空间净尺寸和主要使用功能进行专门验收。分户验收合格后方能组织单位（子单位）工程质量竣工验收。

第十二条 分户验收应逐户、逐间进行记录并存留影像资料。分阶段按户存留不少于5张照片，影像资料应完整、准确、清晰地体现楼号户号、验收时间、验收成员、验收部位、验收方式等信息。

第十三条 房地产开发企业应在开展分户验收工作前5个工作日向监督机构进行告知，并报送分户验收方案。

第十四条 工程质量监督机构负责对分户验收工作的监督抽查，对分户验收结果进行不低于1%的比对性复核。

第十五条 发现分户验收记录内容明显不真实、比对性复核结果超过规定限值时，分户验收结论判定为“不符合”。发现存在严重质量问题和影响主要使用功能的、参建责任主体弄虚作假或降低工程验收标准、将不合格工程按合格工程验收的、存在工程质量方面其他严重违法违规与失信行为的，责令重新组织分户验收。

第十六条 重新组织的分户验收将实施“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。

第四章 业主查验

第十七条 业主查验是指在签订购房合同后、签署房屋验收交付单前，房地产开发企业组织业主对其所购商品住宅进行质量查验。

第十八条 业主查验按照业主自愿的原则，可以邀请或委托他人参与查验。业主本人因故不能到场需委托他人的，应出示书面委托文书。

第十九条 鼓励在主体结构分部工程竣工后、装饰装修施工中、单位工程竣工后等节点，分阶段、分批次组织业主现场查验。批次根据业主数量确定。

进入现场应实名登记，配备必要的安全防护用品，组织安全教育，落实防范措施要求，遵守施工现场安全管理规定。不遵守现场安全管理或未实名登记的，建设、施工单位可以拒绝进入查验现场。

主体结构分部工程验收后，组织业主进入开放区域，讲解开发建设进度、工艺工法、主要建筑材料、合同约定的交付标准等。

装饰装修施工中，组织业主对照购房合同，查看施工进度、建筑材料、设备安装、施工工艺等。

第二十条 单位工程竣工后具备合同约定交付条件的，组织业主对拟交付住宅进行查验。查验过程中，逐条记录、解答业主提出的设计、施工质量问题。业主在查验记录上对查验情况签字确认，形成业主查验问题处置销项台账。

能立即维修的，现场组织修复。现场无法维修的，及时向业主说明，另行约定承诺维修完成时限。

业主要求复验的，施工质量问题维修完成后应通知业主复验，复验结果应经业主签字确认。

第二十一条 对业主提出的不符合客观事实或工程建设技术标准的意见，房地产开发企业应根据法律法规、工程建设技术标准、设计文件和合同约定进行解释，妥善处理矛盾纠纷，有关问题不能达成一致意见的，应按商品房买卖合同约定的争议解决方式处理。