附件2

《雄安新区住宅工程分户验收管理办法》政策解读

一、印发《雄安新区住宅工程分户验收管理办法》背景和目的是什么？

答：住宅工程质量关乎人民群众的利益和福祉，是为人民群众创造高质量生活的重要载体，为进一步压实住宅工程参建方主体责任，着力在竣工交付前提升住宅品质，在雄安新区安置房住宅工程交付经验的基础上，通过深入调研论证和广泛征求意见形成了该《办法》。根据《办法》要求，新区住宅类建筑，在竣工验收前全面实行“一户一验”分户验收制度，建立了建设单位分户验收、物业服务单位承接验收、质量监督机构抽查等多轮查验的工作制度，明确了分户验收的标准，全力为群众提供住得放心、住得舒适的“好房子”。

二、《雄安新区住宅工程分户验收管理办法》主要包括哪些内容？

答：《办法》包含五章21条，12个附件，各章节主要内容如下：

第一章总则。阐明了编制目的、适用范围、监管职责。强化了建设单位的首要责任，以及设计、监理、施工等单位的主体责任，明确了参建各方的职责分工。

第二章分户验收条件和检查内容。明确了分户验收的依据和条件、分户验收户内和公共区域的检查实体部位。区分出全装修和非全装修侧重不同的检查重点。提出可以根据雄安新区住宅工程常见的质量缺陷动态调整检查项目。

第三章分户验收程序和要求。明确了由施工单位提出申请验收申请，建设单位编制验收方案并组织相关单位根据现场实测情况填写检查记录表。增加了对全装修需进行基层交接验收的具体要求。列出全装修和非全装修归档资料台账，要求建设单位竣工后保存5年相关资料。要求建设单位需将分户验收表、合格证、投诉处理承诺书交至住户。

第四章监督管理和问题处理。明确了质量监督机构抽查资料和实体的比例，分别为20%和3%且每栋楼不少于1户。强调了监督人员可对分户验收存在的问题开具整改通知单，责令改正。梳理收入监督档案的分户验收资料清单。增加智慧监管、行政处罚、信用惩戒、责任追究等有关内容。

第五章附则。明确了2024年6月1日后组织竣工验收的住宅工程，应当严格执行本办法。

三、《雄安新区住宅工程分户验收管理办法》主要亮点体现在哪些方面？

**一是图文并茂明确了检查方法。**附件中以图文、图像形式对空间尺寸的检查方法、检查位置、检查数量、评定标准等进行了说明，便于验收人员填写。

**二是结合了新区住宅精装修交付特点。**增加了对地暖、墙饰面、厨房、卫浴、智能化的检查要求。

**三是具备一定的技术和制度先进性。**提出了装配式内装修的检查内容。为投保质量缺陷保险的项目预留了风险管理机构介入的制度安排。

**四是样板先行，提升住宅工程交付品质。**全面落实分户验收样板先行，按照一种户型一个样板，要求样板间设置材料说明标牌，绘制样板房装修工程完工图，列明材料主材及设备清单，验收合格后再进行大面积施工，利用样板指导住宅工程高质量交付。

**五是杜绝隐蔽工程隐患，开展装修前的交接验收。**全装修住宅工程装修施工前，为明确各方责任，保证工程施工及质量的延续性，由建设单位组织施工、监理单位对已完成的工程量进行质量验收和交接。

**六是强化验收检查，明确投诉处理渠道，降低舆情隐患。**已确定物业公司的，物业公司工程相关负责人应当参与分户验收工作。分户验收完成应签订《雄安新区住宅工程质量投诉处理承诺书》，畅通业主反馈问题渠道。

四、《雄安新区住宅工程分户验收管理办法》有效期多长时间，什么时候开始实施？

答：自发布之日起有效期2年，2024年6月1日后组织竣工验收的住宅工程，应当严格执行本办法。