

枣庄市住房和城乡建设局
枣庄市自然资源和规划局
枣庄市城市管理局
枣庄市教育局
枣庄市民政
枣庄市卫生健康委员会
枣庄市行政审批服务局
国网山东省电力公司枣庄供电公司

文件

枣住建房字〔2020〕14号

关于转发《关于印发<山东省房地产开发项目
竣工综合验收备案管理办法>的通知》的通知

各区（市）住房城乡建设局、自然资源局、城管局、教育局、

民政局、卫生健康局、行政审批服务局、供电公司，枣庄高新区国土住建社会事业局、综合执法局、行政审批服务局、供电公司，局属有关单位：

现将《关于印发〈山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法〉的通知》（鲁建房字〔2019〕34号）转发给你们，结合我市实际，提出以下工作落实意见，请一并认真贯彻执行。

一、进一步强化各级各部门验收主体责任。市住房城乡建设局负责指导全市房地产开发项目竣工综合验收备案管理工作，项目属地住建主管部门具体负责辖区内房地产开发项目竣工综合验收备案的资料查验和现场勘查等初审工作。各有关单位按照部门职责，做好各单项竣工验收工作，市自然资源和规划部门做好规划、土地的核验工作，对符合条件的项目，出具竣工验收合格或接收使用证明材料，并对各自证明材料负责。

二、进一步提高工作效率和服务质量。认真落实《枣庄市人民政府关于印发枣庄市优化提升工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（枣政发〔2019〕9号）等政策要求，不断提高工作效率和服务质量，切实保护商品房买卖双方的合法权益，确保备案工作依法依规高效有序进行。

三、进一步规范材料报备。各级各有关单位应认真组织学习省里印发的备案管理办法，准确把握业务办理流程和工作要求，及时印发给辖区内各开发企业，帮助企业协调解决有关难题，确保备案工作顺利实施。备案时提交的具体材料要求按照《关于

印发<山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法>的通知》（鲁建房字〔2019〕34号）执行，项目属地住建主管部门初审意见和企业承诺书按照附件2和附件3统一规范填写。

- 附件：1、《关于印发<山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法>的通知》（鲁建房字〔2019〕34号）
2、项目属地住建主管部门意见
3、 诺书

枣庄市住房和城乡建设局

枣庄市自然资源和规划局

枣庄市城市管理局

枣庄市教育局

枣庄市民政局

枣庄市卫生健康委员会

枣庄市行政审批服务局

国网山东省电力公司枣庄供电公司

2020年3月25日

山东省住房和城乡建设厅
山东省自然资源厅
山东省教育厅
山东省民政厅
山东省卫生健康委员会
山东省通信管理局
国网山东省电力公司

鲁建房字〔2019〕34号

**关于印发《山东省房地产开发项目竣工
综合验收备案管理办法》的通知**

各市住房城乡建设局、城管局、自然资源规划局、教育局、民政局、卫生健康委、行政审批服务局、供电公司，济南、青岛、淄博、枣庄、

东营、济宁、威海、菏泽市水务(水利)局,济南、青岛市园林和林业(绿化)局;省财政直管县、经济发达县有关部门;各有关单位:

现将《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案办法》印发给你们,请结合当地实际,认真贯彻执行。



山东省房地产开发项目竣工综合验收 备案管理办法

第一条 为规范全省房地产开发经营,保障购房群众合法权益,根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省物业管理条例》等法规,按照《山东省人民政府关于印发山东省优化提升工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》(鲁政发〔2019〕9号)等政策要求,结合工作实际,制定本办法。

第二条 在山东省城市、县城、镇城镇开发边界内的国有建设用地上从事房地产开发经营的,均应执行本办法。

第三条 省住房城乡建设厅负责指导各城市房地产开发项目竣工综合验收备案管理工作。

设区的市、县(市)人民政府按照职责分工,明确具体部门(以下简称主管部门)负责本规划区范围内房地产开发项目竣工综合验收备案办理、业务管理、执法检查等工作。因职能划转有关工作不在同一部门的,应明确职责、分工负责。

第四条 房地产开发项目建设单位(以下简称开发企业)对所开发建设的房地产开发项目竣工综合验收负主体责任。

第五条 房地产开发项目分期开发的,可以分期进行竣工综合验收。

第六条 房地产开发项目综合验收应当主要包括以下内容：

1. 是否按照经审批的用地范围、规划条件、规划设计方案、土地出让合同或划拨决定书的要求开发建设；

2. 是否按照《房地产开发项目建设条件意见书》开发建设，明确移交的是否完成产权(使用权)移交或签订产权(使用权)移交协议；

3. 单体工程是否符合国家规定的工程质量验收标准，质量验收备案手续是否完备；

4. 红线内市政基础设施(道路、绿化、路灯、环卫、排水等)是否按照要求建设，并达到使用条件；

5. 红线内水、电、气、暖等基础设施是否按照有关要求建设，达到使用条件且已交由专业经营单位负责运营管理；通信基础设施是否按照有关要求建设并达到使用条件；

6. 首期住宅专项维修资金是否按照要求交纳；

7. 工程技术档案和施工管理资料是否完整。

第七条 开发企业应在项目竣工综合验收合格后 15 日内，持竣工综合验收报告到项目所在地主管部门办理竣工综合验收备案手续。主管部门应采取查验资料的方式对开发企业提交的材料进行核实，符合备案条件的，应在 1 个工作日内予以备案；不符合备案条件的，应一次性将不合格内容书面通知开发企业，待整改合格后重新核实。

第八条 房地产开发项目竣工综合验收报告应附下列材料：

- 1.《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》。
- 2.《建设工程竣工规划核实合格证》。
- 3.房屋单体工程《建设工程竣工验收备案证》。
- 4.市政基础设施(道路、绿化、路灯、排水等)验收合格证明材料。
- 5.专营单位组织实施供水、供电、供气、供热等专营设施建设的,提供建设合同、合同价款结清证明或专营设施配套费缴清证明;暂未按《山东省物业管理条例》规定,将住宅小区内的专业经营设施设备建设资金统一并入城市基础设施配套费,由开发企业自行组织实施专营设施建设的,提供专营单位的专营设施验收合格或接收手续证明材料。通信基础设施竣工验收合格证明。
- 6.按规划及建设条件,配套的社区党群服务和政务管理、物业服务、教育、养老、卫生等公共服务设施建设完成并移交或签订移交协议等证明材料。
- 7.落实《建设条件意见书》中关于建筑(住宅)产业化技术要求的证明材料。
- 8.督促协调已预售房屋业主在房屋交付使用前交纳首期住宅专项维修资金的承诺书,已交纳未售出商品房首期住宅专项维修资金的证明材料。
- 9.建设工程档案验收合格证明或移交证明。
- 10.其他按《房地产开发项目建设条件意见书》要求建设或移交完毕的证明材料。

以上材料,行政审批一窗受理时已经提交,或主管部门能通过部门间信息互通共享获取相关信息的,不得要求开发企业重复提供。

第九条 县(市)级以上住房城乡建设、自然资源规划、城市管理(市政公用)、教育、民政、卫生健康、审批服务等有关部门和项目所在街道办事处(镇),以及供水、供电、供气、供热、通信等有关单位应当按照各自职责,在省、市要求的相关办理时限或合同约定时限内,做好房地产开发项目综合验收涉及的各项竣工验收和设施移交接收工作,并出具验收意见或接收使用证明材料。

第十条 开发企业在组织竣工综合验收的过程中,按省、市有关建设项目审批制度改革规定,申请联合验收的,依据申请内容,实行规划、土地、消防、人防、档案及建设条件落实等事项全部或部分限时联合验收,牵头组织实施联合验收的部门统一出具验收意见。联合验收包含内容满足竣工综合验收条件的,联合验收合格,即达到竣工综合验收备案要求。各地应当不断完善信息平台建设,实现信息互通共享,推动竣工综合验收效率不断提高。

第十一条 开发企业应当交纳的首期住宅专项维修资金,可从监管的商品房预售资金中划转。

第十二条 房地产开发项目竣工综合验收合格并取得备案手续后,方可交付使用,方可申请终止商品房预售资金监管。

第十三条 开发企业交付商品房时,应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工综合验收备案证明。

主管部门可对房地产开发项目的实际交付条件和公示情况进行抽查。

第十四条 开发企业在延续、核定开发资质等级时,应以房地产开发项目竣工综合验收备案证明作为开发经营业绩的认定依据。

第十五条 参加房地产开发项目各项竣工验收及设施移交工作的单位和个人,必须对其出具的工程质量鉴定意见、竣工验收结论及接收证明材料负责。

第十六条 供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用基础设施的报装提前到开工前办理,住宅小区项目公用基础设施的报装提前到建筑设计阶段,与建筑物同步进行设计和施工图联审,竣工验收后直接办理接入事宜。

第十七条 专营单位组织实施红线内供水、供电、供气、供热等专营设施建设的,在开发企业缴清红线内城市基础设施配套费或全额支付委托合同价款后,专营单位对相应专营设施规划建设要求、建设质量、工程进度负责,并组织竣工验收。暂未按《山东省物业管理条例》规定,将住宅小区内的专业经营设施设备建设资金统一并入城市基础设施配套费,由开发企业组织实施专营设施建设的,开发企业对专营设施规划建设要求、建设质量、工程进度负责,并在设计、土建工程施工、隐蔽工程施工等中间环节以及竣工时及时报请专业经营单位检查,由专业经营单位开展验收。

第十八条 开发企业违反本办法规定,不办理项目综合验收

备案手续的,由主管部门责令限期整改、补办手续。不整改或逾期整改不到位的,记入信用档案,依法依规实施失信联合惩戒。

第十九条 开发企业未取得房地产开发项目竣工综合验收备案手续,擅自交付使用的,由主管部门依据《山东省城市房地产开发经营管理条例》等法规予以处罚,并记入信用档案。

第二十条 各地应根据本办法规定,结合当地实际,制定具体实施细则。

第二十一条 本办法自2020年1月1日起施行,有效期至2024年12月31日。省住房城乡建设厅印发的《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案办法》(鲁建发〔2009〕11号)同时废止。

附件:房地产开发项目竣工综合验收备案表(示范文本)

编号：

房地产开发项目
竣工综合验收备案表
(示范文本)

项 目 名 称 ： _____

建设单位（公章）： _____

填 表 人 ： _____ 电 话： _____

山东省住房和城乡建设厅 监制

说 明

一、开发项目竣工综合验收备案表分为 2 部分，其中《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》由建设单位负责填写，内容须真实完整，此表应打印并加盖开发企业公章后提交主管部门；《房地产开发项目竣工综合验收备案审查意见表》由备案办理主管部门填写。

二、开发项目竣工综合验收备案应提交下列证明材料。一窗受理时已提交的，可通过工程建设项目审批系统获得或通过部门间信息共享获取的有关证明材料，主管部门不得要求开发企业提交。需要提交的材料，需验原件，并存复印件 1 份。

（一）房地产开发项目竣工综合验收备案申请表；

（二）《建设工程竣工规划验收合格证》；

（三）《建设工程竣工验收备案证》；

（四）开发项目供水管网工程建设合同、合同价款结清证明或专营设施配套费缴清证明，或竣工验收合格证明（专营单位接收手续）；

（五）开发项目排水管网工程竣工证明；

（六）开发项目供电设施、管网工程建设合同、合同价款结清证明或专营设施配套费缴清证明，或竣工验收合格证明（专营单位接收手续）；

（七）供热、燃气管网工程建设合同、合同价款结清证明或

专营设施配套费缴清证明，或竣工验收合格证明（专营单位接收手续）；

（八）通信基础设施竣工验收合格证明；

（九）按规划及建设条件，配套的社区党群服务和政务管理、物业服务、教育、养老、卫生等公共服务设施建设完成并移交或签订移交协议等证明材料；

（十）道路、绿化、路灯工程竣工验收合格证明；

（十一）建设工程档案验收合格证明或移交证明；

（十二）落实《建设条件意见书》中关于建筑（住宅）产业化技术要求的证明材料；

（十三）督促协调已预售房屋业主在房屋交付使用前交纳首期住宅专项维修资金的承诺书，已交纳未售出商品房首期住宅专项维修资金的证明材料；

（十四）承诺书（对提交资料的真实性进行承诺）；

（十五）其他按《房地产开发项目建设条件意见书》要求完成建设或移交的证明材料。

三、本表一式三份，市、县（市、区）备案管理机构、开发企业、物业企业各执一份。

房地产开发项目竣工综合验收备案申请表

项目名称	(第 期, 共 期)					
项目位置						
项目概况	建筑面积		m ²	其中: 地上	m ²	
				地下	m ²	
	栋			套数		
	其中	住宅面积		m ²	其中: 保障性 住房面积	m ²
					其中: 安置房 面积	m ²
		商业面积		m ²	党群政务管理 用房面积	m ²
		物业配套 用房面积		m ²	教育配套 面积	m ²
		养老配套 面积		m ²	卫生配套 面积	m ²
		其它面积				
占地面积			容 积 率			
项目性质			绿 化 率			

房地产开发项目竣工综合验收备案 审查意见表

项目名称	(第 期, 共 期)		
项目位置			
验收材料	证号或编号	证明(核实) 部门或单位	批准日期
建设工程竣工规划 核实合格证			
房屋单体工程 建设工程竣工验收 备案表			
市政基础 设施验收 合格证明 材料	道路		
	绿化		
	路灯		
	排水		
专营设施 验收证明 材料	供水		
	供电		

信息公开属性：此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室

2019年11月25日印发

附件 2:

项目属地住建主管部门意见

市住建局:

年月，收到**公司申请**项目竣工综合验收备案的书面材料。经审查，我局认为该项目符合竣工综合验收备案的申请条件，且书面材料与原件一致。

特此说明。

单位（盖章）

年月**日

附件 3:

承诺书

**公司在申请房地产开发项目竣工综合验收备案时提交的全部材料是严格按照《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法》要求提供。我对提交材料的真实性负责。

若经查实提交材料存在虚假，愿意接受房地产开发主管部门依法对我公司的处理。

单位法人签字

单位（盖章）

年月**日

信息公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2020年3月25日印发