珠海市商品住宅竣工综合验收管理办法

　　第一条　为了加强本市商品住宅竣工综合验收管理，规范商品住宅配套设施建设，维护购房者合法权益，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》及《广东省房地产开发经营条例》，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　建设单位在本市依法取得的房地产开发建设用地上所进行的所有商品住宅（含商住综合楼）建设项目的竣工综合验收，适用本办法。　　第三条　本办法所称商品住宅竣工综合验收，是指建设工程各专业管理部门依据法律、法规、规章和技术规范以及有关部门批准的规划、设计方案，对商品住宅完成的建设指标进行竣工验收，并由建设行政主管部门组织进行综合检验的过程。　　第四条　市政府成立商品住宅竣工综合验收领导小组，组织协调全市商品住宅竣工综合验收工作。市建设行政主管部门负责全市商品住宅竣工综合验收工作的具体实施。　　规划、建设（含市政、园林绿化、环卫、路灯）、建筑工程质量、供电、供水、供气、消防、电信、邮政、有线电视、环保、人防等管理部门应做好单项验收工作，积极配合商品住宅竣工综合验收。　　第五条　市建设行政主管部门组织建立由有关专业技术人员组成商品住宅竣工综合验收专家库。验收时从专家库随机抽样确定有关专家组成验收专家组，对申报项目进行竣工综合验收。　　第六条　商品住宅竣工后必须经综合验收合格方可交付使用。　　建设单位必须将综合验收合格作为商品住宅交付使用的必备条件在商品房屋销（预）售合同中予以注明，并在交付使用时向购房者出示《珠海市商品住宅竣工综合验收合格证》。　　建设单位在各新闻媒体发布的商品房屋销（预）售广告，必须标注“珠海市消费者委员会忠告购房者：新建商品住宅必须通过竣工综合验收方可办理《房地产权证》”的字样。　　第七条　建设单位在办理《商品房屋预售许可证》时，由市房地产登记交易管理部门按所申请预售面积的１５％扣减准售面积，并在预售许可证上予以注明。预售扣减面积必须在该项目竣工综合验收合格后方可销售。　　第八条　商品住宅竣工综合验收实行预登记制度及《商品住宅竣工综合验收管理手册》制度。　　建设单位应在办理商品住宅第一栋房屋的《建设工程施工许可证》前，到市建设行政主管部门办理商品住宅竣工综合验收预登记，领取《商品住宅竣工综合验收管理手册》。　　第九条　用地面积在５万平方米以上的商品住宅建设项目可申请分期竣工综合验收。申请分期竣工综合验收的，建设单位须在办理商品住宅竣工综合验收预登记时提交分期建设的图纸及文件。　　第十条　商品住宅竣工综合验收应具备以下条件：　　（一）除经批准停建、缓建的项目外，各项工程均已按批准的规划、设计方案全部建成并符合各有关专业管理规定及技术规范要求；　　（二）规划、建设（含市政、园林绿化、环卫、路灯）、供电、供水、供气、消防、电信、邮政、有线电视、环保、人防等各专业管理部门已在《商品住宅竣工综合验收管理手册》有关栏目加具单项验收合格评定意见，建筑工程质量管理部门已加具建筑工程竣工质量备案意见；　　（三）建设用地红线范围内所有的施工机具、构件、建筑垃圾已全部清除；　　（四）建设用地红线范围内不存在违章建筑及应拆除的临时建筑物、构筑物、管线；　　（五）建设单位已按照规定缴纳物业管理维修基金，移交用于公共服务的管理用房及公共用房；　　（六）各项批准文件及竣工图纸、资料齐全。　　第十一条　分期竣工综合验收的商品住宅建设项目应当符合下列条件：　　（一）验收范围内的建设项目已经各专业管理部门单项验收合格；　　（二）验收范围内的临时建筑物、构筑物、建筑垃圾已全部清除；　　（三）验收范围内配套建设的供电、供水、供气、消防、电信、邮政、有线电视、道路、排污以及园林绿化等各项公共设施能满足正常使用要求并落实了维护措施；　　　（四）建设单位已按照规定缴纳物业管理维修基金，移交用于公共服务的管理用房及公共用房；　　（五）各项批准文件及竣工图纸、资料齐全。　　第十二条　商品住宅竣工综合验收，建设单位须提交以下资料：　　（一）综合验收申请报告；　　（二）立项批准文件；　　（三）建设用地规划许可证（附红线图）、建设用地批准书、建设工程规划许可证及附件、建设工程施工许可证等；　　（四）建设工程竣工图纸；　　（五）建设工程施工合同；　　（六）建设工程监理报告；　　（七）《商品住宅竣工综合验收管理手册》；　　（八）市建设行政主管部门规定的其它资料。　　第十三条　商品住宅竣工综合验收按下列程序办理：　　（一）建设单位向各专业管理部门提出单项验收申请。各专业管理部门自受理建设单位提交的单项验收申请及所需资料之日起，在１５个工作日内完成单项验收。评定合格的在《商品住宅竣工综合验收管理手册》的相关栏目加具单项验收评定意见，不合格的责成建设单位进行整改；　　（二）单项验收合格后，建设单位向市建设行政主管部门提出竣工综合验收申请，并提交本办法第十二条规定的资料；　　（三）市建设行政主管部门自收到申请报告及所需资料之日起，在２０个工作日内组织验收专家组进行竣工综合验收；　　（四）验收专家组通过审阅资料、听取汇报、察看现场，对商品住宅建设项目完成的各项工程建设指标进行综合评审，提出综合验收评定意见；　　（五）评定合格的，由市建设行政主管部门核发《珠海市商品住宅竣工综合验收合格证》；评定不合格的，由市建设行政主管部门发出《限期整改通知书》。　　第十四条　商品住宅竣工综合验收合格后，建设单位可将该项目移交物业管理单位管理。商品住宅竣工综合验收不合格的，建设单位必须按《限期整改通知书》的规定进行整改。　　第十五条　各专业管理部门及综合验收专家组有关工作人员必须恪守职业道德及工作纪律，客观、公正、高效地做好验收工作，严禁以权谋私、贪污受贿行为，违者给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第十六条　建设单位违反本办法第八条规定，不办理商品住宅竣工综合验收预登记的，市建设行政主管部门不予办理《建设工程施工许可证》。　　第十七条　建设单位违反本办法第六条规定，将未经综合验收的商品住宅交付使用的，由市建设行政主管部门责令限期补办验收手续；逾期不补办验收手续的，由市建设行政主管部门组织有关部门及单位进行验收，并视情节轻重对建设单位处以１０万元以上３０万元以下的罚款，同时并处以降低资质等级的处罚。经验收不合格的，依照本办法第十八条的规定处理。　　第十八条　建设单位违反本办法第六条规定，将综合验收不合格的商品住宅交付使用的，由市建设行政主管部门责令限期整改，并处交付使用房屋总造价２％以下的罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；造成重大伤亡事故或者其它严重后果，触犯刑律的，依法追究刑事责任。　　第十九条　建设单位违反本办法第七条规定，在项目通过竣工综合验收前将属于预售扣减准售面积部分的房屋进行销售的，市房地产登记交易管理部门不予办理商品房屋预购登记、确权及《房地产权证》，没收违法所得，并可处以其已预售的商品住宅价款３０％以上５０％以下的罚款，未售房屋不得继续销售。　　第二十条　建设单位违反本办法第六条规定，将未经综合验收或综合验收不合格的商品住宅交付使用并已收取物业管理费用的，由市物价行政主管部门责令退还已收取的物业管理费用，并根据物价管理有关规定予以处罚。　　第二十一条　建设单位违反本办法第六条、第七条规定，造成购房者损失的，依法承担赔偿责任。　　第二十二条　建设单位违反本办法规定，涉及规划、建设、消防、物价等行政管理的，由相关行政管理部门依法予以处理。　　第二十三条　县（区）的商品住宅竣工综合验收可参照本办法执行。　　第二十四条　本办法由市建设行政主管部门负责解释。　　第二十五条　本办法自２００１年２月１日起施行。本市过去颁发的有关商品住宅竣工综合验收的规定与本办法有抵触的，以本办法为准。