

枣庄市商品房交付使用管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了加强规范商品房交付使用管理,维护商品房交易双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内各类新建商品房的交付使用以及相关的监督管理活动,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房,是指由开发建设单位在城市规划区范围内依法取得国有土地使用权后开发建设的、用于房地产经营的房屋及其附属设施。

第四条 枣庄市住房和城乡建设局负责指导全市商品房交付使用的管理工作。

各区(市)人民政府、枣庄高新区管委会按照职责分工,明确具体部门(以下简称主管部门)负责本规划区范围内商品房交付使用办理、业务管理、执法检查等工作。

发展改革、教育、民政、财政、自然资源和规划、卫生健康、市场监管、生态环境、工业和信息化、水务、体育、城管、行政审批等行政管理部门和项目所在街道办事处、镇

政府，以及供水、供电、供气、供热、通信等有关专营单位按照各自职责，在省、市要求的相关办理时限或合同约定时限内，做好商品房交付使用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。

第二章 建设管理

第五条 开发建设商品房的国有土地使用权出让前，自然资源和规划部门应当就需要配套建设的内容征求主管部门的意见，作为项目建设的依据，是土地出让文件的组成部分，并在土地出让文书中载明。开发建设单位开发项目用地的竞得人在签订土地出让合同和取得房地产开发企业资质后，按规定时间与住房城乡建设部门签订“房地产项目开发建设合同”并申领《房地产开发项目手册》。

第六条 开发建设单位在组织编制开发项目建设工程设计方案时，应当在设计文件和设计图纸中注明公共服务配套设施的内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标。

分期建设的开发项目，应在设计文件和设计图纸中明确分期项目范围和公共服务配套设施内容，要求首期项目建设的公共服务配套设施，应规划在首期项目。

第七条 住房城乡建设行政主管部门应当依据房地产开发项目合同，在项目开工时间、预售时间以及主要公共服务配套设施开工时间 30 日内，对房地产开发项目合同落

实情况进行现场核实，并将核实情况记录在《房地产开发项目手册》。

第八条 自然资源和规划部门在建设项目规划设计方案时，应当对公共服务配套设施的内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标进行审核。凡上述指标不符合要求的，以及要求首期项目建设的公共服务配套设施未规划在首期项目的，不予核发《建设工程规划许可证》。

在核发《建设工程规划许可证》时，应当按照开发项目或分期项目核发。

在进行竣工规划核实时，应当按照开发项目或分期项目进行竣工规划核实，凡公共服务配套设施未按审定的建设工程设计方案建设完成的，不予核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

第九条 全装修交付的新建商品住宅项目，所有装饰装修方案必须严格执行国家有关住宅建筑的标准规范。鼓励实施菜单式装修，加大装配式建筑应用水平，由开发建设单位提供3套(含)以上不同标准或风格的装饰装修设计方案。按照部品的标准化体系原则，采用产品和设备管线集成化技术，逐步实现住宅装修的工业化、装修部品通用化。使用的装饰装修材料，应当有产品质量合格证明文件、中文标明的产品名称和生产厂家等产品标识。

第十条 商品房的供水、供电、燃气、供热、排水(雨

水、污水)、道路、照明、通信、绿化、环卫、消防、安全防范、车库、车位、充电桩等基础设施的建设期限、建设时序,有关管线布置等要求,应当按照建设条件意见书、合同约定和有关规定,按期完成建设。配套基础设施工程竣工后应当及时验收;验收合格的,验收单位应当向开发建设单位出具证明文件或者投入使用意见。

第十一条 商品住宅的社区党群服务和政务管理、物业服务、教育、养老、卫健、体育、市政公用及其他配套公共服务设施应当与开发项目同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。

其他商品房应当按照规定同步配套建设相应的公共服务设施。

第十二条 开发建设单位应当将各项公共服务配套设施的位置、规模、产权归属及建设完成时间在商品房销售场所醒目位置公示,并在商品房买卖合同中予以明确。

第十三条 开发建设单位在商品房销售场所应明示绿色建筑等级及技术措施、节能设施的保修期限和保护要求等内容,并在房地产开发项目手册、销售合同、商品住宅质量保证书和使用说明书中载明绿色建筑等级等相关内容。

第十四条 商品房配套车位在取得商品房预售许可或依法进行首次登记后,可按照规定进行租赁和销售。商品房配套车位销售应首先满足业主需要,在规定时间内业主放弃购买的,多余车位可向本小区其他业主出售。占用共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有,不得

销售、附赠；人防车位和机械式车位不得销售、附赠；不作为共有建筑面积进行分摊的专有产权车位（库），当事人可通过出售、附赠或者出租等方式约定。

第三章 验收管理

第十五条 商品房交付使用应当符合下列条件：

- (一)用水纳入城市自来水管网并分户装表供水；
- (二)用电纳入城市供电网络并分户装表供电；
- (三)燃气管道纳入城市燃气管网,并通气到户；
- (四)供热暖气纳入城市供热系统，并供暖到户；
- (五)雨水、污水排放实行分流,分别纳入城市雨水、污水排放系统；
- (六)道路符合建设要求和通行条件；
- (七)路灯安装完毕,符合城市照明专业设计要求；
- (八)网络、通信等端口敷设到户；
- (九)绿化工程按照经审查通过的绿化设计方案建设完毕；
- (十)按规定配备公厕和垃圾中转站，达到国家标准。
- (十一)特殊建设工程取得消防验收合格证明文件，其他建设工程取得消防验收备案证明；
- (十二)安全防范工程符合设计标准和专业技术要求；
- (十三)电梯安全检验合格,符合安全运行要求；
- (十四)环境保护符合标准要求；

(十五)物业管理区域已经划分并备案,前期物业服务单位确定,完成前期物业招标和前期物业管理备案,物业承接查验符合要求,物业管理用房符合规定标准并完成移交。

(十六)商品房分期交付使用的,交付工程与在建工程之间应当有明显、有效的隔离设施,不得合用内部道路。房地产开发项目分期开发的,可以分期进行竣工综合验收;

(十七)《房地产开发项目建设条件意见书》其他内容达到设计标准。

(十八)按照公建配套立项、规划设计条件等要求完成配套公共服务设施的建设,配套公共服务设施不在本期项目内的,应当提交过渡使用方案,满足基本使用条件。

第十六条 开发建设单位应当按照开发建设合同明确的项目范围组织竣工综合验收,公共服务配套设施符合下列条件后,开发建设单位方可申请项目竣工综合验收备案:

(一)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。

(二)已完成移交或签订移交协议。

第十七条 开发建设单位交付使用商品房前,应当向主管部门提出交付使用申请,并提交下列材料:

(一)建设项目批准文件;

(二)建设工程规划核实证明文件;

(三)单位建设工程竣工验收备案证明文件;

(四)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；

(五)符合本办法第九条、第十条规定的证明文件或者投入使用意见；

(六)城建档案部门出具的归档证明文件；

以上材料,行政审批受理时已经提交,或主管部门能通过部门间信息互通共享获取相关信息的,不得要求建设单位重复提供。

第十八条 各区(市)、高新区商品房住房城乡建设行政主管部门受理建设单位交付使用申请后,应当指派2名以上工作人员到项目现场,对住宅、配套设施及相关建筑物、构筑物完成情况进行核实。按照高层住宅不低于30%、多层住宅不低于20%、低层住宅不低于10%的比例和同一类型住宅不得少于1幢的规定进行核查。

第十九条 市住房城乡建设行政主管部门应当采取现场抽查和查验资料的方式对开发建设单位提交的材料进行核实,符合备案条件的,应当在1个工作日予以办理;不符合备案条件的,应一次性将不合格的内容书面予以告知开发建设单位,待整改合格后重新核实。

第二十条 水电气暖信、道路、排水等已完工并通过验收的房地产开发项目,其配套建设的学校、幼儿园、养老、卫生、社区服务中心等公益设施,可由教育、民政、街道办事处等有关主管部门(单位)及有关专业经营单位参与竣工联合验收。通过联合验收的项目,非开发单位原因导致不能

及时移交的，竣工综合验收备案时可以容缺，由当地人民政府督促有关部门（单位）按时完成移交。通过联合验收并签订移交协议且满足备案条件的即办理竣工综合验收备案。

第二十一条 市住房城乡建设行政主管部门现场抽查核查应当按照下列规定拍摄并留存照片(或数码影像资料):

（一）申请项目的主出入口与市政道路相连之处；

（二）小区主出入大门的门牌号及小区名称、大门全貌；

（三）抽查的门幢号、户室号；

（四）供水(管道井水表或短管连接处及室内水龙头出水情况)、供电(电表及室内灯泡通电情况)、宽带和光纤通信数据线敷设到户及楼内接线箱配套完成情况；

（五）与市政燃气管网接通的住宅项目,室内燃气管道与室外燃气管道连通的标志尚未与市政燃气管网接通的住宅项目,住宅室内已完成燃气管道敷设的标志；

（六）住宅外立面的空调器外机基座和冷凝水排放管；

（七）交付使用区域内的配套绿化建设情况。确因非种植季节原因需延时绿化建设的,建设单位在交房时须向业主公示住宅交付使用后3个月内完成绿化建设的书面承诺；

（八）交付使用区域内的道路、路灯、围墙、安全防范建成情况；

（九）配套设施完成情况，分期开发建设的住宅项目与施工场地的隔离设置情况。

第二十二條 商品房通過交付使用竣工驗收的,住房城鄉建設行政主管部門應當在部門網站上公開。

第四章 交付使用

第二十三條 開發建設單位在商品房買賣合同交付使用條件中,應當就商品房通過交付使用竣工綜合驗收進行約定;推行上房即辦證制,現場聯合驗收通過後,牽頭部門將不動產測繪報告、聯合驗收意見推送給不動產登記機構。

第二十四條 商品房供水、供電、燃氣、熱力、排水、通信等市政公用基礎設施的報裝提前到開工前辦理,公用基礎設施的報裝提前到建築設計階段,與建築物同步進行設計和施工圖聯審,竣工驗收後直接辦理接入事宜。

第二十五條 專營單位組織實施紅線內供水、供電、供氣、供熱等專營設施建設的,在開發企業繳清紅線內城市基礎設施配套費或全額支付委託合同價款後,專營單位對相應專營設施规划建设要求、建設質量、工程進度負責,並組織竣工驗收。暫未按《山東省物業管理條例》規定,將住宅小區內的专业經營設施設備建設資金統一併入城市基礎設施配套費,由開發企業組織實施專營設施建設的,開發企業對專營設施规划建设要求、建設質量、工程進度負責,並在設計、土建工程施工、隱蔽工程施工等中間環節以及竣工時及時報請專業經營單位檢查,由專業經營單位開展驗收。

第二十六條 商品房交付使用時,開發建設單位應當提

供商品房质量保证书和商品房使用说明书，提倡房屋预验房制度，即在住宅工程竣工验收合格后至交付业主使用前，设立业主开放日，由开发建设单位通知业主分批对拟交付使用的房屋进行预查验，发现质量问题进行确认、登记，并由施工企业进行维修。

商品房的质量保修期限,不得低于国家规定的建设工程的最低保修期限。交付使用的商品房存在质量问题,在保修期内,开发建设单位应当承担维修责任。商品房的质量保修期,自开发建设单位将符合交付使用条件的商品房交付给买受人之日起计算。

第二十七条 开发建设单位销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修标准等与样板房是否一致;未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。

全装修样板房保留时间自全部交付之日起不少于6个月,封存的装修主材保留时间自项目完成竣工综合验收备案后不少于12个月。鼓励开发建设单位在商品房预售前邀请公证处对样板房进行公证,作为开发建设单位销售、交房的参照标准和依据。

第二十八条 因房屋质量问题严重影响正常居住使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经具有资质的工程质量检测机构检测确属不合格,买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

第二十九条 商品房不符合交付使用条件的,不得交付

使用。

市自然资源和规划部门办理商品房不动产首次登记或土地使用权分割登记、土地使用权及房屋所有权分割登记时，申请人应当提交房屋竣工验收材料或批准分割的文件。

第三十条 商品房交付使用时，其基础配套设施应当按照合同约定和有关规定移交有关单位维护管理；共用部位、共用设备、共用设施按照规定由前期物业服务单位承接查验。

第三十一条 商品房通过联合验收后，开发建设单位应当将公共服务设施按照房屋设施用途移交使用管理权。

教育、养老、物业用房、社区服务、行政管理等用房，应当向所在地的区（市）人民政府确定的有关部门或者单位移交；物业管理用房应当向前期物业服务单位移交；其他配套用房和设施应当按照有关规定移交。接收部门和单位不得擅自改变配套公共服务设施的使用功能；不得提出公共服务配套设施产权移交和使用管理协议约定以外的条件；不得擅自在交接过程中向开发建设单位收取费用。

第三十二条 开发建设单位应当配合产权单位申请办理不动产登记，不动产登记机构依法将公共服务配套设施登记在产权单位名下。

产权归全体业主所有的公共服务配套设施，由开发建设单位申请不动产登记，登记机构在不动产登记簿上予以记载，不颁发不动产权证。

第三十三条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登

记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

第五章 监督管理

第三十四条 教育、民政、文化旅游、卫生健康、体育等部门应当对各项公共服务配套设施产权移交和使用管理协议落实情况监督管理。

开发建设单位未按土地出让合同或划拨决定书、公共服务配套设施产权移交和使用管理协议约定移交公共服务配套设施的，由相关部门会同住房城乡建设部门责令限期改正，逾期不改正的，依法予以行政处罚，并计入信用评价不良信用信息。

第三十五条 开发建设单位应当按照商品房买卖合同的约定按期交付商品房；迟延交付的，应当承担违约责任。买受人应当按照商品房买卖合同的约定，接收符合交付条件的商品房。

第三十六条 买受人应当按照国家和省有关规定交纳物业共用部位共用设施设备专项维修资金。

第三十七条 开发建设单位按照规划建设与商品房配套基础设施、非经营性公共建筑和公共设施，按照有关规定办理移交手续后，开发建设单位不再承担其维修、管理费用，但

属于保修期内的维修、管理费用和另有约定的除外。

第三十八条 因商品房权利受限制或者开发建设单位的其他原因,致使商品房权属在一年内无法登记确认的,除合同另有约定外,买受人可以退房或换房;给买受人造成损失的,房地产开发建设单位应当依法承担赔偿责任。

第三十九条 开发建设单位应当严格履行依法建设、按期交房、主动配合办理不动产登记等义务,对积极完成“交房即办证”的开发建设单位,纳入房地产行业信用信息评价加分项,记入企业诚信档案。

第四十条 开发建设单位隐瞒有关情况或者提供虚假材料等不正当手段取得交付使用证明的,住房城乡建设行政主管部门应当依照有关规定依法处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十一条 开发建设单位将不符合交付使用条件的商品房交付使用的,由住房城乡建设部门责令限期整改、补办手续。不整改或逾期整改不到位的,记入信用评价,依法依规实施失信联合惩戒。

第四十二条 开发建设单位应当依法设立售后服务机构并报住房城乡建设主管部门。开发建设单位未设立售后服务机构或售后服务机构未开展工作的,由住房城乡建设主管部门责令限期整改。不整改或逾期整改不到位的,记入信用评价,依法依规实施失信联合惩戒。

第四十三条 有关行政管理部门及其工作人员在商品房交付使用的监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职

守的,由其所在单位或者上级主管部门对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十四条 按照本办法规定产权归政府所有的公共服务配套设施,按照程序批准后,可以免征城市基础设施配套费中的综合配套费。

第四十五条 本办法施行前已经取得土地使用权的开发项目,按照土地出让或划拨时提出的规划设计条件、《房地产开发项目建设条件意见书》《房地产开发项目合同》以及相关法律法规规定进行建设、管理,交付使用。

第四十六条 保障性住房的交付使用管理,参照本办法执行。

第四十七条 本办法自 2021 年 月 日起施行,有效期至 2026 年 月 日止。