关于《灌南县商品房建设管理办法》的

起草说明

根据会议安排，现将《灌南县商品房建设管理办法》（以下简称办法）有关情况汇报如下：

一、《办法》制定背景和过程

1.《办法》制定的必要性。**一是质量标准更加细化。**随着房地产业的快速发展，新建房屋及其配套建设的标准更为多元和细化，商品房建设管理面临一些新的问题，对商品房建设管理工作提出了许多新要求。**二是公众维权意识提高。**随着问题楼盘的动态处置和公众维权意识的提高，市民在关注房屋质量的同时也越来越注重配套设施建设，投诉内容更加多元，导致管理难度不断加大。**三是规范质量管理需要。**为提高商品房和配套设施总体质量水平，加强商品房交付使用的监督管理，维护当事人的合法权益，保障我县房地产业的健康有序发展，制定管理办法是非常必要的。

2.《办法》制定的过程。住建局组织专人进行了前期的调研、起草工作，在认真研究和反复修改的基础上形成了初稿，初稿形成后召开座谈会征求我县在建项目的开发企业代表和设计单位意见，共11条意见和建议，住建局采纳了合理化部分。同时书面征求了各镇政府、县有关职能部门及房地产开发企业的意见，对各方面提出的修改建议，进行梳理和研究，形成审议稿。

二、《办法》主要内容

《灌南县商品房建设管理办法》共五章十九条内容，分别为总则、设计与施工、配套工程建设、验收与交付、法律责任，每章按条款内容对我县商品房房屋建筑与配套设施建设提出了相应的管理要求。现主要汇报商品房配套工程建设要求和商品房验收与交付条件两方面内容。

1.商品房配套工程建设要求。商品房综合配套设施工程，从道路、排水管道、照明、绿化、物业服务用房、社区活动中心、人防消防设施设备、网络设施等方面的专业技术标准和规范要求角度，结合我县实际，提出配置和建设要求，确保配套设施完备、功能齐全、环境优美、经济可行。

2.商品房验收与交付要求。商品房项目竣工后，建设单位应组织竣工综合验收，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。商品房竣工交付从房屋建筑、水、电、气、广电、电信、网络等各项配套设施共十六个条款提出了相应的交付要求。