

烟台市人民政府办公室

烟政办字〔2024〕7号

烟台市人民政府办公室 关于加强城市住宅全生命周期管理工作的意见

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

为推动我市城市住宅全生命周期管理，建立健全安全管理长效机制，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《烟台市房屋安全管理条例》《烟台市住宅专项维修资金管理办
法》等法律法规、规章和文件规定，制定如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，牢牢抓住让人民群众安居

这个基本点，持续强化勘察设计、施工建造、工程验收、运行维护、房屋灭失等环节措施手段，探索建立城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险等制度，构建覆盖房屋全生命周期的管理体系，打造“好房子”样板，为老房子“治病”，使人民群众居住的更加安心、舒心、放心，不断增强获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则。

1. 坚持制度先行。以现有法律法规为基础，以地方规章及文件等为补充，健全完善面向房屋全生命周期的管理制度、政策体系和技术标准，为工作开展提供制度保障。

2. 分类分级管理。根据房屋建成年限和实际使用情况，精准评估房屋状况，分类别、分等级、分阶段实施差异化管理，及时发现并解决影响房屋正常使用的功能性问题，消除问题隐患，保障房屋正常使用。

3. 实施试点推进。选取莱山区率先开展城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险制度国家级试点工作，在制度设计、实施范围、运行模式、监管体系、激励措施、信息化建设等方面进行创新，探索可复制、可推广的实施模式，做到试点结果可感知、可量化、可评价。

（三）工作目标。在试点示范基础上，及时总结经验做法，以点带面，全市推开。到 2025 年，全面构建覆盖房屋全生命周期的质量安全管理制度体系，整体提升房屋建设质量和安全管理水平，消除房屋安全隐患，切实保障人民群众权益和生命财产安全。

二、工作措施

（一）勘察设计环节。

1. 加强勘察设计质量管控。严格落实《建设工程勘察质量管理办法》和初步设计审查等各项政策规范要求，提升勘察施工现场管理和施工图审查把关作用，实施省级工程勘察土工实验室规范化管理“揭榜挂帅”项目，持续开展“图审机构互检”及“设计单位现场讲图”工作，保障勘察设计质量。（责任单位：市住房城乡建设局）

2. 着力提升设计品质。功能设计全面落实质量安全、绿色低碳、功能复合、美好宜居、智慧科技、烟台特色建设要求，满足高品质居住需求。设计风格与城市设计、片区设计、住区设计深度融合，塑造和谐统一的城市风貌。在土地出让环节逐步推行带设计方案出让。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

3. 实施设计回访。项目实施后，开展设计技术性回访服务，重点对工程设计品质及采用的新材料、新工艺、新技术等技术性能进行回访，及时发现问题并妥善解决，同步提升完善设计和工艺技术水平。（责任单位：市住房城乡建设局）

（二）施工建造环节。

1. 健全工程项目质量管理体系。全面推行工程质量管理标准化，确保所有在建工程项目具备完善的质量管理制度、科学合理的施工组织设计和施工方案、可行的质量保证措施，做到施工质

量样板化、技术交底可视化、操作过程规范化、施工管理信息化。

（责任单位：市住房城乡建设局）

2. 严格落实材料进场验收制度。建筑工程采用的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备等全部进行进场验收；涉及结构安全、节能、环保和主要使用功能的重要材料、产品，必须按规定委托有相应资质的检测机构复验合格后方可使用。（责任单位：市住房城乡建设局）

3. 加强施工过程质量管控。严格落实工序检验制度，按照施工技术标准对每道工序进行质量控制，检验合格后，方可进行下道工序施工；全面实行“样板引路”制度，通过对材料样板、加工样板、工序样板、装修样板间等样板工程的验收和评价，进一步明确施工标准；大力推行“举牌验收制度”，关键工序、关键部位隐蔽工程及主要节点、分部工程验收时，在施工现场验收部位设立验收公示牌，并留存验收人员手举质量验收公示牌照片，实现工程质量责任可追溯。（责任单位：市住房城乡建设局）

（三）验收交付环节。

1. 开展住宅工程分户验收。五方建设主体在工程主体结构和竣工验收前，依据国家有关质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位实体结构、观感质量和主要使用功能进行检查验收，工程质量监督机构对分户验收结果进行比对性复核，保障每一户住宅的建设质量符合标准要求。（责任单位：市住房城乡建设局）

2. 落实“先验房后收房”制度。全市新建商品住宅项目全面

推行“先验房后收房”制度，在房屋交付前，让业主全面了解、现场查验房屋质量状况，提前解决质量问题，切实维护消费者合法权益，提高业主满意度。（责任单位：市住房城乡建设局）

3. 规范组织竣工验收。各方参建主体按照《建筑工程施工质量验收统一标准》，进行分项、分部和单位工程竣工验收，工程质量监督机构对竣工验收组织形式、验收程序、执行验收标准等进行现场监督，发现违反建设工程质量管理规定行为，及时查处并责令改正。（责任单位：市住房城乡建设局）

4. 大力推行联合验收。建筑工程项目竣工验收合格后，整合相关主管部门依法实施的规划核实、消防验收（备案）、人防验收、海绵城市验收、建筑节能验收等事项，按照“统一受理、信息共享、联合验收、限时办结、统一确认”的模式，提高验收工作效率。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市国防动员办公室）

（四）运行维护环节。

1. 提升物业服务质量。物业服务企业严格按照物业服务合同约定及相关法律法规，加大日常巡查检查频次，及时对物业服务区域内发生损坏的建筑物及其附属设施和相关场地进行维修、养护、管理。超出物业服务企业维修、养护范围的，按程序动用住宅专项维修资金、房屋“养老金”进行维修、养护。同时，依托“红心物业·智慧物管综合服务平台”，实现业主线上实时报修，提升房屋设施维修及时性、便捷性。（责任单位：市住房城乡建设局）

2. 加大违法违规行为查处力度。行业主管部门督促物业服务企业加强日常巡查检查，发现违法行为及时制止并依法认定，按照相对集中行政处罚权的有关规定，移送城市管理（综合行政执法）部门进行处罚，保障房屋使用安全。（责任单位：市住房城乡建设局、市城管局）

（五）房屋灭失环节。

1. 严格房屋灭失处置。经过房屋体检，发现房屋存在重大安全隐患，经过专业房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，且无修缮价值的，由属地政府纳入更新改造范畴，实施拆除，防止发生坍塌事故，保障人民群众生命财产安全。（责任单位：市住房城乡建设局）

2. 加强拆除工程监管。严格落实拆除工程备案制度，确保建设单位将拆除工程发包给具有相应资质等级的施工单位，拆除施工组织方案完备，保障拆除房屋工程施工及毗邻建筑物安全。实施爆破作业的，要严格遵守国家有关民用爆炸物品管理的规定。（责任单位：市住房城乡建设局）

三、保障措施

（一）强化组织保障。建立健全市级负总责、部门分工负责、区市抓落实的工作机制，统筹协调各有关部门、区市落实工作方案，研究解决重大问题。财政、自然资源和规划、住房城乡建设、城管、大数据、国动办、金融监管等部门按照职责分工，加快出台房屋全生命周期管理各阶段制度规范、标准导则，形成完备制

度体系。各区市建立相应机制，明确责任人、责任单位，按要求组织实施。

（二）强化制度保障。探索建立城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险制度。其中，城市住宅养老金，是指探索通过列入土地出让成本、财政预算拨款和建设单位缴纳、个人缴纳等方式筹集资金，用于房屋体检、购买房屋保险、公共部位维修补贴等，由公共账户和个人账户组成，共同构成房屋全生命周期管理的资金保障体系。城市住宅体检，是指定期或应急性对居民住房进行规范检测和评估，并提醒房屋使用安全责任人及时维修和保养房屋，消除安全隐患，确保房屋住用安全。城市住宅保险，是指围绕保障房屋使用功能和安全，开发部分新的险种，叠加现有险种，撬动和放大资金规模效应，形成覆盖房屋全周期的保险机制。

（三）强化技术保障。全面推行 BIM 技术，综合 CIM、云计算、物联网、AI 等技术应用，建设涵盖勘察、设计、施工、验收、交付、运维、体检、保险、拆除房屋全生命周期管理智慧系统平台；将各阶段产生的数据、文档、模型，以标准数据格式提交平台，建立完整的建筑数字孪生体；与数字化图审平台、智慧工地平台、智慧物业等既有业务管理系统实现信息互联互通，为每套房屋建立一整套完整的管理“档案”，实现房屋全生命周期的动态监管。

（四）强化政策保障。住房城乡建设、自然资源和规划、财政、税务等部门和单位按照职责分工，研究制定房屋养老金有关工作事项、政策措施。金融监管部门负责督导保险机构及时向保

险机构总部反馈设立相应保险险种的需求。大数据部门负责对房屋全生命周期管理平台建设提供必要的数据共享支持。

（五）加强宣传培训。通过电视、网络、各类媒体，大力宣传加强房屋全生命周期管理的重要意义，引导居民主动交存房屋养老金。选聘相关领域专家，成立市级技术专家组，定期开展技术培训和业务指导，培养高素质专业化人才，为房屋全生命周期管理工作提供技术支撑。鼓励通过政府购买服务等方式，委托技术服务机构承担研判、评估、鉴定、加固等关键性技术工作。

（六）规范市场秩序。持续开展“双随机、一公开”监督检查，加强事中事后动态监管，严厉打击超资质承揽业务、违法发包、转包、违法分包等违法违规行为，对不符合要求的企业依法依规清出市场，从源头上保障房屋质量安全。完善群众投诉举报机制，畅通投诉渠道，设立举报热线，公开接受群众监督，构建房屋管理人人参与、社会共治共享格局。

烟台市人民政府办公室

2024年1月22日

（此件公开发布）

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2024年1月22日印发
