

灌南县商品房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我县房地产开发项目的建设，提高商品房总体质量水平，依据《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》《广播电视管理条例》《房屋建筑和基础设施工程竣工验收规定》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》《连云港市物业服务用房管理暂行办法》等规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 凡在我县范围内的房地产开发企业取得国有土地使用权后（自本办法执行日起）开发建设的各类商品房项目，均执行本办法。

第三条 县建设行政主管部门和其他有关部门应加强商品房建设质量的监督管理。

县住房和城乡建设局(以下简称“县住建局”)负责全县商品房建设的统一监管；县自然资源局、生态环境局、行政审批局、综合行政执法局、公安局等主管部门，履行商品房建设的行业管理职责，协同做好商品房竣工交付使用管理工作。水务、电力、电信、移动、联通、铁塔、广电等相关专营部门协助做好对专项工程竣工验收工作。

第四条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程

监理单位依法对商品房建设工程质量负责。

第二章 设计与施工

第五条 各开发企业在商品房项目施工前，须将开发项目的设计文件报送施工图审查机构审查，设计文件审查合格后方可施工。

第六条 商品房附属工程施工前，须将项目红线内的道路、路灯、绿化、管网等各项附属工程及供水、供电、供气和弱电布置设计文件报县住建局备案。

第七条 供水、供电、弱电、燃气等专项工程的设计、施工、监理单位应具备行业资格，在资质范围内从事工程建设活动；对建设过程中的主要材质检测结果，报送县住建局备案，专项工程施工质量接受县住建局监督管理。

第八条 房地产开发企业应当按照法定程序、工程建设标准和相关规定开发建设商品房，商品房的供水、供电、燃气、供热、排水、消防、道路、照明、绿化、通信、广电、安全防范等配套基础设施工程，应当按照合同约定和有关规定，按期完成建设。

第九条 工程项目施工过程中，县住建局依法依规开展对工程项目的监督检查工作。

第三章 配套工程建设

第十条 商品房综合配套设施工程，应按相应的专业技术标准和规范要求，结合我县实际，确保配套设施完备、功能齐全、环境优美、经济可行。

（一）道路

商品房住宅小区道路宜采用沥青路面，分层铺设，粒径配比及厚度符合设计要求，路面宽宜采用 1.5m-3m。消防车道净宽、净高均不应小于 4.0 米，坡度不宜大于 8%，转弯半径应满足消防车转弯的要求，路基压实系数应不低于 0.94。相邻道路高程基本一致，保证路面不积水。

（二）排水管道

新建、改建地区的排水管道应严格按照雨、污分流制进行设计。道路检查井推荐使用塑料检查井，道路及化粪池井盖选择配套材质井盖，化粪池上面的井盖应采用钢筋混凝土井盖或铸铁井盖。

（三）照明

小区内照明用路灯宜采用低碳、光效高、寿命长、节能、环保型品种，灯型及选样按设计要求，路灯设计应避免产生光污染，所有路灯电源线路确保有接地装置且回路规范。

路灯宜采用单侧布置，主干道及出入口位置可采用双侧布置，路灯平均照度不低于 1Lx/m²，灯高在 2.5m-4m，间距 10m-15m。

（四）绿化

居住区绿地植物品种的选择应坚持“适地适树”的原则，乔、

灌、花、草、地被合理配置，种类丰富，高低搭配、错落有致。

居住区的主干道两侧、活动场地边的高大乔木宜选用乡土适生落叶乔木。

常绿树种与落叶树种比例 $\leq 20\%$ 。

室外停车场要求生态林荫停车场，满足绿化遮阴面积大于等于停车场面积 30%。

苗木规格：乔木胸径 $\geq 8\text{cm}$ ，花灌木地径 $\geq 6\text{cm}$ 、地被的栽植密度根据苗木规格大小，确保土壤不裸露。

居住区绿地空间应包含一定数量的活动场地，布置座椅、铺装地石等设施，以满足居民的休息、散步、运动、健身的需要。

（五）公用服务设施

物业服务用房应与建设项目一期工程同步设计、同步施工，在首次交房前三个月交付物业服务企业使用。物业服务用房须满足正常办公、使用功能，按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例，低于一百平方米的按照一百平方米配置。规划总建筑面积超过十万平方米的新建住宅物业管理区域内，建设单位应按照中等以上宾馆接待大厅装修标准设置物业客服接待大厅。

物业服务用房建设应在地面以上，相对集中安排在建设项目中心区域或者出入口附近，设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。原则上未配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于三层；配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于六层。物业服务用房配置在一层的面积不应低于物业服务用房总面积

的三分之一。

住宅小区幼儿园、社区活动中心等公建配套用房，需在土地出让时明确，必须首期建设。小区内应合理设置公共充电桩及预留充电桩的安装设施、生活垃圾收集房、公厕等公用设施。小区监控设施应配置视频监控系统、楼宇对讲（含门禁）系统、应急广播系统及大屏幕显示系统、周界报警系统、出入口管理系统、电子巡更系统、监控报警中心及治安值班室、防雷与接地装置安装。监控设施技术标准应按《灌南县居民住宅小区安全技术防范设施建设和管理实施意见》（灌综治办〔2018〕1号）文件执行。

（六）人防、消防设施设备应严格按照专业技术标准建设。

（七）供水、排水、供电、供气、供热、广电、电信、网络用电设施等管道工程按行业专项设计标准设计建设，施工图文件应经行业专项审查合格。

（八）居住小区管道工程应以城镇总体规划和居住小区、道路详细规划为主要依据，综合考虑小区地形、各专业管道布置和建筑物管道接管等因素，做到设计合理，方便施工。

第四章 验收与交付

第十一条 建设项目竣工后，建设单位应及时组织商品房及其配套基础设施工程竣工综合验收和竣工备案。分期建设的项目，可以分期进行竣工综合验收，符合交付使用条件的，可以分期交付。

同期项目因特殊情况确需分阶段验收的，报县住建局备案后，根据实际建设情况，合理组织阶段验收和交付使用。

竣工综合验收，按《灌南县建设工程项目竣工联合验收实施细则（试行）》执行。对验收合格的，验收单位应当向房地产开发企业出具验收合格文件或者投入使用意见。

第十二条 建设单位是项目竣工综合验收第一责任人，依照法律法规和建设合同的约定承担相应责任，未经竣工综合验收和备案，未同步建设配套的基础设施和公共服务设施，不得将商品房交付使用。

第十三条 商品房交付使用，应具备下列条件：

- （一）房屋建筑工程符合规划要求，并经验收合格；
- （二）规划配建的物业管理用房、幼儿园，应当于首期建设，人防工程同期工程同步建设完成；
- （三）按规划要求完成教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、邮政服务、社区服务、市政公用等公共服务设施，同期工程同步建设完成；
- （四）生活用水纳入城市自来水管网，不使用临时施工用水；
- （五）用电按照电力部门的供电方案，纳入城市供电网络，不得使用临时施工用电；
- （六）燃气管道纳入城市燃气管网，并通气到户；
- （七）通信、网络等配套设施，线路端口敷设到户，并具备使用功能。

(八)广播电视传输覆盖网施工和广播电视技术设备安装符合国家和行业标准，经广播电视主管部门验收合格；

(九)路灯安装完毕，符合城市照明专业设计要求；

(十)雨水、污水实行分流，分别纳入城市雨、污水排放系统，确因客观条件采取临时性排放措施的，需经住建部门审核同意，并确定临时排放的期限；

(十一)道路按照设计要求建设完毕，符合通行要求；分期建设的，交付工程与在建工程之间应当有明显有效的隔离设施，不得合用小区内部道路；

(十二)绿化工程按照经住建部门审查通过的图纸建设完毕，确因季节原因当前无法实施的，应延期施工，并承诺自交付使用备案通过之日起六个月内完成并经验收合格；

(十三)项目工程款已支付且不拖欠农民工工资；

(十四)开发企业已按有关规定交纳建设工程质量保证金；

(十五)前期物业服务单位确定，符合前期物业管理要求；

(十六)法律、法规、规章规定的其他条件。

第十四条 商品住宅的质量保修期，自工程竣工验收合格之日起计算。

第十五条 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，依照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（住房和城乡建设部令第2号）的规定，向建设主管部门备案。

第五章 法律责任

第十六条 开发企业有违反本办法产生不良行为或严重后果的,由县住建局依据相关规定予以处理,并记入监管信用平台。

第十七条 开发企业未对工程项目组织竣工验收,擅自交付使用的,根据《建设工程质量管理条例》规定处理。

第十八条 有关行政管理工作人员在商品房建设监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的,由其所在单位或者上级部门依法处理,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十九条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

第二十条 本办法自年 月 日起实施。