中牟县人民政府文件

牟政〔2012〕4号

中牟县人民政府
关于印发中牟县房地产开发项目交付使用管理办法的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，各有关单位：

现将《中牟县房地产开发项目交付使用管理办法》印发给你们，请认真组织实施。

二〇一二年五月八日

中牟县房地产开发项目交付使用管理办法

第一条 为加强房地产开发项目交付使用管理，规范房地产开发建设行为，明确房地产开发项目交付使用条件，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）、《郑州市城市房地产开发经营管理条例》（郑人常〔2009〕24号）、《郑州市房地产开发项目交付使用管理办法》（郑政〔2011〕96号）等有关法律、法规的规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县建成区国有土地范围内房地产开发项目的交付使用管理。

房地产开发项目是指房地产开发企业（以下简称开发企业）开发销售的住宅、非住宅和政府组织实施的保障性住房。

第三条 县房地产行政主管部门负责本县房地产开发项目交付使用的指导和监督工作。

县城乡建设、城乡规划、城市管理、园林绿化、水务、人防等有关行政管理部门和电力、自来水、热力、燃气、邮政、通信、有线电视等专业经营单位应当按照各自职责，共同做好房地产开发项目交付使用的相关工作。

房地产行政主管部门应当委托房地产行业协会（以下简称行业协会）具体实施房地产开发项目交付使用调解和专家评审工作。

第四条 房地产开发项目按设计要求达到下列条件后，方可交付使用：

（一）主体工程和配套设施建设经城乡规划部门核实符合规划要求，取得建设工程规划核实证明文件；

（二）主体工程的建设、勘察、设计、施工和监理符合法律、法规和国家强制性标准的规定，工程竣工验收合格，取得建设行政主管部门竣工备案表；

（三）配套绿化按规划设计要求建成并取得园林绿化行政主管部门出具的验收合格证明文件；

（四）用水水源采用城市公共供水的，庭院供水支线管网及分户计量水表前（含水表）的供水设施设备应取得城市公共供水企业出具的验收合格证明文件；用水水源采用井水的，应取得取水许可批准文件；

（五）排水设施符合《郑州市市政设施管理条例》相关规定，取得城市管理部门出具的室外排水设施验收合格证明文件；

（六）用电纳入城市供电网络，并正式供电，电力配套设施工程取得电力企业验收合格证明文件；

（七）供热系统符合供热配建标准，保证供热正常使用；使用城市集中供热的，供热系统的设计与安装需经城市集中供热企业审核验收，出具验收合格证明文件后纳入城市集中供热，并与供热企业签订集中供热并网协议；

（八）完成庭院燃气管道及附属设施工程，纳入城市燃气供

气网络，同时做好室内燃气管道的安装及衔接工作，取得燃气企业出具的验收合格证明文件；

（九）电话通信线及有线电视线敷设到户，有线电视线纳入区域性有线电视网；

（十）住宅项目信报箱安装数量达到一户一箱的标准，技术规格符合国家住宅信报箱标准的相关要求，取得邮政部门出具的验收合格证明文件；

（十一）庭院的道路、照明等配套设施建设符合设计要求，并经建设单位组织设计、施工、工程监理等单位竣工验收合格，出具验收报告；因分期开发建设不能与主体工程同时交付使用的，应当完成临时通行道路、临时照明等设施的建设；

（十二）庭院做到院内清洁、场地平整；分期交付使用的，应当采取有效措施与施工工地隔离；

（十三）已选聘前期物业服务企业，办理物业承接查验手续；

（十四）廉租住房、公共租赁住房简装修工程部分，按有关规定进行验收；

（十五）项目经房地产行政主管部门备案，取得房地产开发项目交付使用备案证明文件；

（十六）房地产开发项目把污染防治措施纳入设计范围，项目经过环保部门审批验收；

（十七）法律、法规、规章规定的其他条件。

因特殊原因不能与房地产开发项目同时交付使用的配套设

施，应当提供临时设施，并出具相关部门批准文件。

第五条 电力、自来水、热力、燃气、邮政、通信、有线电视等专业经营单位，应当按照合同约定，积极配合开发企业完成房地产开发项目专项配套设施建设；专项工程竣工后，根据开发企业申请及时进行交付使用验收，保证物业买受人使用需要；验收合格后5个工作日内向开发企业出具相关证明文件。

第六条 相关行政管理部门应当在接到开发企业申请后5个工作日内，就房地产开发项目的验收、备案情况出具相关证明文件。县政府督查部门负责对相关行政机关在房地产开发项目交付使用中履行职责情况进行监督检查。

第七条 房地产开发项目交付使用时，开发企业应当在项目所在地公示符合交付使用条件的相关证明文件。

交付使用双方对房屋符合合同约定及达到交付使用条件的意见达成一致的，可以自行交付使用。

交付使用双方未达成一致意见的，当事人可以向行业协会申请调解；调解未果的，可以通过申请评审或诉讼、仲裁的方式确定房地产开发项目是否达到交付使用条件。

不具备交付使用条件的房地产开发项目，不得交付使用。

第八条 行业协会受理当事人的调解申请后，应在5个工作日内进行调解，出具调解具结书。

第九条 房地产开发项目交付使用评审工作实行专家评审制。

行业协会应当组织建立“房地产开发项目交付使用评审专家库”。每次评审由行业协会在专家库中随机抽取5名专家，组成评审委员会。

第十条 行业协会应在收到当事人申请专家评审后2个工作日内组成评审委员会。

评审委员会应当对评审的项目提供客观公正的评审结论，对评审结论的真实性负责。

评审委员会应当对评审材料的真实性以及是否符合实际情况进行核验，在5个工作日内做出评审结论，出具专家评审意见书。

评审过程中应当通知建设单位和业主代表参加。

第十一条 行业协会应当将专家评审意见书报县房地产行政主管部门备案。

对评审结论有异议的，可以申请仲裁或诉讼。经评审符合交付使用条件的项目，在仲裁或诉讼期间，不影响交付使用。

第十二条 评审经费列入县级财政预算。

第十三条 开发企业应当及时向行业协会和评审委员会提交项目符合交付使用条件的文件材料。

有关部门和单位在行业协会和评审委员会了解情况或查看相关材料时，应当积极配合，不得拒绝和推诿。

第十四条 开发企业违反本办法规定，不具备交付使用条件强行交房或提供虚假证明文件的，由房地产行政主管部门责令其

改正，并作为不良经营行为记录在开发企业信用信息系统；给业主造成损失的，依法承担民事赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十五条 相关行政管理部门和专业经营单位进行专项工程验收时，对符合标准但拒绝出具、拖延出具相关手续的，或对不符合标准但出具虚假手续的，对主管领导按行政问责制的有关规定予以问责；对直接责任人员，由所在单位或者监察部门按照有关规定予以处分；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十六条 本办法自印发之日起施行。本办法印发之日前取得商品房预售许可证的房地产项目，不适用本办法。

主题词：房地产　项目　管理　通知　办法

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室　　2012 年 5 月 8 日印发