

亳州市住房发展中心
亳州市住房和城乡建设局
亳州市市场监督管理局
亳州市自然资源和规划局
亳州市公安局
亳州市城市管理局
亳州市互联网信息办公室

文件

亳住房〔2022〕32号

关于加强中心城区新建商品房 交付工作的意见

市直有关单位，谯城区人民政府，高新区管委会，亳芜产业园区管委会，各房地产开发企业：

为进一步规范新建商品房交付行为，维护交易双方合法权益，积极稳妥处理交房纠纷，促进全市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就中心城区新建商品房交付工作提出如下意见：

一、规范开发企业商品房项目交付行为

（一）科学安排建设时序。房地产开发企业要严格执行房地产开发项目建设条件意见书制度，按照意见书规定的建设内容、建设时序等进行开发建设。对分期开发建设的住宅小区，要科学制定施工计划，宜按片区分期建设，分期报验，切忌点状、插花式开工建设；科学安排地下车库、物业用房、社区用房、学校等公建配套设施建设时序，确保按合同约定时间交付，防止逾期。

（二）加强商品房交付风险排查。房地产开发企业在商品房买卖合同约定交付日期前 6 个月，应成立以房地产开发企业负责人为组长、项目主要负责人和物业负责人为副组长，设计、工程、监理、营销、客服、财务等负责人为成员的交付工作组，承担梳理汇总前期承诺、前期投诉风险排查、组织开展问题整改、制定交房工作方案和应急预案、与部分购房人开展沟通和矛盾化解等职责，并向主管部门和属地政府（管委会）报备。房地产开发企业要做到“三对照一整改”：要对照设计图纸和方案，检查工程构造、公共配套等是否符合设计要求；要对照建设规范，检查工程建设等是否违反建设强制标准；要对照购房合同，检查使用功能、工程进度等是否符合合同约定；要对照排查出的问题，建立清单，制定整改措施，按时限完成整改。

（三）加强商品房交付前验收管理。房地产开发企业在商品房买卖合同约定交付日期前 2 个月，应组织施工、监理单位和物业公司开展分户验收。对分户验收发现的问题，要逐项记录，在

交房前 1 个月完成整改。整改结束后，物业公司要重新组织分户查验。完成分户查验后，将查验结果报备主管部门和属地政府（管委会）。

（四）认真组织业主开放日活动。房地产开发企业应严格制定业主开放日活动方案，业主开放日活动方案需向项目所在地建设管理部门、市住房发展部门报备。业主开放日活动开展时，至少提前 7 日通知到所有购房人，邀请参与开放日活动。开放日活动结束后，开发企业应牵头整理汇总购房人提出的所有问题并分类统计、分类制定整改措施，落实相关责任单位和责任人员，逐项跟踪整改。问题整改完成后将相关整改情况及时向业主进行反馈。

（五）做好验收准备工作。商品房项目应通过竣工备案、综合验收、达到合同约定的交付条件，方可向购房人组织交付。房地产开发企业在商品房交付前 1 个月，应制定商品房交付方案，具体交付流程，准备相关资料，确定工作场所，开展交付人员培训。在商品房交付前 10 日，应书面告知购房人收房时间与应提交的资料等。商品房交付时，房地产开发企业应当在项目交付现场显著位置公示交付流程等相关资料，应当安排人员陪同购房人查验房屋，向购房人提供房屋平面图、分户验收表、《竣工验收备案证明》《综合查验备案证明（分期）》《房屋面积测绘报告》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》等相关资料。对于购房人验房发现的粉刷层空鼓、地坪起砂等问题，要承诺维修完成时限。

（六）做好交房准备工作。房地产开发企业不得以购房人缴纳除法律法规规定和合同约定外的相关费用作为办理交付手续的前提条件。不得强制收取购房人办证费用。交房现场要公布项目负责人、客服人员及维修服务人员的姓名和电话，畅通与购房人的交流渠道。商品房不能按照合同约定的时间交付，房地产开发企业应提前 10 日，确定新的交付时间并书面告知业主，说明延期交付的原因和延期交付的时间，并按照合同约定履行相应责任。

二、加强商品房项目过程监管

（一）加强商品房规划设计管理。在项目规划设计阶段，市自然资源和规划部门要加强规划审查，重点加强对住宅楼腰线层尺寸、阳台是否封闭、屋顶层设计、入户门厅、护栏高度等业主反映的普遍问题的审查；市住建部门要加强施工图审查，在符合规划的前提下，建筑、结构、消防、绿建等各专业设计要满足设计规范要求；市城市绿化主管部门要加强绿化设计审查，在符合绿地率的前提下，按照《亳州市城市“绿色图章”制度实施办法》要求，明确景观绿化设计内容。

（二）加强商品房施工过程监管。在项目建设期间，市住建和属地建设主管部门要宣传普及住宅工程质量知识、房屋质量管理法律法规，加强对项目建设过程的监管，提高施工质量。严厉打击各类违法分包行为，确保优良的施工品质。督促建设单位在公区装修、园林绿化、道路、停车位建设、健身娱乐等附属设施建设中，不允许降低品质档次。

（三）加强商品房销售现场检查。在项目开盘销售期间，各有关部门要根据工作职责深入项目销售现场进行检查。市住房发展中心重点检查项目是否存在违规销售、相关信息是否按要求公示、商品房预售资金是否纳入监管等；市市场监督管理局重点检查房地产广告发布是否规范、销售合同中是否完全体现广告承诺、是否存在欺诈销售、虚假宣传、价格违法行为等。

（四）加强商品房交付过程监督。在商品房交付前，各有关部门要深入项目现场检查交付风险排查、问题整改、验收管理、交付准备等工作落实情况。属地政府（管委会）牵头组织，重点检查交付前的相关准备工作，掌握交付小区业主动态；市住房发展中心重点检查项目是否通过综合查验；市住房城乡建设局重点检查施工是否规范、工程质量是否符合规范要求、验收是否规范、是否存在违规交付，交付资料是否按要求进行公示等；市市场监督管理局重点检查是否存在乱收费现象等；市房地产业协会负责《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》的查验工作。

（五）加强对投诉问题的核查处理。对业主反映商品房项目建设、工程质量、销售、广告宣传和交付等过程中的突出问题，有关部门要依据各自职责，结合实际，深入现场，对照业主反映的问题逐一进行调查核实、分析原因，并督促房地产开发企业按照有关规定和合同约定及时整改。

三、加大依法查处力度

（一）建立联动工作机制。属地政府（管委会）牵头建立交

房稳控工作机制，对可能出现群体性投诉的小区，成立工作专班，与业主开展直接对话，有针对性开展稳控工作。针对业主的合理诉求，督促开发企业认真及时开展整改；对于不合理诉求，帮助企业开展政策解释、思想疏导和矛盾化解工作。

（二）加强企业信用管理。房地产开发企业要规范经营，诚信自律，自觉维护市场秩序。对因房地产开发企业存在违法违规销售、严重质量问题、虚假宣传、违规交付等行为造成的交付问题，将记入企业信用档案。

（三）加大依法查处力度。自然资源和规划部门、载体单位负责建设项目的批后管理；住建部门负责房屋质量及违规交房等问题的调查处理；住房发展部门负责违规销售等问题的调查处理；城管部门负责依职权实施行政处罚；市场监管部门负责虚假宣传、欺诈销售、价格违法及乱收费等问题的调查处理；网信部门负责属地互联网上涉商品房交付工作违法和不良信息的研判处置、线索移交，统筹协调、指导、监督网络辟谣工作；公安部门负责对组织煽动、串联、故意寻衅滋事以及信访过程中违法行为的调查处理。





亳州市市场监督管理局



亳州市自然资源和规划局



亳州市公安局



亳州市城市管理局



亳州市互联网信息办公室

2022 年 12 月 29 日

