无锡市住宅小区竣工综合验收办法

　　第一条　为加强新建住宅小区建设及交付使用的管理，根据有关法律、法规规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市市区范围内建筑面积2万平方米以上的新建住宅区及组团（以下简称住宅小区）的竣工综合验收。　　第三条　无锡市建设委员会（以下称建设行政主管部门）负责组织实施本市住宅小区竣工综合验收工作及交付使用的监督管理。　　计划、规划、房管、市政、公安、教育、环保、财贸、供电、绿化等部门应根据各自职责协同做好住宅小区竣工综合验收工作。　　第四条　住宅小区竣工的综合验收，应当根据国家、省、市有关法律、法规、专业标准和规范的要求，对住宅小区的土地使用情况、各单项工程的工程检验合格证明文件以及市政公用基础设施、公建配套项目等组织全面验收。　　第五条　建设单位开发建设的住宅小区，凡未按规划要求实施、工程质量不合格、公建及基础设施配套不完善，未通过竣工综合验收并领取《住宅交付使用许可证》的，不得交付使用和办理房屋和有关设施交付使用手续。　　第六条　住宅小区竣工，各单项工程经有关部门验收合格后，住宅小区建设单位应当向建设行政主管部门提出综合验收申请。　　第七条　住宅小区申请综合验收，须提交下列文件资料：　　（一）审核申请表；　　（二）建设项目批准文件、规划定点图、土地使用批准文件、建设项目初步设计批文、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、公建配套项目批文及单项工程设计文件（图纸）；　　（三）工程质量监督部门验收核定的各单项工程质量等级评定文件资料和分项验收报告；　　（四）竣工资料和技术档案资料，包括住宅小区实测竣工总平面图、公建配套竣工图和地上、地下管线竣工平面图；　　（五）其他须提供的文件资料。　　第八条　建设行政主管部门应当在收到住宅小区竣工综合验收申请后60日内，完成综合验收工作。综合验收按下列程序进行：　　（一）组成由有关专业部门和单位参加的综合验收小组。　　（二）验收小组听取建设单位汇报住宅小区建设情况，审阅有关资料、图纸，进行现场检查。　　（三）对住宅小区建设管理的情况进行全面鉴定和科学评价，提出综合验收意见。　　（四）验收合格的，由市建设行政主管部门颁发《住宅交付使用许可证》。　　第九条　住宅小区必须达到下列要求方可交付使用：　　（一）小区内所有建设项目均按批准的小区规划和有关专业管理设计要求建成并达到满足使用的标准。　　（二）生活用水纳入城乡自来水管网。　　（三）小区用电纳入城市供电网络，不使用临时施工用电和其他不符合要求的用电。　　（四）雨水、污水排放纳入永久性城乡雨水、污水排放系统。　　（五）小区按规划要求配建的教育、医疗保健、环卫、邮电、商业服务、社区服务、行政管理等公共建筑设施齐全（因住宅项目建设周期影响暂未配建的，附近区域应有可供过渡使用的公共建筑设施）。　　（六）住宅小区公共消防设施、安全防范设施的建设符合规定。　　（七）住宅小区施工完毕，场清地平，周边与施工工地有明显有效的隔离设施。　　第十条　综合验收不合格的住宅小区，由建设行政主管部门责令建设单位限期整改，直至达到本办法第九条要求的方能申请复验。　　第十一条　新建住宅小区无《住宅交付使用许可证》的不得分配，不得办理商品房注册登记手续，不得办理户口入迁手续。　　第十二条　已交付使用的住宅小区，建设单位不再承担工程增建、改建费用。　　第十三条　住宅小区公建配套项目必须与住宅建设同步实施，同步交付使用。分期建设的住宅小区，可进行分期验收。　　分期验收的住宅小区，市政公用设施和公共配套设施必须满足使用功能要求，以确保入住居民正常生活。　　第十四条　建设行政主管部门对新建住宅小区未按规定进行交付使用监督管理，造成居民基本生活困难的，应当采取措施，及时消除影响；造成经济损失的，应当依法赔偿。　　第十五条　住宅建设单位擅自交付使用住宅小区，造成入住居民基本生活困难的，应当依法承担赔偿责任。　　市政、公用设施配套单位和住宅建设单位未按住宅配套合同要求完成配套建设的，应当按照合同的约定承担赔偿责任。　　第十六条　住宅小区符合交付使用要求但未按规定进行竣工综合验收擅自交付使用的，责令补办手续，并处以5000元以下罚款。　　第十七条　擅自交付使用的住宅小区，未按规定执行规划设计或者配建市政、公用设施的，责令改正或者限期补建；逾期未补建的，由建设行政主管部门组织有关部门代为建设，住宅建设单位承担代为建设费用并按代为建设费用的10％向建设行政主管部门交纳管理费，并处以10000元以下罚款。　　第十八条　擅自交付使用的住宅小区未按规定配建公共建筑设施的，责令限期补建；逾期未补建或无法补建的，除征用相应建筑面积的住宅作为未配建公共建筑设施的补偿，由有关部门落实安排相应的公共设施外，并可处以10000元以下罚款。　　第十九条　对违反本办法，擅自交付使用住宅小区情节严重的，具有房地产开发经营资质的建设单位，降低或者撤销房地产开发经营资质；其他住宅建设单位，由其上级主管部门对直接责任人员给予行政处分。　　第二十条　单位和公民有权对交付使用的新建住宅小区进行监督，发现有不符合本办法规定的，可以向建设行政主管部门进行举报，也可以依法提起诉讼。　　第二十一条　建筑面积不足2万平方米的新建住宅以及旧城改造中的零星住宅和公建配套项目可参照本办法进行验收。　　第二十二条　江阴、锡山和宜兴市可参照本办法执行。　　第二十三条　本办法由无锡市建设委员会负责解释。　　第二十四条　本办法自发布之日起施行。　　1997年1月6日