苏州市商品住宅交付使用管理办法

　　经2006年9月19日市政府第63次常务会议讨论通过，现予发布。　　二00六年九月三十日　　第一条　为规范房地产开发经营行为，切实保障当事人合法权益，加强商品住宅交付使用管理，根据《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》和《商品房销售管理办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市行政区域内城镇国有土地上各类新建商品住宅交付使用的监督管理。　　第三条　苏州市建设局负责全市商品住宅交付使用的统一监督管理，并具体实施城区商品住宅交付使用的监督管理工作。　　县级市房地产开发主管部门负责本行政区域内商品住宅交付使用的监督管理。苏州工业园区、苏州高新区、吴中区、相城区房地产开发主管部门按照权限，负责本行政区域内商品住宅交付使用的监督管理。　　发展和改革、国土、规划、市政公用、房产、城管、水务、环保、园林和绿化、人防、公安等行政主管部门按照各自职责，协同做好商品住宅交付使用的相关管理工作。　　第四条　房地产开发企业实施商品住宅建设，应当同步建设配套设施和配套工程。　　商品住宅分期建设的，符合交付使用条件可以分期交付。房地产开发企业应当将分期开发建设内容和建设进度详细载入《房地产开发项目手册》并定期报房地产开发主管部门备案。　　商品住宅交付使用实行备案和公示制度。　　第五条　供水、供电、供气、供热、排水、路灯、有线电视、电话通信、邮政、安全技防等配套设施或者配套工程的专业经营服务单位应当按照与房地产开发企业签订的工程合同，按期完成商品住宅的配套设施和配套工程建设。　　配套设施和配套工程竣工，其专业经营服务单位应当及时组织竣工验收。验收合格的，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　商品住宅交付使用，其配套设施和配套工程应当符合以下条件：　　（一）生活用水纳入城市自来水管网，不使用临时施工用水；　　（二）用电纳入城市供电网络，不使用临时施工用电；　　（三）雨水、污水实行分流，分别纳入城市雨水、污水排放系统。暂无条件的，经环保、水务部门同意后，应采取临时性措施；　　（四）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；　　（五）电话通信、有线电视等端口敷设到户；　　（六）路灯安装完毕，照明条件符合标准。确因分期建设暂时无法建设的，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；　　（七）邮政信报箱按规定设置，符合通邮条件；　　（八）绿化工程应当按批准的规划方案建设完毕，绿地指标符合规划要求。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；　　（九）规划配建的人防工程投入使用的，应当符合人防工程施工及验收规范；　　（十）住宅小区与外围有效隔离，与城市道路之间有直达道路相联。小区内部场清地平，道路符合通行条件。分期建设的，交付工程与在建工程应当有明显有效的隔离设施，不得合用小区内部道路；　　（十一）按照规划要求完成社区管理和服务用房、车库、商业、环卫等公共服务设施的配建。分期建设的，其规模应当满足居民入住的基本生活需要；　　（十二）前期物业管理单位落实，物业管理用房符合规定，权属明晰。　　第七条　房地产开发企业应当在商品住宅交付使用时向房地产开发主管部门办理交付使用备案，并提交以下证明文件：　　（一）商品住宅建设工程通过竣工验收备案证明；　　（二）配套设施和配套工程符合交付使用条件的证明文件或者投入使用意见；　　（三）前期物业管理协议以及房产行政主管部门出具的物业管理用房落实的证明文件；　　（四）《房地产开发项目手册》；　　（五）法律、法规、规章规定的其他证明文件。　　第八条　房地产开发主管部门应当自收到房地产开发企业提交的交付使用备案文件之日起十日内组织现场踏勘。符合条件的，由房地产开发主管部门出具《苏州市商品住宅交付使用通知书》。不符合条件的，书面告知备案申请人并说明理由，房地产开发企业应当及时整改。　　第九条　通过交付使用备案的商品住宅，房地产开发主管部门应当在新闻媒体和政府网站上进行公示。　　第十条　商品住宅的质量保修期，自房地产开发企业将符合交付使用条件的商品住宅交付给买受人之日起计算。　　第十一条　房地产开发企业有违反本办法不良行为的，由房地产开发主管部门通报批评，并记入信用档案。信用档案中的信用信息作为房地产开发主管部门核定企业资质等级、年度综合考评以及表彰评先的监督管理依据。　　第十二条　违反本办法第六条规定，房地产开发企业将不符合交付使用条件的商品住宅交付使用的，由房地产开发主管部门责令限期改正，并处以2万元以上3万元以下罚款；情节严重、造成恶劣影响的，应当向社会公示，并报请省建设行政主管部门降低资质等级或暂扣、吊销资质证书。　　第十三条　违反本办法第七条规定，房地产开发企业在商品住宅交付使用时未向房地产开发主管部门办理交付使用备案的，由房地产开发主管部门责令限期改正，并处以1万元以上2万元以下罚款。　　第十四条　本办法自2007年1月1日起施行。