

吴政办〔2008〕12号

苏州市吴中区人民政府办公室文件

吴政办〔2008〕12号

关于印发《吴中区商品房交付使用备案 实施细则（暂行）》的通知

各镇政府、街道办（场），区各办、局、公司，各垂直管理部门，开发区、度假区管委会及所辖各部门、农业园区、穹窿山风景管理区：

《吴中区商品房交付使用备案实施细则（暂行）》已经区委第二十七次常委（扩大）会议讨论通过，现予印发，请认真遵照执行。

二〇〇八年一月二十二日

主题词：商品房 交付使用 办法 通知

抄送：区委办、区人大办、区政协办、区法院、检察院、人武部，区委各部、委、办、局、群团

苏州市吴中区人民政府办公室

2008年2月22日印发

校对：徐成

共印：160份

吴中区商品房交付使用备案实施细则（暂行）

第一条 为进一步贯彻执行《苏州市商品住宅交付使用管理办法》，加强对全区新建商品房的管理，规范房地产开发经营行为，保障当事人合法权益，提高商品房总体质量水平，结合本区实际，特制定本实施细则。

第二条 本细则适用于我区行政区域内各类新建商品房（包括住宅和商业用房）交付使用的监督管理。

第三条 成立吴中区商品房交付使用备案领导小组，下设办公室（简称区交付办），办公室设在区建设局，负责具体实施全区商品房交付使用的监督、协调、管理工作。

区发改、规划、国土资源、人防、房管、教育、卫生、公安、市政公用、环保、电力、燃气、电信、质监、邮政、消防、水利水务等管理部门及商品房所在地的镇政府或街道办事处按照各自职责，根据商品房规划、设计的要求，协同做好商品房交付使用的相关管理工作。

第四条 本细则所称商品房交付使用备案是指新建商品房竣工后，在相关职能部门验收备案通过的基础上，房地产开发企业对商品房是否符合交付条件向区交付办提出的备案申请。经商品房交付使用备案以后的新建商品房方可交付使用。

第五条 新建商品房实行分期开发建设的，可分期备案。分期备案的，应由区规划分局具体划分分期开发的规模，区域，合理配套市政公用设施、公用服务设施、绿地景观等相关配套设施和配套工程。

房地产开发企业在申领建设工程施工许可证之前，将区规划分局批准的分期开发批准文本、房地产开发企业的书面承诺及其他有关要求送区交付办备案。房地产开发企业应当按照规定的建设内容和期限完成房屋和配套设施的建设。

第六条 新建商品房交付使用备案应当由相关职能部门依据法律法规、开发项目批准的规划设计要求、施工技术标准，对商品房的房屋、配套市政公用设施、公共服务设施以及绿地景观的建设情况进行逐项核验或备案。

市政公用设施包括：交付范围内的道路与标志标识、室外公共照明、小区出入口、停车场（库）、环卫设施、供水、供电、通讯、燃气、供热、通风，消防，电梯、有线电视、雨（污）水管，化粪池，检查井等设施。

公共服务设施包括：交付范围内的教育、医疗卫生、商业服务、金融、邮政、

物业管理和社会服务等设施。

绿地景观包括：小游园（含景观）、组团绿地及其他块状、带状绿地等。

第七条 凡经批准建设的商品房，房地产开发企业在工程立项后办理商品房预售前须选聘物业服务企业，对工程竣工及交付使用之前实施前期和初期管理，主要包括依据规划和有关规范、标准，配合房地产开发企业提供物业管理方案，确定物业管理服务设施的布点，跟踪管理建设工程质量，参与单项竣工验收，督促对遗留问题的整改，建立物业管理各项制度，接受已建物业的托管等。

房地产开发企业除移交物业服务用房外还应当向物业服务企业移交下列材料：

- (一) 规划、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等各项竣工验收资料及商品房交付使用通知书。
- (二) 共用设施设备的清单及安装、使用和维护保养等技术资料。
- (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。
- (四) 业主名册。
- (五) 物业服务所必需的其他资料。

第八条 商品房符合下列条件的，房地产开发企业可向区交付办申请交付使用备案：

- (一) 在批准的用地红线范围内所有的建设项目已按批准的规划设计全部建成，并满足使用要求。
- (二) 具备由国土资源部门出具的国有土地使用证、规划部门出具的建设工程规划许可证、建设部门出具的建筑工程施工许可证。
- (三) 用地红线内房屋、市政公用设施、公共服务设施、绿地景观等单项工程质量全部验收备案，且有相关职能部门向房地产开发企业出具的证明文件或投入使用意见。

第九条 分期建设的开发项目，除应满足第五条的规定外，还应满足下列条件，房地产开发企业方可向区交付办申请交付使用备案：

- (一) 具备由国土资源部门出具的国有土地使用证、规划部门出具的建设工程规划许可证、建设部门出具的建筑工程施工许可证。
- (二) 期内房屋、市政公用设施、公共服务设施、绿地景观等单项工程质量全部验收备案，且有相关职能部门向房地产开发企业出具的证明文件或投入使用意见。

(三) 期内建成的汽车停车位不满足规划要求的，房地产开发企业应采取相关措施，使每期均基本满足要求，并经区规划部门核准。如使用临时停车位的，应进行公示。

(四) 施工现场清理完毕，地面平整，交付使用部分与施工工地有明显有效、安全的隔离设施。

(五) 交付使用工程与在建工程不得合用内部道路。

(六) 在建工程的施工企业及房地产开发企业应出具不影响已交付使用工程住户夜间作息的承诺。

第十条 房地产开发企业申请办理商品房交付使用备案手续时应根据批准的’规划文本和其他有关规定，其房屋以及配套设施和配套工程已经通过相关部门的验收备案，并提供相关证明文件或投入使用意见：

(一) 建设工程通过规划部门的验收(包括绿化率、绿地景观、汽车停车位、道路等)；

(二) 建设工程通过建设部门的竣工验收备案；

(三) 消防设施通过消防部门的验收；

(四) 各项污染防治措施经环保部门验收通过；雨水、污水实行分流，分别纳入城市雨水、污水排放系统，由环保部门、水利水务部门验收通过。暂无条件的，应经环保部门同意后，采取临时性措施，

(五) 开发项目用地通过国土资源部门的验收。

(六) 生活用水纳入城市自来水管网，不使用临时施工用水，通过区水务部门的验收备案。

(七) 用电纳入城市供电网络，不使用临时施工用电，通过供电部门的验收备案。

(八) 人防工程应当符合设计、施工、使用规范，通过人防部门的验收备案。

(九) 燃气管道纳入城市燃气管网，暂无条件的，应当完成室内燃气管道敷设并落实燃气供应渠道，通过区燃气管理部门的验收备案。

(十) 电话通信端口敷设到户，通过区电信部门的验收备案。

(十一) 有线电视端口敷设到户，通过广播电视台管理部门的，验收备案。

(十二) 路灯安装完毕，照明条件符合标准。确因分期建设暂无法建设的，应采取临时照明措施，临时照明费用由房地产开发企业承担。通过路灯所的验收

备案。

- (十三) 邮政信报箱按规定设置，符合通邮条件。通过邮政局的验收备案。
- (十四) 内部道路与城市道路之间有直达道路相联。内部场清地平，道路符合通行条件。通过建设部门的验收备案。
- (十五) 绿化工程确因季节原因暂无法实施的，应当出具承诺书，自交付使用备案通过之日起六个月内完成。
- (十六) 生活垃圾处理方案和环卫设施，通过市政公用部门的验收备案。
- (十七) 电梯设备通过质量技术监督部门的验收备案。
- (十八) 物业用房已落实，经房管部门确认并验收备案。
- (十九) 签定《前期物业管理委托合同》，并经房管部门备案。
- (二十) 按规划要求配置社区用房的，经当地街道办或镇政府予以确认。
- (二十一) 按规划要求配置教育设施的，应通过教育部门的验收备案。
- (二十二) 建筑物防雷装置通过气象部门的验收备案。
- (二十三) 备案机关认为需要房地产开发企业出示的其他资料及其他必备条件。

第十二条 商品房交付使用备案应按以下程序进行：

- (一) 受理备案申请，审查资料。
- (二) 区交付办组织有关单位现场踏勘，并签署复查意见。
- (三) 颁发商品房交付使用备案通知书并公告。

第十三条 区交付办、应当在接到房地产开发企业商品房交付使用备案申请之日起 5 日内，对房地产开发企业提交的交付使用备案申请资料进行审查，具备现场踏勘条件的，应当在 10 日内进行现场踏勘。符合条件的，颁发商品房交付使用备案通知书。不具备现场踏勘条件的，书面告知申请单位不予现场踏勘及其原因，待整改完毕后，重新提出备案申请。

第十四条 分期开发建设的商品房，由区交付办会同有关部门按备案程序对其交付使用备案资料进行审查及现场踏勘，符合条件的颁发商品房分期交付使用备案通知书，商品房全部建成后，由区交付办会同有关部门对整个开发项目进行复查，复查通过后，换发商品房交付使用备案通知书。

第十五条 房地产开发企业进行商品房现售及向房屋买受人交房时，应当向商品房买受人出示商品房交付使用备案通知书或商品房分期交付使用备案通知书。

第十五条 未经交付使用备案（含分期备案）或备案不合格的商品房，不得交付使用。有关部门不得办理权证手续，物业服务企业亦不得办理正式交接手续。

第十六条 商品房交付使用备案过程中，相关部门提出的单项工程暂不合格，但确属不影响整体基本使用功能的，由区交付办协调解决或报请区交付使用备案领导小组决定。

第十七条 房地产开发企业应当对所售商品房及其市政公用设施、公共服务设施、绿地景观承担质量保修责任。

商品住宅及配套设施的保修期限不得低于《住宅质量保证书》及国家相关规定中确定的最低保修期限，并由房地产开发企业将编号相同的《住宅使用说明书》成套发放给业主。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。保修期结束后由物业服务企业实行有偿服务。

第十八条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当按照合同约定承担违约责任。因不可抗力或者当事人在合同约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

第十九条 交付使用备案后，其中配套的中小学、幼儿园用房，由房地产开发企业按照苏州市人民政府《关于大力推进苏州市区住宅配套幼儿园中小学规划建设管理的意见的通知》（苏府〔2007〕152号）移交给当地街道办（镇政府）或区教育行政主管部门。

第二十条 交付使用备案后，其中配套的物业用房应由开发商无偿提供，物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，一般安排在住宅区中心区域或者住宅区出入口附近。没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于三层。物业服务用房应当进行简单装修，具备水、电等使用功能。

第二十一条 交付使用备案后，其中配套的社区（居委会）用房由当地政府按成本价回购使用。

第二十二条 房地产开发企业不得要求物业公司代交房屋钥匙。各房地产开发企业要成立售后服务部，建立台帐和应急处理机制，及时处理业主反映的各类问题。

第二十三条 本区国有土地上建造的各类安置房、定销房的交付使用备案参照本细则执行。

第二十四条 房地产企业、物业服务企业违反本细则规定的，将按照国家有关规定及《苏州市商品住宅交付使用管理办法》第十一条、第十二条、第十三条规定处理。

第二十五条 本细则具体执行中的问题，由吴中区建设局负责解释。

第二十六条 本细则自发文之日起施行。