

宁波市住房和城乡建设局

关于征求《关于进一步完善住宅工程业主开放日制度的通知（征求意见稿）》意见的函

各区（县、市）、开发园区建设主管部门，市建设安质总站，市建筑业协会、市建设监理与招标投标咨询行业协会，各有关单位：

为进一步落实建设单位工程质量首要责任，强化参建责任主体质量意识，完善质量保证体系，有效减少工程质量投诉，提升人民群众对住宅质量的满意度，根据省人民政府《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》（浙政发〔2020〕85号）和省建设厅《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）文件要求，结合我市实际，我局起草了《关于进一步完善住宅工程业主开放日制度的通知（征求意见稿）》，现向各单位征求意见，其中施工企业的征求意见由市建筑业协会负责汇总，监理企业的征求意见由市建设监理与招标投标咨询行业协会负责汇总，请于2023年5月31日下班前，将加盖公章的书面修改意见通过浙政钉反馈至我局，逾期未反馈视作无意见。

联系人：许自立 联系方式：15336685936

附件：关于进一步完善住宅工程业主开放日制度的通知（征求意见稿）

宁波市住房和城乡建设局

2023年5月24日



附件

宁波市住房和城乡建设局关于进一步完善 住宅工程业主开放日制度的通知

各区（县、市）、开发园区住房城乡建设主管部门，市建设安质总站，各有关单位：

为进一步落实建设单位工程质量首要责任，强化工程参建各方责任主体质量意识，有效减少住宅质量投诉，提升住户质量满意度，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。根据省人民政府《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》（浙政发〔2020〕85号）和省建设厅《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）文件要求，现就我市住宅工程业主开放日制度有关事项通知如下：

一、实施范围

全市住宅工程，包括商品住宅、单身公寓、安置房等。

二、实施内容

（一）业主开放日内涵

业主开放日活动是由住宅工程建设单位组织项目参建各方责任主体（包括设计、施工、监理等单位），在规定时间、限定范围、保障安全的情况下，组织业主进入项目现场查看工程建设实际情况，了解现场施工实际状况，促进各方责任主体和业主的交流，提升住宅工程品质的一项建设工程社会监督活动。

业主开放日对象为“业主”，业主是指商品房中已完成购房合同网上备案手续的人员或安置房中已完成选房程序的人员。

(二) 开放阶段

建设单位可根据住宅工程实际情况按三个阶段，分批次开展业主开放日活动。

第一阶段：主体结构验收阶段；

第二阶段：装饰装修阶段；

第三阶段：分户验收阶段。

(三) 开放内容

建设单位组织业主开放日活动开放的内容包括以下内容：

1. 主体结构实体质量情况；
2. 防水工程施工情况；
3. 主要建筑材料使用情况；
4. 墙体节能保温施工质量情况；
5. 安装工程施工质量情况；
6. 地下室工程施工质量情况；
7. 装饰装修工程施工质量情况。

三、活动组织

(一) 制定方案。建设单位应根据项目建设实际情况，制定阶段业主开放日活动方案，并在阶段活动开始前 15 天向项目所在地建设主管部门报备。方案内容应包括参与业主数量、开放周

期、工作流程、人员分工、相关责任人及保障措施等，业主开放日应尽量安排在周末或节假日，保障全体业主分阶段、分批次参与活动。

（二）通知公示。阶段业主开放日活动实施前，建设单位应至少提前 7 天将活动具体日期及时间通知业主，告知内容包括：供业主选择的开放时段、查看内容、查看人员要求、需携带的证明资料、现场防护措施等，并在售楼部、施工现场主要入口处张贴公示。同时汇总人员信息，形成《阶段业主开放日活动参加人员登记表》（附件 1）。

（三）现场实地查验。建设单位按照制定的活动方案集中或分批分组组织业主到场，按户发放《阶段业主开放日活动质量问题登记表》（附件 2），组织专业技术人员携带检查工具全程陪同业主查验户内及相关公共区域、公共设施，并留存影像资料。业主应根据实地查验情况如实填写《阶段业主开放日活动问题登记表》，业主和建设单位陪同人员应在记录表中签字确认。对于业主提出的合理问题，建设单位应分类统计，制定整改措施；对于业主提出的不符合客观事实或工程建设技术标准的意见，建设单位应依据法律法规、工程建设技术标准、设计文件、合同约定等进行解释。

（四）问题整改。建设单位应组织参建各方梳理阶段业主开放日现场查看的质量问题，按照“一户一档”原则，安排责任单

位对业主提出的质量问题限期整改，留存相应施工及验收资料，整改完成后由建设、监理、施工单位共同验收并签字确认，及时将问题整改结果告知业主。相关质量问题整改完成后5日内，建设单位应统计汇总形成《阶段业主开放日活动情况汇总表》（附件3）报送项目所在地建设主管部门。

四、工作要求

（一）严格落实责任。建设单位是业主开放日活动的组织实施者，对活动开展和问题整改负首要责任，应严格按照要求组织开展业主开放日活动，抓好问题整改，工程参建各方主体按各自责任严格履行各自职责。业主开放日活动中，经业主查验有质量问题的，按照国家法律法规、相关标准规范以及合同约定进行处理；业主开放日活动并不免除建设单位应承担的质量责任和保修义务。

（二）强化监督管理。各地建设主管部门应加强对业主开放日开展的监督指导，将业主开放日开展情况和问题整改情况纳入日常监督检查内容，对存在较多问题的，应对其在建项目加大日常监督频次和力度；对各类检查中发现的质量责任落实不到位、有严重违法违规行为的，要依法依规进行处理。

（三）建立通报机制。各地建设主管部门要定期梳理总结本地区住宅工程业主开放日开展情况，对于积极组织、措施得力、反馈问题较少，整改及时、业主满意度较高的项目，给予通报表

扬、信用加分；对于措施不力、反馈问题多，整改不及时、业主满意度低的项目，给予通报批评、信用扣分；对于违反本通知，不组织或组织不力的，造成严重社会影响的，应责令工程暂停施工，商品房暂停网签。

本通知自发文之日起开始执行，之前发布的文件与本通知不一致的，以本通知为准。

附件 1. 阶段业主开放日活动参加人员登记表

2. 阶段业主开放日活动质量问题登记表

3. 阶段业主开放日活动情况汇总表

宁波市住房和城乡建设局

2023 年 5 月 × 日

附件 1

阶段业主开放日活动参加人员登记表

项目名称: _____

建设单位（盖章）：

日期: 年 月 日

[illegible]

附件 2

_____阶段业主开放日活动质量问题登记表

项目名称			
房号		业主姓名/电话	
存在问题			
业主签字	年 月 日		

建设单位现场 陪同人员签字		年 月 日	
整改情况			
建设单位（盖章）	监理单位（盖章）	施工单位（盖章）	
项目负责人：	总监：	项目经理：	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	

附件 3

_____阶段业主开放日活动情况汇总表

项目名称	
开放日期	
业主总户数	
完成查看户数	
未查看户数	
问题数量统计（条）	
已完成整改户数	
未完成整改户数	
未完成整改房号、内容、 原因及完成时限	
建设单位（盖章） 项目负责人： 年 月 日	