

常州市商品房交付使用管理办法

(2016年11月7日市人民政府第53次常务会议审议通过，现予公布，自2017年1月1日起施行。)

第一条 为了加强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，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、国务院《建设工程质量管理条例》和有关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内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 市建设行政主管部门负责全市商品房交付使用的监督管理。

辖市(区)建设行政主管部门按照管理权限负责本辖区内商品房交付使用的监督管理。

经信、教育、国土、规划、房管、园林、城管、体育、民防、邮政等行政主管部门和各辖市(区)人民政府按照各自职责，负责商品房交付使用管理的相关工作。

第四条 房地产开发企业应当按照法定程序、工程建设标准、土地出让文件和有关规定开发建设、交付商品房，并同步交付配套的基础设施和主要配套公建设施。

分期建设的商品房，符合交付使用基本条件的，可以分期交付。

第五条 供水、供电、供气、排水、照明、信息、有线电视等配套基础设施工程的专业经营服务单位应当按照合同约定和有关规定，按期完成建设，并向房地产开发企业出具证明文件或者投入使用意见。

第六条 房地产开发企业应当按照规划要求，同步建设教育、医疗卫生、文化体育、行政管理、社区服务、市政公用、停车设施等主要配套公建设施。

第七条 商品房交付使用应当符合下列基本条件：

（一）已完成房屋建筑工程竣工验收备案；

（二）按照规定建设供水设施，向供水专业经营服务单位办理正式用水手续并完成装表计量，不得以施工水源或临时水源供水；

（三）按照规定建设供配电设施，向供电部门办理正式用电手续并完成装表供电，不得以施工临时电源或外部转供电源供电；

（四）雨水、污水实行分流，按照规划要求分别纳入城市雨水、污水排放系统；

（五）信息基础设施按照规定建设到位；

（六）绿化工程按照审查通过的绿化设计方案建设完毕。分期建设的项目，应当按照规划要求完成相应范围内的绿化建设；

（七）按照规划要求，完成主要配套公建设施建设，并按照规定移交相关部门、单位管理使用。分期建设的，配套的停车设施、物业服务用房或者管理用房等主要配套公建设施不在本期项目内的，应当落实过渡使用方案，满足基本使用条件；

（八）符合土地出让文件要求，并经国土资源行政主管部门核验合格；

（九）按照法律、法规、规章应当符合的其他条件。

第八条 商品住宅交付使用，除应当符合本办法第七条规定外，还应当符合下列基本条件：

（一）燃气管道纳入城市燃气管网，并正式供气。经燃气主管部门确认暂无供气条件的，应当完成项目用地红线范围内的燃气设施建设；

（二）有线电视端口敷设到户；

（三）功能照明设施安装完毕，工程质量符合标准，并具备日常运营维护条件；

(四) 邮政信报箱按照规定设置，符合通邮条件；

(五) 签订前期物业服务合同。

第九条 房地产开发企业在商品房具备交付使用基本条件后，应当向建设行政主管部门申请交付使用备案，并提交下列材料：

(一) 符合本办法第七条、第八条的证明文件或者投入使用意见；

(二) 法律、法规、规章规定的其他证明文件。

第十条 建设行政主管部门应当自受理交付使用备案申请之日起五个工作日内对房地产开发企业提交的相关材料进行审查，材料齐全、符合要求的，出具商品房交付使用备案通知书；材料不齐全或不符合要求的，书面告知房地产开发企业并说明理由。

第十一条 商品房完成交付使用备案的，建设行政主管部门应当在其网站上公告。

第十二条 商品房交付使用时，房地产开发企业应当向买受人明示商品房交付使用备案通知书。

第十三条 《商品房买卖合同》格式文本中应当载明，房地产开发项目取得商品房交付使用备案通知书方可向买受人交付使用。

第十四条 商品房首次登记时，不动产登记机构应当查验商品房交付使用备案通知书。

第十五条 商品房未按照有关规定竣工验收或者竣工验收备案的，由建设行政主管部门依法予以处罚。

第十六条 商品房未完成交付使用备案，房地产开发企业擅自交付使用的，由建设行政主管部门责令限期整改，对房地产开发企业可以处三万元的罚款，对其主要负责人、直接责任人可以处五百元的罚款。

第十七条 专业经营服务单位应当出具而不予出具、拖延出具证明文件或者投入使用意见的，由主管部门依照有关法律法规进行处罚。

第十八条 有关行政主管部门工作人员在商品房交付使用监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 政府组织实施的保障性住房的交付使用管理，参照本办法执行。

第二十条 本办法自 2017 年 1 月 1 日起施行。