《关于在自治区新建住宅工程实施业主预验房

和验房师制度的通知（征求意见稿）》

制定说明

一、制定背景

近年来，随着房地产市场快速发展，新建住宅项目工程质量问题、交房纠纷矛盾日益凸显。部分建设单位在房屋交付过程中存在质量把关不严、整改敷衍、信息不透明等问题，导致购房业主在收房时发现房屋存在渗漏、空鼓、裂缝等质量缺陷，甚至影响正常居住使用，引发大量投诉和矛盾。为切实保障购房者合法权益，让购房业主参与工程质量评价，实现质量控制关口前移，提高住宅工程交付质量，在广泛调研的基础上，借鉴国内先进省市经验做法，决定在自治区新建住宅工程中实施业主预验房和验房师制度。两项制度的实施，是立足我区实际、聚焦群众关切和急难愁盼提出的创新举措，通过让群众从买房到收房，全过程了解房屋质量状况，提前解决质量问题、化解矛盾纠纷，推动提高住宅工程品质，持续提升群众获得感、幸福感、安全感。

二、制定依据

（一）《关于完善质量保障体系 提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号）

（二）《关于落实建设单位质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）

（三）《关于完善质量保障体系 提升自治区建筑工程品质的实施意见》（新建质〔2020〕4号）

（四）《关于进一步加强自治区住宅工程质量管理的通知》（新建质〔2024〕2号）

三、参考依据

（一）《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》（沪建规范联〔2024〕9号）

（二）山东省住房和城乡建设厅《关于全面推行“先验房后收房”制度 推动提升住宅工程交付质量的通知》

四、起草过程

2025年3月，在学习借鉴内地先进省市基础上，结合我区实际，我们起草了《关于在自治区新建住宅工程实施业主预验房和验房师制度的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知（征求意见稿）》），经站内部多次集中讨论，对《通知（征求意见稿）》内容进行了修改完善，现面向相关处室（单位）和社会面征求意见建议。

五、《通知（征求意见稿）》主要内容

《通知（征求意见稿）》由实施业主预验房制度、鼓励引入验房师参与业主预验房、工作要求三部分内容和5份附件组成。

（一）实施业主预验房制度，对制度实施的范围、前提条件、查验流程、问题整改和监督管理方面提出明确要求。

（二）鼓励引入验房师参与业主预验房，明确了验房师能力条件和管理、服务内容和流程、费用承担和责任界定等方面内容。

（三）第三部分对各地住房城乡建设主管部门提出工作要求，一是完善工作机制，强化监督指导；二是细化工作要求，落实两项制度；三是做好宣贯工作，提升群众知晓率。

（四）配套附有业主预验房告知书、查验要点、验房流程图等附件，为各地、各企业、各项目和广大业主实施两项制度制度，组织开展好各阶段、各环节的重点事项，提出了规范化、标准化的流程和要求。