ZJAC16-2025-0002

杭州市城乡建设委员会

杭建工发〔2025〕71号

杭州市城乡建设委员会关于印发《杭州市住宅工程业主开放日活动实施办法（试行）》的通知

各区、县（市）住建局，市质安监总站，各有关单位:

为加强我市住宅工程质量管理，进一步落实住宅工程建设单位质量首要责任，切实维护业主合法权益，提升人民群众对住宅工程质量的满意度，根据《建设工程质量管理条例》《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》等要求，我委制定《杭州市住宅工程业主开放日活动实施办法（试行）》，现予以印发，请遵照执行。

杭州市城乡建设委员会

2025年3月27日

杭州市住宅工程业主开放日活动实施办法（试行）

一、总则

（一）为加强我市住宅工程质量管理，进一步落实住宅工程建设单位质量首要责任，切实维护业主合法权益，提升人民群众对住宅工程质量的满意度，根据《建设工程质量管理条例》《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》等要求，制定本办法。

（二）本办法适用于我市行政区域内的新建住宅工程业主开放日活动的管理。

（三）业主开放日活动是指在住宅工程分户检验前，建设单位组织业主对房屋户内和公共部位的工程质量和使用功能进行查看，并对业主所提的工程质量问题在工程竣工验收前完成整改的活动。

业主是指商品住宅中已完成购房合同备案手续的人员或保障性住房中已完成选房程序的人员。

工程质量问题，是指施工许可证范围内的工程质量不符合国家住宅工程施工质量验收标准以及合规有效的设计文件要求。

二、业主开放日查看内容

（一）对初装饰住宅工程，查看内容包括室内空间尺寸，楼地面、墙面和天棚的观感质量，门窗、栏杆、给排水、电气安装质量，卫生间等防水地面渗漏情况等。

（二）对全装修住宅工程，在初装饰住宅工程查看内容的基础上，还包括工程涉及的吊顶工程、涂饰工程、通风和空调工程、卫浴工程、智能建筑工程、细部工程等。

（三）对住宅工程公共区域，查看内容包括外墙面观感质量，屋面、地下室防水工程质量，公共楼道地面观感质量等。

三、实施步骤

（一）建设单位应在分户检验前组织业主开放日，应根据项目特点及实际情况有针对性的编制业主开放日活动实施方案，方案应包含时间、地点、开放批次、参与单位、陪同人员、安全保障措施、应急预案等内容，明确分工，责任到人。方案应当经建设单位的项目负责人、企业主要负责人审核签字、加盖公章，并报项目监督机构。

业主开放日活动视工程规模和建设单位组织能力而定，同一住宅工程可分批次组织，并合理安排时间，尽可能包括非工作日。

（二）建设单位应制定应急处置预案，应包括成立以建设单位企业主要负责人为组长的处置小组，明确人员组织、工作职责、处置程序、处置工作要求。应急预案中应包括人员集中管理、突出质量问题处置以及现场安全管理等内容。建设单位应在业主开放日活动前按照应急预案组织应急演练。

（三）在业主开放日活动查看前，建设单位应根据批次安排，提前7天将实施方案、报名时间、注意事项等通知业主，并留存相关凭据。

（四）有意愿参加开放日活动的业主应在规定时间内报名，由建设单位进行报名登记，填写《住宅工程业主开放日活动业主通知报名情况汇总表》（附件 1）。建设单位根据报名情况选择参与活动的业主，要充分考虑不同楼幢、户型、边套及顶层的业主，且原则上每批次不少于10户，每户不多于2人。建设单位应将参加业主开放日的户号提前向业主进行公示。

（五）建设单位应在业主进入施工现场前进行登记，要求业主签订安全风险责任承诺书，明确业主进入施工现场安全责任，形成《住宅工程业主开放日活动业主查看登记表》（附件 2）。

（六）建设单位应安排专业人员陪同业主对自有套内房屋和公共区域进行查看，及时解答业主相关专业问题。陪同人员按照实地查看情况填写《住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况记录表》（附件 3），业主应签字确认。绿化景观、市政配套等尚未完工的，建设单位应在现场进行提示说明。

（七）业主在开放日活动中提出的问题，应由建设单位组织设计、监理、施工等单位甄别是否为工程质量问题。

1. 对于工程质量问题，建设单位应牵头落实整改。

2. 对于非工程质量问题，建设单位应积极与业主协商，协商不能达成一致的，按购房合同约定的争议解决途径处理，处理情况应做好记录。

（八）建设单位在整改过程中，通过电话、短信等渠道主动向业主反馈整改进展情况。

（九）建设单位应组织施工、监理、设计等单位对工程质量类问题整改完成情况进行复核，质量问题的整改范围及标准，应符合国家住宅工程施工质量验收标准。整改完成后由建设、监理、设计、施工等单位共同验收并签字确认，留存相应影像资料及验收资料，在《住宅工程业主开放日质量问题及处置整改情况记录表》（附件 3）中填写整改完成情况，并形成《住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况汇总表》（附件 4）。

（十）工程竣工验收前，建设单位应对业主开放日活动情况及整改落实情况进行承诺说明（附件 5），并最终形成业主开放日台账记录归档留存。

四、各方责任和要求

（一）建设单位对住宅工程质量承担首要责任，全面负责组织业主开放日活动，负责活动的方案制定、组织实施及问题整改，落实活动安全保障措施。

（二）施工单位对住宅工程质量承担主体责任，应配合建设单位开展业主开放日活动，配合做好活动安全保障。对于业主开放日活动中业主提出的工程质量问题，施工单位应进行整改闭合。

（三）监理单位对住宅工程质量承担现场监理责任，应配合建设单位开展业主开放日活动，检查活动安全保障情况，督促施工单位落实工程质量问题的整改闭合，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，应及时报告建设单位。

（四）设计（勘察）单位应配合建设单位开展业主开放日活

动，做好活动现场咨询服务工作，参与梳理甄别工程质量问题，对问题整改进行验收。

（五）业主应在规定的时段内完成现场查看，应按规定的方式客观如实反馈工程质量问题。业主对住宅质量提出的问题，不应违反或超出国家住宅工程施工质量验收标准以及购房合同的约定。业主未报名或未在约定时间内参加活动的，视为放弃参与资格。

开展业主开放日活动过程中，业主应做好自身安全防护，应遵守建设单位的统一安排和现场安全管理规定，在工作人员的陪同下查看，不得随意进入未开放区域。

五、附则

（一）住宅工程业主开放日活动，不免除各参建责任主体应承担的质量责任和保修义务。

（二）本办法于2025年5月1日开始实施，有效期为两年。

附件：1. 住宅工程业主开放日活动业主通知报名情况汇总表

2. 住宅工程业主开放日活动业主查看登记表

3. 住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况记录表

4. 住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况汇总表

5. 住宅工程业主开放日活动情况及整改落实情况承诺说明

附件 1

住宅工程业主开放日活动业主通知报名情况汇总表

工程名称:　　幢号:

序号	业主姓名	联系电话	房（户）号	是否已通知	是否报名参加活动
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

建设单位（公章）:

日期:　　年　　月　　日

附件 2

住宅工程业主开放日活动业主查看登记表

住宅工程名称:　　日期:　　年　　月　　日

序号	业主姓名	联系电话	房（户）号	查看业主登记签字
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

建设单位（公章）:

日期:　　年　　月　　日

附件 3

住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况记录表

工程名称:

幢号		房（户）号	
查看业主姓名		查看时间	
查看发现的问题:（陪同的专业人员应规范记录问题的部位、范围、内容） 业主签字: 陪同人员签字:			
经甄别，其中属于工程质量问题: 建设单位项目负责人: 设计单位项目负责人: 监理单位项目总监: 施工单位项目经理: 日期:			
工程质量问题整改完成情况: 建设单位项目负责人: 设计单位项目负责人: 监理单位项目总监: 施工单位项目经理: 日期:			

备注: 若工程质量问题涉及勘察单位，则增加勘察单位项目负责人签字。

附件 4

住宅工程业主开放日活动质量问题及处置整改情况汇总表

工程名称:

序号	幢号	房（户）号	业主姓名	联系电话	查看发现的问题数量	其中属于工程质量问题数量	工程质量问题是否已整改完成
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

建设单位（公章）:

日期:　　年　　月　　日

附件 5

住宅工程业主开放日活动情况及整改落实情况承诺说明

_____住宅工程项目名称_____，总户数_____，完成业主开放日查看的户数_____。

业主提出问题总数_____，甄别为工程质量问题的总数_____，工程质量问题已全部整改完毕。

无□/有□违反强制性标准或未按图施工问题（如有，请详细描述）。

建设单位（公章）：　　项目负责人：

设计单位（公章）：　　项目负责人：

监理单位（公章）：　　项目总监：

施工单位（公章）：　　项目经理：

备注：若工程质量问题涉及勘察单位，则增加勘察单位盖章和项目负责人签字。

杭州市城乡建设委员会办公室　　2025年3月27日印发