

济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2021〕71号

济南市住房和城乡建设局 关于做好我市房地产开发项目交付 管理工作的通知

各房地产开发企业：

《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》已于2021年12月3日修订并公布实施，其中删除了“房地产开发项目竣工综合验收及备案制度”等相关条款，为确保房地产开发项目交付等相关管理工作与政策法规调整有序衔接，现将有关事项通知如下：

一、自本通知下发之日起，市住房城乡建设局会同有关部门印发的《关于印发〈济南市房地产开发项目竣工综合验收备案实

施细则》的通知》（济建发〔2021〕21号）不再使用。

二、本通知下发之前，已签订商品房销售合同尚未交付的房地产开发项目，如合同约定交付条件为竣工综合验收备案，交付时达到原“竣工综合验收备案”各分项验收条件（原房地产开发项目综合验收备案审核意见表规定的相关内容），可认为房地产开发企业正常履约交付，不再以取得竣工综合验收备案证明作为交付条件，开发企业在交付商品房时，应当在交付场所公示各分项验收合格证明或材料。

三、根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》规定，开发企业向商品房买受人交付的商品房，应当满足买受人正常使用需求。开发项目及其配套设施经验收合格后，方可向买受人交付商品房；未经验收或者经验收不合格的，开发企业不得交付。

按上述规定，市住房城乡建设局对我市《商品房买卖合同示范文本》网签模板进行了相应修改，删除了“开发项目取得竣工综合验收备案或分期竣工综合验收备案”作为商品房交付条件，相关的商品房交付条件调整为：

（一）该商品房所属单体取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

（二）该商品房已取得房产实测报告；

（三）开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施，由建设单位分别组织设计、施工、监理等单位进行验收，并出具

相应工程竣工验收合格证明文件；

（四）开发企业与商品房买受人约定的其它条款。

四、商品房达到交付条件后，开发企业应当在交房前7日内，通过济南市房地产信息系统将红线内开发项目及其配套设施等各项工程的竣工验收情况作为开发项目建设过程中的主要事项，记录在开发项目手册中，并接受住房城乡建设主管部门的动态监管；

开发企业在交付商品房时，在交付现场公示《房屋建筑工程竣工验收备案单》，供水、供电、供气、供暖等配套设施验收合格证明；

开发企业在办理商品房交接手续前，需通过市维修资金管理系统打印拟交付商品房《维修资金交存通知书》，商品房买受人按通知书要求将首期维修资金足额交存至专用账户后，方可办理商品房交接手续。

五、取消“开发项目竣工综合验收备案”作为商品房预售监管资金使用、支出及终止监管协议的条件，调整为：尚未出售的商品房，由开发企业交纳的首期维修资金，在取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》后，可从商品房预售资金监管账户一次性划转至指定专用账户。商品房交付后，开发企业提供已交付商品房和未售商品房专项维修资金缴纳相关材料，以及建设工程档案移交证明，申请办理商品房预售资金监管终止手续。

六、各开发企业在开发经营活动中，要严格履行开发主体责任，落实土地出让合同中约定的规划条件、建设条件及其它土地出让条件，依法组织红线内开发项目及其配套设施等各项工程的竣工验收，配合相关部门实施各项监督检查。相关部门依据职责分工，通过规划设计方案联合审查、竣工联合验收、日常监管等措施，对开发项目及配套设施建设实施全流程监管，以保障房地产开发项目的质量，切实维护商品房买受人的合法权益。开发企业未履行土地出让合同中相关出让条件约定的、开发项目及配套设施未经竣工验收或验收不合格将商品房交付使用的，由相关部门依法严肃查处。



(此件公开发布)

济南市住房和城乡建设局办公室

2021年12月17日印发
