附件

关于推行住宅工程业主开放日制度的通知

（征求意见稿）

各市住房和城乡建设局（城乡建设局），合肥市、淮南市住房保障和房产局，阜阳市房屋管理局，亳州市住房发展中心，宿州市房产管理服务中心，广德市、宿松县住房和城乡建设局：

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，切实维护消费者合法权益，有效减少工程质量投诉，提升人民群众对住宅工程质量的满意度，根据《安徽省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅关于完善质量保障体系提升建筑工程品质若干措施的通知》（皖政办秘〔2020〕14号）和《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）等文件精神，经研究决定，对我省新建住宅工程实施业主开放日制度。现将有关情况通知如下：

一、适用范围

我省行政区域内新建住宅工程，包括商品住宅小区、单身公寓、安置房等政府性投资住宅工程，以及用于居住功能的其它建筑工程。

二、活动内容

（一）业主开放日内涵

业主开放日活动是由新建商品住宅工程建设单位联合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，进而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）开放时间

建设单位可根据住宅工程实际情况按进度、分标段、分批次组织业主开放日活动。应包括以下三个阶段：

第一阶段业主开放日：主体结构验收合格后，装饰装修施工前。

第二阶段业主开放日：分户验收后，竣工验收前。

第三阶段业主开放日：竣工验收合格后，正式交付前。

（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.装修工程施工质量情况；

6.小区配套设施情况等；

7.绿色建筑等级及主要技术应用情况（如节能门窗、可再生能源应用等）。

三、活动组织

（一）业主开放日责任主体

建设单位对工程质量承担首要责任，是业主开放日活动组织实施者，对活动开展和问题整改负首要责任。应负责业主开放日活动的方案制定、组织实施及问题整改，并按要求做好业主开放日活动中的安全、新冠疫情防控等工作。施工、监理、设计、检测、物业等单位按照各自职责做好配合。

（二）监督主管部门

各地住房和城乡建设主管部门负责本地区新建住宅工程业主开放日活动的监督工作，可委托本地区工程质量监督机构实施。

四、具体实施

（一）活动准备阶段

建设单位应根据项目建设实际情况，制定业主开放日活动方案，内容应包括项目概况、人员组织安排、开展时间、开放内容、保障措施等，并于活动前7天向项目所在地住房和城乡建设主管部门报备。

业主开放日应尽量安排在周末或节假日，活动开展时间不应少于2日;应至少提前7天通知（短信、电话、微信等方式均可）向所有购房业主发出邀请，告知业主开放日的具体时间、集合地点、活动流程和进入现场注意事项等，并在小区主要入口处予以公示。参加活动的业主应身体健康、具有完全民事行为能力。建设单位应分阶段、分批次组织业主开放日活动。

（二）活动实施阶段

建设单位应按照制定的活动方案，集中或分批分组有序组织业主到场，按户发放《业主开放日活动问题登记表》（附件1），并组织专业人员携带检查工具全程陪同小业主参观户内及相关公共区域、公共设施，并留存影像资料。建设单位应严格按要求做好疫情防控工作，对参加活动的业主做好安全教育，提供相应安全防护用品，杜绝安全事故发生。

业主应根据实地查验情况如实填写《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，分类制定整改措施；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。

（三）后期整改阶段

开放日活动结束后，建设单位应整理汇总所有意见登记表中的问题，落实相关责任单位和责任人员，逐项完成整改。整改完成后由建设、监理、施工单位共同验收并签字确认，留存相应施工及验收资料，并告知业主。相关质量问题整改完成后5日内，建设单位应将活动中业主到访情况、质量问题及整改完成情况等报送项目所在地住房和城乡建设主管部门。

五、工作要求

（一）严格落实责任。建设单位应严格按照要求组织开展业主开放日活动，抓好问题整改，工程参建各方责任主体做好配合工作。各地住房和城乡建设主管部门应指导督促本地区符合条件的住宅项目责任单位组织开展业主开放日活动。业主开放日中，经业主查验有质量问题的，按照房屋买卖合同约定的处理方式进行处理。房屋交付使用后发现质量问题的，按照国家和我省工程质量保修相关法律法规、标准规范规定以及合同约定进行处理。开放日活动并不免除参建各方责任主体应承担的质量责任和保修义务；对于因开放日活动中业主提及的问题整改维修不到位产生的质量投诉，由建设单位承担全部责任。

（二）强化监督管理。各地住房和城乡建设主管部门应加强对业主开放日活动开展的监督指导，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，将对存在较多违法违规行为的责任主体列为重点监管对象，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。交付使用后发生质量投诉的，要倒查该户开放日意见登记表及整改记录，对于活动中登记的质量问题整改维修不到位而产生质量投诉的，要记入企业信用档案，并公开予以曝光。

（三）建立奖惩机制。各地住房和城乡建设主管部门要定期梳理总结本地区新建住宅小区业主开放日开展情况，对于对行动不积极、成效不明显的责任主体单位，给予信用扣分、媒体曝光、通报批评、取消评先评优资格等处理；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、优先评选优质工程等。应加大对守信建设单位的政策支持和失信建设单位的惩戒、责任主体在质量回访和质量投诉处理过程中的失信惩戒力度，营造“守信激励、失信惩戒”的良好信用环境。

本通知自下发之日起至2022年 月 日，符合条件的新建住宅工程，鼓励建设单位按照本意见实施。2022年 月 日后符合条件的新建住宅工程，建设单位应严格执行。

附件：开放日活动问题登记表

附件

开放日活动问题登记表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | |  | | 建设单位 |  | |
| 业主姓名 | |  | 房号 |  | 联系电话 |  |
| 存在问题： | | | | | | |
| 业主签字 | | 年 月 日 | | | | |
| 整改情况：    年 月 日 | | | | | | |
| 建设单位 |  | | 监理单位 |  | 施工单位 |  |