附件

重庆市房地产开发项目品质提升

和成果巩固阶段工作方案

根据重庆市房地产开发项目品质提升两年行动工作部署，在总结第一阶段暨重庆市房地产开发项目交付阶段突出问题专项治理阶段工作成效的基础上，为夯实治理基础，进一步提升我市房地产开发项目品质，促进房地产业持续平稳健康发展，制定本工作方案。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会以及中央经济工作会议精神，全面贯彻落实习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设的系列重要指示要求，准确把握新发展阶段，深入践行新发展理念，积极融入新发展格局，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，按照建设高品质生活宜居地的要求，通过提升设计水平、提高建设质量、创新建造方式、规范商品房交易交付管理等措施，进一步提升房地产开发项目品质，实现配套设施更加安全智能，生活服务更加便捷高效，居民住房更加健康舒适，居住环境更加绿色宜居。

二、主要任务

（一）去存量控增量，持续巩固专项治理成果

树立抓整改就是促提升的理念，各区县住房城乡建设管理部门要加强对专项治理阶段发现问题的整改力度，强化跟踪督查，对尚未完成整改的，进一步压实企业主体责任，建立工作台账，明确整改措施，限定整改时限，确保整改实效。要建立常态化巡查制度，加强对新开工、在建项目的日常巡查力度，对日常巡查发现的问题及时查处、及时整改，严控增量，切实巩固专项治理成效。

（二）强化设计引领，提升设计水平

1.提升设计理念，强化设计引领意识。充分发挥设计的先导作用，引导建筑师树立绿色发展理念，加强建筑文化研究，落实新时期建筑方针和城市建设“四化”要求。加强设计从业人员培训，抓好勘察设计类注册工程师继续教育，办好“创新创优大师系列讲堂”、“山水城市可持续发展国际论坛”等技术交流活动，强化高水平技术人才对行业的指导，进一步促进设计行业的观念更新和技能提升。

2.加强设计质量监督管理。督促建设单位、设计单位严格执行现行工程建设技术标准。完善施工图联合审查制度，督促施工图审查机构严格技术把关。规范设计变更行为，严禁擅自修改经审查合格的施工图设计文件。加强事中事后监管，组织开展勘察设计质量抽查，对抽查发现严重质量问题的项目及相关单位加大惩戒力度。加强诚信管理体系建设，修订完善《重庆市勘察设计行业信用管理暂行办法》，将设计违反强条的行为纳入对设计从业人员的信用管理。

（三）强化过程监管，提高房屋建设质量

1.强化施工质量监管。督促建设单位组织参建各方严格工序控制和质量验收，开展风险分级管控与隐患排查治理，强化对关键工序、关键部位、隐蔽工程等质量控制重点环节的检查和控制。督促有关单位建立质量责任标识制度，对关键工序、关键部位、隐蔽工程实施举牌验收，落实工程质量样板验收等制度，实现质量责任可追溯。深入推进质量信息公示制度，督促建设单位主动公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人、质量承诺、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息，积极引导公众依法有序参与工程质量社会监督，开创工程质量共建共治共享的良好局面。

2.构建质量常见问题治理长效机制。督促参建单位认真贯彻执行《重庆市房屋建筑和市政基础设施工程质量常见问题防治要点（2019年版）》，在设计交底、专项方案编制与执行，材料进场检验，工程质量验收等环节，采取切实有效措施，避免沉降、渗漏、空鼓、开裂等质量常见问题的出现，提升建筑质量。加强工程档案资料控制，确保原材料进场验收、隐蔽工程验收、检验批、分项工程、分部工程验收等工程档案资料与实体同步，且能真实反映工程实体质量状况。

3.加强竣工验收管理。严格执行《重庆市住宅工程质量分户验收管理办法》，对分户验收的核查中发现分户验收记录内容不真实或存在影响主要使用功能和使用安全的严重质量问题时，应终止验收，经整改符合要求后方可重新组织验收。建设单位在收到施工单位提交的工程竣工报告和监理单位提供的工程质量评估报告后，及时组织勘察、设计、施工、监理等单位对竣工验收条件进行核查。验收时，严禁弄虚作假、降低验收标准，将不合格工程按照合格工程验收。

4.推广智慧工地建设。进一步拓展智慧工地实施应用，对施工现场质量、安全、造价、人员、设备、建造过程等智能化应用水平开展分级评价，推进物联网、BIM技术和电子签名签章等技术的融合应用，提升工程项目智能化和精细化管控水平。2021年起，全市新建房屋建筑和市政基础设施项目应建设一星级智慧工地，主城都市区新建政府投资项目应建设二星级及以上智慧工地，鼓励创建三星级智慧工地。

（四）创新建造方式，提升生态宜居和智能化水平

1.大力推广装配式建筑。将发展装配式建筑作为推进建筑产业现代化、打造现代建筑产业体系的有力抓手，确保2021年中心城区本行政区域内供地面积总量中实施装配式建筑的面积比例不低于50%，新开工装配式建筑占新建建筑比例不低于30%，主城新区及万州区、黔江区、忠县、垫江县新开工装配式建筑占新建建筑比例不低于15%，其他区县政府投资建设的建筑工程项目应全部采用装配式建筑。

2.积极推进智慧小区建设。引导房地产开发企业新建住宅项目按照《智慧小区评价标准》一星级要求，积极建设智慧小区；鼓励有条件的房地产开发企业新建住宅项目建设二星级及以上智慧小区，特别是宣传动员龙头企业发挥示范引领作用，在新建住宅项目中普遍建设智慧小区，提升项目智能化水平，促进项目品质提升。2021年全市力争建设智慧小区120个。

3.大力发展绿色建筑。推动新建民用建筑全面执行修订发布的绿色建筑标准，到2021年底，城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到60%。提高绿色建筑星级水平，推动星级绿色建筑项目、绿色生态住宅小区全面执行新版国家绿色建筑评价标准，落实住房城乡建设部有关政策要求，改进标识管理，加强对审查质量和标识项目实施情况的事中事后监管。

4.贯彻海绵城市建设理念。房地产开发建设应最大限度控制对原有自然水文特征和水生态环境造成的破坏，全流程贯彻海绵城市建设理念。新开发项目应严格执行年径流量控制率、年径流污染去除率等海绵城市规划指标，采用合理的海绵城市技术措施，注重与景观、给排水等专业统一，确保径流组织、海绵设施、雨水溢流达到设计和规范要求。

5.深入推进BIM技术应用。加快推进建筑信息模型(BIM)技术在勘察、设计、施工、交易、验收等环节的集成应用，加快提升行业信息化水平，推动实现房地产开发项目全生命周期数据共享和信息化管理。原则上3万平方米以上的房地产开发项目宜采用BIM技术 ，并通过BIM项目管理平台提交BIM模型，以及完成设计管理、施工许可、竣工验收环节的数据交换。

（五）优化行业标准和规范，提升技术支撑水平

进一步梳理和优化相关行业标准和规范，在现行标准的基础上融入提升项目品质的元素，注重项目建设的经济性、适用性、节能性、环保性、人文性和舒适性。结合建造工艺、建材选用、智能制造等内容，推动工程建设标准更新，构建以工程建设强制性规范为核心，推荐性标准和团体标准配套的标准技术体系，进一步规范房地产开发建设秩序，提高房地产开发建设管理水平，促进房地产开发建设高质量发展，创造高品质生活。

（六）规范交易交付管理，减少交房矛盾

1.加强交易管理。房地产开发企业应在交易场所醒目位置明确标示所有可售房源及其价格信息等，不得采取拖延开盘时间或控制房源等手段捂盘惜售，故意制造房源紧张气氛；不得标示虚假信息或使用欺骗性、模糊性的语言误导消费者，侵害消费者知情权、选择权和公平交易权。

2.严控交付管理。房地产开发企业在项目交付使用时，应当向购买人提供由市住房城乡建设主管部门统一监制的商品房使用说明书和商品房质量保证书，在销售现场显著位置公示竣工验收备案证明材料。住宅项目竣工交付时，其基本生活配套设施和按照销售现场公示的房地产开发项目配套设施建设承诺书确定的内容已建设完成并通过验收。依法查处将不具备交付条件的商品房擅自交付的行为。

3.搭建沟通交流平台。指导开发企业在交房现场组建由建设、设计、施工、监理、物业共同参与的质量问题现场受理工作组，主动收集质量问题和交付矛盾，建立工作台账，制定整改方案，压实责任，限时整改。对不能通过沟通协商解决的纠纷，积极引导通过司法途径解决。

（七）探索成品住宅管理新模式，提高精装房屋品质

借鉴青岛模式，探索新建商品房精装修管理办法。引导房地产开发企业实行建筑装修一体化设计和施工，装修工程和主体建筑一并办理施工许可、安全监管、质量监督和工程竣工验收。销售环节，在销售现场应对装修材料的品牌、产品标准等信息进行公示。

（八）实施TOD综合开发，构建高品质轨道生活圈

推广以轨道站点为核心的集约紧凑开发体系，引导城市有机疏散和集聚，让TOD区域成为人口、功能、产业、投资的向往之地、集聚之地，我市高质量发展和高品质生活的承载之地。坚持科学建设和集约发展，树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，整体推进轨道交通沿线周边区域开发建设，充分挖掘地上地下空间潜力，加强交通、公共服务等多种功能的复合，将轨道场站打造为市民的交通中心、生活中心、商业中心和居住中心。加快开展项目策划、城市设计和控规优化工作，推进石马河立交站、九曲河东站、寨山坪站、商贸城站和现代大道站等5个首批示范站点的相关前期工作。

三、实施时间及步骤

（一）实施时间

2021年1月1日至2021年12月31日

（二）实施步骤

1.品质提升（2021年1月1日至2021年6月30日）。在巩固专项治理的成果基础上，力争通过提升设计水平、提高建设质量、创新建造方式、规范交易交付管理等措施，进一步提升项目品质。

2.示范项目观摩和经验交流（2021年7月1日至2021年10月31日）。通过品质提升打造一批高品质住宅项目，选择示范项目召开现场观摩会，组织行业管理部门和相关企业观摩学习、交流经验。

3.成果巩固和工作总结（2021年11月1日至2021年12月31日）。召开经验总结工作会，总结专项治理和品质提升工作成果经验，完善房地产开发建设管理长效机制，推动我市房地产行业平稳健康发展。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各区县住房城乡建设管理部门务必高度重视品质提升和成果巩固阶段工作，成立由单位主要领导任组长，相关分管领导任副组长，各相关科室负责人为成员的品质提升工作小组，负责本地区品质提升和成果巩固工作，按照方案要求，结合实际，细化工作举措，精准发力，抓好贯彻，确保工作落到实处。

（二）创新监管方式。创新审批服务方式，推行全程网上申报审批，逐步推行电子资质、资格证书；强化审批后动态监管，通过“互联网+监管”“双随机、一公开”等方式提升监管效能。加强审批行为管理，杜绝“体外循环”审批；进一步优化办理施工许可指标改革措施，持续减环节、减时间、减费用、提质量，切实减轻企业负担。

（三）培育优质企业。加强对本地企业的帮扶指导力度，鼓励引导本地企业借鉴和吸纳先进理念，做大做强企业，增强企业综合实力、树立企业品牌形象、提升企业知名度。深化与国内外优质企业的合作，积极引进国内外业绩优、水平高、信誉好的优秀房地产开发、设计、施工、监理等企业来渝承接项目，促进我市房地产开发项目品质提升。

（四）加强信息报送和宣传引导。各区县住房城乡建设管理部门要做好宣传动员工作，组织和引导本地区房地产开发企业、施工单位、勘察设计单位、监理单位切实做好行业品质提升工作，打造一批高品质示范项目。要做好信息报送工作，每月25日前将月度工作推进情况和示范项目创建情况上报领导小组办公室。（邮箱：[495929485@qq.com](mailto:495929485@qq.com)，电话：63852881，传真：63856208）

重庆市住房和城乡建设委员会办公室 2021年4月14日印发