# 关于加强新建商品房交付工作的通知

(征求意见稿）

各县（市、区）相关部门，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，促进全市房地产市场平稳健康发展，现就商品房交付等有关事项通知如下：

**一、全面推行“9631”制度，规范商品房交付行为**

（一）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9个月，应成立以项目主要负责人为组长，项目设计、工程、营销、客服、财务、物业等负责人为成员的交付工作组，承担风险排查、问题整改、办理交付、业主沟通、矛盾调处等职责。各房地产开发企业应组织设计、施工、监理等单位全面开展问题排查和风险评估，要对照设计图纸，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，检查工程质量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。对排查出的问题，要建立清单，制定整改措施。

（二）加强商品房交付问题整改。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，应对照法律法规规定的建设规范和合同约定的交付内容，进一步梳理交付项目存在的问题，逐一落实整改措施。要制定详细的交付工作方案，明确交付组织、计划时间、节点安排、责任分工等事项。要公布服务电话和服务人员，畅通与业主的交流渠道。房地产开发企业在商品房交付前6个月，要将交付工作方案及相关工作开展情况报项目所在市、县（市）房产、建设主管部门。

（三）加强商品房交付前验收管理。房地产开发企业商品房买卖合同约定交付日期前3个月，应适时组织设计、施工、监理、物业等相关单位开展预验收。预验收合格后，要适时组织建设、施工、监理单位开展分户验收。对分户验收发现的问题，要逐项记录，及时进行整改，整改结束后，重新组织分户验收。分户验收合格后，房地产开发企业应按户出具由建设、施工、监理单位项目负责人签字和单位盖章的分户验收表，在商品房交付时与其他相关资料一并提交给业主。

（四）加强交付前准备工作。房地产开发企业在商品房交付前1个月，应制定具体交付流程、准备相关资料、确定工作场所，开展交付人员培训；要在确保安全的情况下，确定项目工地开放日，分期邀请业主代表到项目现场察看。在项目现场开放过程中，对业主提出的商品房交付不符合法律法规规定和合同约定的质量等问题，要逐项记录并及时进行整改完善。在交付前20日，房地产开发企业应当书面告知业主收房时间与应提交的资料等。商品房项目不能按照合同约定的时间交付，房地产开发企业应拟定新的交付时间，在合同约定交付日期届至前1个月书面告知业主，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。

商品房项目未经综合验收或验收不合格、未达到合同约定的交付条件、商品住宅项目未完成物业承接查验，不得交付使用。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（具体公示资料见附件）。在办理交付手续前，房地产开发企业应当安排人员陪同业主查验房屋。房地产开发企业不得以业主缴纳相关费用作为验房和办理交付手续的前提条件，法律法规规定和合同约定的除外。商品房交付时，房地产开发企业应当向业主提供房屋平面图、分户验收表、《商品房面积实测报告书》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》等相关资料。

**二、全面推行“三个必查”制度，加强商品房交付监管**

1. 加强商品房销售现场检查。在项目开盘销售前，各有关部门要根据各自职责深入项目销售现场进行检查，市房产局要重点检查商品房项目是否存在违法违规销售、相关信息是否按要求进行公示、商品房预售资金是否纳入监管等事项；市场监督管理局要重点检查房地产广告发布是否规范、是否存在虚假宣传、是否存在价格违法行为等事项。

（二）加强商品房交付过程检查。各有关部门在商品房项目交付前，要深入项目现场检查“9631”制度落实情况。市住房保障和房产管理局重点检查是否存在违规交付，交付资料是否按要求进行公示等；市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、验收是否规范等；市市场监督管理局重点检查是否存在乱收费现象等。

（三）加强投诉问题现场核查。对业主反映的在商品房项目建设、销售和交付等过程中的突出问题，各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，逐一调查核实，分析原因。属于房地产开发企业应当履行的职责，督促企业依法依规和合同约定及时进行整改。

**三、建立联合惩戒机制，加大依法查处力度**

（一）建立联动工作机制。建立商品房交付联动工作机制，定期召开商品房项目交付工作联席会议，通报、研究相关问题；联合开展专项督查和矛盾调处，形成商品房交付管理各负其责，相互配合、齐抓共管的工作格局。

（二）加强房地产信用管理。进一步健全和完善房地产企业信用管理制度，强化诚信教育，推进行业自律。对房地产企业违法违规销售、存在严重质量问题、虚假宣传、违规交付、信息公开不及时等行为，记入企业信用档案，并公开予以曝光。

（三）加大依法查处力度。对企业存在违法违规行为的，责令限期改正，拒不整改的，依法从严查处；对在商品房交付过程中，有关人员有故意寻衅滋事等扰乱社会公共秩序的行为，依法从严处理。

附件：项目交付现场应公示的资料清单

合肥市住房保障和房产管理局 合肥市公安局

合肥市自然资源和规划局 合肥市城乡建设局

合肥市市场监督管理局 合肥市城市管理局

2020年11月23日

附件：

项目交付现场应公示的资料清单

1.交付流程；

2.竣工验收报告和竣工验收备案表；

3.合同约定的出卖人应当出示的材料（如建设工程规划许可证（正本）或合肥建设工程竣工查验合格证明或合肥市建设工程项目联合验收结果告知书）；

4.物业承接查验协议书；

5.前期物业服务协议；

6.《合肥市住宅使用说明书》、《合肥住宅质量保证书》；

7.商品房实测面积报告表；

8.相关收费标准和依据；

9.小区规划总平图；

10.全装修住宅项目的装修标准；

11.客户服务联系人、联系电话；

12.其他应当由出卖人出示的材料。