

佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2023〕30号

佛山市住房和城乡建设局关于印发商品 住房交付使用管理规定的通知

各区住房城乡建设和水利局，市住房保障和房地产登记信息中心，
各房地产开发企业：

《佛山市住房和城乡建设局关于商品住房交付使用管理规定》
业经市司法局审查及统一编号，现印发给你们，请认真贯彻执行。
执行中遇到问题，请向市住建局反映。

佛山市住房和城乡建设局

2023年4月24日

佛山市住房和城乡建设局关于商品住房 交付使用管理规定

第一章 总则

第一条（制定依据） 为进一步规范房地产开发经营行为，加强本市新建商品住房交付使用管理，保障购房人合法权益，根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令〔第732号〕）、《商品房销售管理办法》（建设部令〔第88号〕）、《广东省商品房预售管理条例》（2014年9月25日修正）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）及相关法律、法规规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条（管理范围） 本规定适用于本市行政区域内国有土地上新建商品住房交付使用管理工作。新建非商品住房的交付管理可参照本规定执行。

第三条（管理权限） 市住房城乡建设主管部门负责制定商品住房交付使用管理规定，监督指导全市新建商品住房交付使用工作。各区住房城乡建设主管部门负责监督管理本行政区域内新建商品住房交付使用工作。

第二章 交付要求

第四条（交付使用条件） 新建商品住房交付使用应当具备以下条件：

（一）工程竣工验收合格并取得建设工程竣工验收备案证明文件；

（二）已落实住宅质量保证书和住宅使用说明书制度；

（三）已明确商品住房质量责任承担主体，已落实前期物业管理。

第五条（基础设施设备交付条件） 新建商品住房交付使用，其基础配套设施应当符合下列条件：

（一）供水：供水配套设施齐全，验收合格并与城市公共供水管网连接；

（二）排水：排水工程已竣工验收合格，并接入城市排水管网；确因客观条件所限需采取临时性排放措施的，应当确定临时排放的方案和期限，并应当经新建商品住房项目所在地的排水管理部门审核同意；

（三）供电：纳入城市供电网络并正式供电；

（四）燃气：燃气工程已竣工，附近有燃气管网的，应当与燃气管网相接；附近没有燃气管网的，应当完成新建商品住房项目建筑物内、用地范围内燃气管道的铺设并具备燃气接通条件；

（五）电话通信、有线电视和宽带网络：线路敷设到户。

第六条（公共服务及其他配套设施交付条件） 房地产开发企

业实施商品住房建设应当按照相关法律、法规、规章、土地使用权出让合同约定及建设用地规划条件要求，建设公共服务及其他配套设施。

新建商品住房交付时，小区内绿地率建设、小区内非市政道路、规划的车位（车库）、物业服务用房、医疗卫生机构、幼儿园、学校等公共服务及其他配套设施应当符合建设工程规划许可要求，已竣工并可正常使用。

第七条（分期开发建设与交付） 分期开发建设的商品住房建设工程，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详细载入《房地产开发项目手册》并报区住房城乡建设主管部门备案。

第八条（合同关于交付条件的约定） 《商品房买卖合同》（预售）中商品房交付条件约定内容统一表述为“该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件”。房地产开发企业与购房人可自行约定高于竣工验收备案要求的交付条件，房地产开发企业应当按该约定进行商品住房交付。

第三章 交付准备

第九条（交付计划） 在商品房买卖合同约定的交付时间届满前，房地产开发企业应当及时制定项目商品住房交付方案，成立交付工作小组，明确交付时间节点及交付各环节的工作要求，保障交

付工作顺利进行。

第十条（模拟验收） 鼓励房地产开发企业在正式交付前进行内部模拟交付，检查项目商品住房状况是否满足相关法律、法规、规章、规范性文件规定及商品房买卖合同约定的交付条件，是否与规划要求、项目销售现场沙盘展示内容、样板房公示交付标准一致。模拟验收发现问题的，应当及时组织整改。

第十一条（交付报备） 商品住房达到交付使用条件的，房地产开发企业应当在发出收楼通知书前10日内通过佛山市智慧房产综合平台向区住房城乡建设主管部门进行商品住房交付使用报备，并上传以下文件：

- （一）商品住房建设工程竣工验收备案证明；
- （二）房屋测绘报告；
- （三）房地产开发企业与购房人签订的前期物业服务协议样板；
- （四）当期交付楼栋的交付方案、交付时间铺排、交付自查报告、收楼通知书样板；
- （五）交付公示信息的现场照片。

第十二条（交付现场信息公示） 商品住房交付期间，房地产开发企业应当在交付现场显著位置摆放“交付信息公示栏”，公示商品住房的建设工程竣工验收备案证明、收房流程、房地产开发企业售后服务电话、行政主管部门监督投诉电话等相关信息。

（一）“交付信息公示栏”原则上采取张贴（挂）的方式集中公示，公示内容应当清晰明了、方便观看。房地产开发企业可同时将公示的交付信息整理成册，发放给购房人。公示如下信息：

1. 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》；
2. 商品住房《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；
3. 前期物业服务协议样版；
4. 项目公共服务及配套设施配置完成情况与位置指引；
5. 门牌与施工楼宇编号对照表；
6. 总平面图或总平面（效果）图；
7. 佛山市住房和城乡建设局关于商品住房交付使用管理相关规定；
8. 购房人装修管理相关规定。

（二）设置交付样板间或室内设施设备展示区，主要展示交付房屋的标准，以及室内设施设备的名称、数量、品牌、合格证书、尺寸规格、使用指南等。

（三）房地产开发企业委托物业服务企业办理商品住房查验交付手续的，应当公示授权委托书并在收楼通知书中说明委托情况。

第十三条（收楼通知书） 房地产开发企业应当制定收楼通知书并附交房流程图，在合同约定交付期限届满前 10-20 天通知购房人做好查验交付准备。收楼通知书应当以书面通知形式送达购房人。

第十四条（延期交付） 房地产开发企业无法按照商品房买卖合同约定交付时间进行交付的，应当自出现无法按期交付情形之日起15日内，通过佛山市智慧房产综合平台向区住房城乡建设主管部门进行报告，并附延迟交付原因、处置方案和购房人沟通方案，报告最迟不得晚于商品房买卖合同约定的交付时间届满前30日。

房地产开发企业应当在商品房买卖合同约定的交付日期届满前10—20日书面通知购房人延迟交付事宜并做好解释说明工作。

第四章 交付流程

第十五条（交付资料） 办理商品住房交付手续时，房地产开发企业应当向购房人交付以下资料：

- （一）《住房质量保证书》和《住房使用说明书》；
- （二）合同约定的装修标准、设备使用指引及售后服务信息。

第十六条（查验交付） 商品住房交付时，房地产开发企业应当向购房人提供房屋检查表、房屋交接表，指引购房人办理房屋交付和查验手续。

房地产开发企业应当派员陪同购房人对房屋进行查验，并与购房人约定房屋查验的合理时长。查验结束后，房地产开发企业应当与购房人就查验结果进行书面共同确认。购房人逾期未进行查验的，由房地产开发企业进行书面记录。

第十七条（质量问题） 经购房人查验，商品住房存在除房屋

主体结构外的其他质量问题的，由房地产开发企业按照有关工程和产品质量规范、标准进行修复，并承诺修复时间，修复时间一般不超过 30 日。若涉及到材料或部品更换的，房地产开发企业应当承诺材料或部品更换完毕的期限。

商品住房存在不影响购房人入住的质量瑕疵问题的，但不违反相关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标准规定的，房地产开发企业和购房人在协商一致后可先行办理交付手续。

商品住房存在严重影响正常居住使用的质量问题的，房地产开发企业不得要求购房人确认交付。

对交付商品住房质量存在争议的，购房人与房地产开发企业可单方或双方委托符合要求的工程质量检测机构进行质量检测核验并出具质量检测报告。检测费用由责任方承担，但双方另有约定除外。

第十八条（质量保修期） 商品住房专有部分的质量保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的房屋交付购房人使用之日起计算，公用部位的保修期自项目竣工验收合格之日起计算，保修期不得低于国家规定的期限。

第十九条（逾期交付责任） 因房地产开发企业原因导致商品住房未能按期交付的，双方按照商品房买卖合同约定的逾期交付责任和处理方式进行处理。

第二十条（协助办证） 房地产开发企业应当自商品住房交付

使用之日起 90 日内，协助购房人办理土地使用权变更和不动产登记手续，并提供必要的证明文件。

第二十一条（交房即发证） 符合“交房即发证”条件的商品住房项目，在商品住房销售阶段根据购房人需求约定，由购房人委托房地产开发企业办理“交房即发证”业务。新建商品住房项目竣工验收合格后，房地产开发企业应当根据购房人委托，在向自然资源部门申请房屋所有权首次登记时同步提交“交房即发证”的服务对象名单，且协助购房人提交新建商品住房首次转移登记的申请材料。

经查验，购房人确认接收房屋的，在交付之日开展发证工作。鼓励房地产开发企业在交房即发证的同时，联动提供水、电、燃气、宽带网络、有线电视等开户服务，方便购房人办事。

第五章 监督管理

第二十二条（信用管理） 各区住房城乡建设行政主管部门加强对新建商品住房交付使用的日常监管检查。发现房地产开发企业存在违法违规情况，应当发出整改通知书，依法对房地产开发企业的违法违规行为记入企业信用档案，并予以公示，房地产企业应当立即整改。对拒不整改或整改不到位的，列入重点监管对象，视情节采取在日常监督检查中增加抽查频次；情节严重的，依照国家失信惩戒措施清单要求，依法依规在整改期间暂停受理房地产开发企

业及其品牌关联企业的各项房地产相关业务的申请。对实现提前30天及以上时间交付（依据合同约定交付时间核定）、交付即发证的房地产开发企业增加企业诚信分值，并定期公布交付诚信企业榜单，项目逾期交付则扣除房地产开发企业的诚信分值。

第六章 附则

第二十三条（实施时间） 自2023年6月1日起实施，有效期为五年。《佛山市住房和城乡建设管理局关于规范新建商品房交付使用流程的通知》（佛建管〔2012〕321号）同时废止。

抄送：市司法局。

佛山市住房和城乡建设局办公室

2023年5月4日印发
