

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2022〕1号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《本市新建住宅工程“业主房屋 质量预看房”制度（试行）》的通知

各有关单位：

为持续推进住宅工程品质提升工作，落实新建住宅工程参建单位主体责任，强化建设单位首要质量责任，现将《本市新建住宅工程“业主房屋质量预看房”制度（试行）》印发给你们，请认真按照执行。

2022年1月11日

（此件公开发布）

附件

本市新建住宅工程“业主房屋质量预看房”制度（试行）

为持续推进住宅工程品质提升工作，落实新建住宅工程参建单位主体责任，强化建设单位首要质量责任，在前期试行基础上，经研究决定，本市新建住宅工程全面实行“业主房屋质量预看房”（以下简称“预看房”）制度，具体如下：

一、指导思想

深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，以提升住宅工程品质，提升人民群众对住宅工程质量的获得感和满意度为目标，组织住宅工程建设主体和使用主体共同参与质量建设工作。

二、具体内涵

“预看房”制度是指：在住宅工程分户验收后、质量竣工验收前，由建设单位组织购房业主查看房屋工程质量，并对业主所提的质量问题在建筑工程竣工备案前组织整改的制度。

三、施行范围

实行“预看房”的工程应为本市行政区域内的新建住宅工程。对于建成后由建设单位自持，或在工程竣工验收阶段尚未确定业主的住宅工程项目可参照本通知实行。

本通知中参加“预看房”的业主应是房屋的实际产权人且已完成购房合同的网上备案手续或已签订动迁协议并进行图纸选房的业主。

四、查看内容

在“预看房”过程中，建设单位应组织业主现场查看所购住宅套内及建筑公共部位的质量情况。查看内容分为全装修和非全装修工程两类，业主实施查看的主要内容可参照附件1。

五、各方责任

(一) 建设单位应对住宅工程质量承担首要责任，全面组织实施“预看房”工作。

1. 建设单位应按《上海市建设工程质量责任管理规定》，对住宅工程参建单位落实质量责任情况进行检查，强化对关键环节质量控制和过程质量管理。

2. 建设单位应依据《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》自行或委托有资质的第三方机构开展分户验收。应在户内醒目位置公开分户验收数据，公开内容包括每户验收后形成的室内净高、净开间尺寸等分户验收结果。

3. 建设单位应在住宅工程质量分户验收完成后、竣工质量验收实施前，组织房屋业主实施现场质量查看。对业主提出的房屋质量问题进行核实确认后，予以落实整改。质量问题的整改范围及标准，应符合国家及地方住宅工程施工质量验收标准。

4. 建设单位应为业主现场查看提供良好的安全环境，现场有序组织查看工作，确保业主的人身安全。

（二）施工单位对住宅工程质量承担主体责任，应当配合建设单位开展“预看房”工作。为保证住宅工程的完工质量，应落实专项质量保证措施，防范质量多发问题。对于“预看房”中业主提出的质量问题，施工单位应在汇总整理后进行整改闭合。

（三）监理单位对住宅工程施工质量负监管责任，应当配合建设单位开展“预看房”工作，负责督促施工单位落实工程施工质量问题的整改闭合。监理单位在“预看房”过程中发现施工现场存在降低质量标准或质量问题整改不力等情况的，应及时上报建设单位，限期不整改的按规定报告相关质量监督机构。

（四）业主应在约定的时段内完成现场查看。参与查看的业主应按事先约定的反馈时间及方式如实反馈质量问题。

六、实施过程

（一）在“预看房”工作实施前，建设单位应编制《质量预看房工作方案》。方案中应包括“预看房”数量、看房周期、工作流程、人员分工、相关责任人及应急预案等。

（二）在“预看房”工作实施前，项目现场应按设计施工图文件完成施工内容，并已完成质量分户验收。

（三）在“预看房”工作实施前，建设单位应至少提前一周通知全数已购房业主（留存相关凭据），并告知“预看房”实施的相关注意事项。告知内容应包括：供业主选择的看房时段、查看的质量内容、查看人员要求、需携带的证明资料、现场防护措施等。同时依据业主网签销售情况，统计汇总形成《住宅工程业主现场查看通知情况汇总表》（详见附件2）。

（四）“预看房”实施工作天数原则上按网签销售住宅户数进行确定：当网签销售户数不足200户时，“预看房”时间不少于3天，看房日期应至少包括一个非工作日。当网签销售户数在200户与500户之间时，“预看房”时间不少于5天；网签销售户数大于500户时，“预看房”时间不少于7天，上述情况的看房日期应至少包括两个非工作日。

（五）建设单位应在业主进入现场前进行登记，形成《住宅工程业主质量现场查看登记表》（详见附件3）。并在陪同查看的过程中，完整记录业主提出的房屋质量问题。

对于建设单位自行采购不属于施工承包范围的套内安装的家电等设施质量的管理情况，建设单位应当列明清单向业主予以说明。

（六）建设单位应组织参建各方梳理现场查看的问题，甄别质量类问题和非质量类问题，并督促施工单位及时落实质量问题的整改并做好确认记录，形成《住宅工程业主查看质量问题处置情况记录表》（详见附件 4）。附件四作为住宅工程分户验收的归档资料，并随同相关房屋质量保证文件一并提交业主。

（七）建设单位应组织监理单位对“预看房”质量问题整改完成情况进行复核。

（八）购买质量潜在缺陷保险的住宅工程，风险管理机构根据合约要求抽查业主在“预看房”中提出的质量问题整改情况，并将抽查结果作为出具最终检查报告的依据。

（九）工程竣工质量验收前，建设单位应将“预看房”业主到位查看情况及整改落实情况进行汇总，形成《住宅工程业主质量查看情况汇总表》（详见附件 5）。在申请综合竣工验收时，一并提交管理部门。

七、监督管理

各区建设管理部门及质量监督机构应加强对本市住宅工程“预看房”工作的监督管理。对于文件规定应实施“预看

房”的住宅工程，建设单位未完成的，不得开展综合竣工验收。在工程综合竣工验收时，监督机构应依据国家和本市有关标准、规范等，结合业主现场质量查看的情况，对建设单位实施的“预看房”提出的质量问题整改情况进行抽查。发现住宅工程参建单位在“预看房”过程中有弄虚作假、隐瞒相关事实或对于存在的质量问题整改不力等行为的，应责令项目整改，并纳入不良行为记录。情节严重的，按相关规定予以行政处罚。

八、实施日期

本通知于2022年2月1日开始实施，有效期为2年。

- 附件：1. 住宅工程业主质量查看内容
2. 住宅工程业主质量查看通知情况汇总表
3. 住宅工程业主质量现场查看登记表
4. 住宅工程业主查看质量问题处置情况记录表
5. 住宅工程业主质量查看情况汇总表

