

江苏省工程建设标准

江苏省新建城市居住区交付规程

The new urban residential areas delivery standards
of Jiangsu Province

(征求意见稿)

前 言

为规范江苏省新建城市居住区交付行为，编制组经过广泛调查和研究，认真总结工作经验，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》，《建设工程质量管理条例》，《江苏省城乡规划条例》，《城市房地产经营管理条例》及江苏省相关法规、标准，结合江苏省新建城市居住区交付实际情况，依据《省住房和城乡建设厅关于印发〈2014年度江苏省工程建设标准和标准设计编制、修订计划〉的通知》（苏建科〔2014〕256号）的要求，编制了本标准。

本标准共7章，主要内容包括：总则、术语、基本规定、基础设施交付条件、公共服务设施交付条件、交付流程、交接条件及附录等。

本标准由江苏省住房和城乡建设厅负责管理，江苏省住房和城乡建设厅房地产市场建管处和江苏省工程建设标准站负责技术内容的解释。各单位在执行过程中如有修改意见和建议，请反馈至江苏省工程建设标准站（地址：南京市江东北路287号银城广场B座4楼；邮政编码：210036）。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和主要审查人：

主编单位：江苏省住房和城乡建设厅房地产市场建管处

江苏省工程建设标准站

参编单位：南京工业大学

无锡市建设局

宿迁市建设局

主要起草人：

主要审查人：

目 录

1 总 则	错误!未定义书签。
2 术 语	错误!未定义书签。
3 基本规定	错误!未定义书签。
4 基础设施交付要求.....	错误!未定义书签。
5 公共服务设施交付要求.....	错误!未定义书签。
6 交付流程	错误!未定义书签。
7 交付资料	错误!未定义书签。
附录 A 交付手册封面.....	错误!未定义书签。
附录 B 交付手册目录.....	错误!未定义书签。
附录 C 交付项目概况.....	错误!未定义书签。
附录 D 交付通知.....	错误!未定义书签。
附录 E X 栋 X 单元 X 室整改记录	错误!未定义书签。
本标准用词说明	错误!未定义书签。

1.总 则

1.0.1 为规范新建城市居住区交付行为，完善居住区的整体功能，维护房屋交付双方当事人的合法权益，根据相关法律法规，结合我省实际情况，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于我省行政区域内新建城市居住区的交付行为。

1.0.3 新建城市居住区按居住户数或人口规模可分为居住区、小区、组团三级。

1.0.4 新建城市居住区交付行为除执行本标准外，尚应符合国家行业和我省现行有关标准的规定。

2.术 语

2.0.1 居住区 Urban residential areas

居住区,泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合,并与居住人口规模相应,配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化所需的公共服务设施的居住聚居地。

(条文说明:引用规范中城市居住区概念 2.0.1)

2.0.2 小区 Residential Area

小区,是指被城市道路或自然分界线所围合,并与居住人口规模相对应,配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

(条文说明:引用规范中城市居住区概念 2.0.2)

2.0.3 组团 Residential groups

组团,指一般被小区道路分隔,并与居住人口规模相对应,配建有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。

(条文说明:引用规范中城市居住区概念 2.0.3)

2.0.4 公共服务设施 Public service facility

也称配套公建,应包括:教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用和行政管理及其他八类设施。

(条文说明:引用规范中城市居住区概念 6.0.1)

2.0.5 基础设施 Infrastructure

居住区内的供水、供电、供气、排水、电信、有线电视等管线及设施、照明系统、安防技防监控系统、消防设施等。

3 基本规定

3.0.1 新建居住区建设工程竣工验收合格后，建设单位应当将验收合格的房屋、基础设施、配套公共服务设施根据房屋买卖合同约定的时间、地点按本规程要求完成交付行为。

3.0.2 居住区公共服务设施的配建水平，必须与居住人口规模相对应，并应与住宅同步规划、同步建设和同步投入使用。

3.0.4 居住区的公共服务设施必须统一规划、设计，可以按照规划许可证的要求分期建设，分期交付，但必须明确分期建设的内容及承诺期限。

分期开发的住宅小区，配套公共服务设施不在本期项目内的，应当提供过渡使用方案，满足居民基本使用条件。

分期交付工程与在建工程之间应当有明显、有效的隔离实施，不得合用内部道路。

3.0.5 供水、排水、供电、燃气、弱电、供暖、照明、绿化、消防、电梯、环卫、小区道路、邮政信箱、安防智能化等单项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。

单项配套基础设施工程竣工后应当及时验收，验收合格的，验收单位应当向建设单位出具证明文件或者允许投入使用意见。

4 基础设施交付要求

建设单位交付验收合格后的基础设施应当符合下列交付要求：

4.1 供 水

4.1.1 生活用水及节水设施齐全，水质符合相关标准。

4.1.2 生活用水纳入城市供水管网并分户装表供水，不使用临时施工用水。并由建设单位负责办理开通手续并承担相关费用。

4.2 供 电

4.2.1 用电纳入城市供电网络并分户装表供水，不使用临时施工用电，并由建设单位负责办理开通手续并承担相关费用。

4.3 排 水

4.3.1 雨水、污水排放实行分流，分别纳入城市雨水、污水排放系统。

4.4 燃 气

4.4.1 燃气管道纳入城市燃气管网，并通气到户。暂无条件的，应当完成室内燃气管道敷设并落实燃气供应渠道，并由建设单位负责办理开通手续并承担相关费用。

4.5 弱电系统

4.5.1 电话通信：线路敷设到户并具备开通条件，买受人自行办理开通手续。

4.5.2 有线电视：线路敷设到户并具备开通条件，买受人自行办理开通手续。

4.5.3 宽带网络：线路敷设到户并具备开通条件，买受人自行办理开通手续。

4.6 供 暖

4.6.1 供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网。

4.7 照 明

4.7.1 路灯安装完毕，照明条件符合标准。确因分期建设暂时无法建设的，应采取临时照明措施，满足居民基本使用条件。

4.7.2 临时照明费用由建设单位承担，项目完工后，照明必须符合规划方案要求，路灯安装完毕，符合城市照明专业设计要求。

4.8 安防智能化系统

4.8.1 居住区安防智能化系统的配置（数量、型号、及安装部位）符合设计任务书或合同提出的技术要求，满足设计规范的要求，具有相关验收合格证明。

4.9 电 梯

4.9.1 电梯安全检验合格，符合安全运行要求。

4.10 消 防

4.10.1 居住区的消防设施齐全，安装，配置的消防设备和产品质量符合国家标准或者行业标准。

4.11 人 防

4.11.1 居住区配建的平战结合人防工程需经主管部门验收合格后方可交付使用。

4.12 绿 化

4.12.1 绿化应当按批准的规划方案建设完毕，绿地指标符合规划要求。确因季节原因暂无法实施的，应当出具书面承诺书。

4.13 道 路

4.13.1 住宅小区与外围有效隔离，与城市道路之间有直达道路相联。小区内部场清地平，道路符合通行条件。分期建设的，交付工程与在建工程应当有明显有

效的隔离设施，不得合用小区内部道路。

4.13.2 小区内道路建设符合规划要求和质量等级标准，与外界交通干道之间有符合标准的道路连接，并按照设计要求完成相应的道路照明设施建设。

4.14 环 卫

4.14.1 环卫设施已按照规划要求建设完成、满足居民的正常使用要求。

4.15 邮政信报箱

4.15.1 邮政信报箱按规定设置，符合通邮条件。

4.16 房屋幢号标识

4.16.1 房屋幢号标识必须符合国家标准确定的样式。

4.17 其 他

4.17.1 以上基础设施应当按照合同约定和有关规定移交有关单位维护、管理，居住区共用部位、共用设备、共用设施按照规定由前期物业服务单位承接查验。

5 公共服务设施交付要求

5.0.1 居住区教育、医疗卫生、文化教育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理及其他公共服务设施已按照规划建设要求竣工，能够满足居民入住的基本使用要求，并通过审批部门的核实。

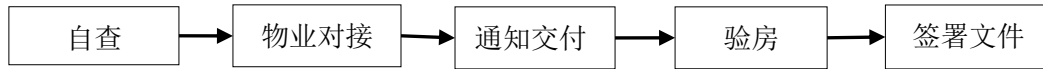
5.0.2 教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、行政管理等用房，应当按照规划设计中注明的权属单位或按土地出让协议的规定移交；没有注明权属或无协议规定的，按照项目所在地政府的规定移交；没有约定或规定的，将使用管理权移交属地政府。

5.0.3 物业服务用房应当向前期物业服务单位移交。

5.0.4 车位、车库须符合规划建设配置的数量要求建设完毕，按合同约定的移交方式执行；没有约定的，双方当事人协商确定。

6 交付流程

6.1 建设单位交付验收合格后的房屋、基础设施及公共服务设施应当符合下列流程：



6.2 自查

6.2.1 建设单位自查完成后，应编制交付手册。

6.2.2 交付手册一式三份，建设单位、业主、建设行政主管部门各存一份。

6.2.3 交付手册应就基础设施、公共服务设施等验收内容结果做出详细说明，交付手册应由建设单位法定代表人签发。

6.2.4 各地房地产开发主管部门可结合本地实际情况制定交付手册的编制要求。

7 交付资料

7.0.1 建设单位应当在合同约定的交付日期届满前日（不少于10日）将业主查验房屋的时间、办理交付手续的时间、地点以及应当携带的证明材料的交付通知书面送达业主。建设单位不得以缴纳相关税费或者签物业管理文件等任何理由作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

7.0.2 建设单位交付验收合格后的新建居住区应当具备下列交付资料：

- 1 已完成建设工程竣工验收报告；
- 2 已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
- 3 已取得各单项基础设施竣工验收合格证明文件或允许投入使用意见；
分期交付的，必须明确分期建设的内容及承诺期限，并提供满足基本使用条件的过渡方案；
- 4 已取得公共服务设施移交证明文件；
- 5 已取得房屋测绘报告；
- 6 已取得施工单位签署的工程质量保修书，质量保修期自房地产开发企业将符合交付条件的商品房交付给买受人之日起计算。

- 7 已取得《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》；
- 8 有填写完整的《住宅工程质量分户验收记录表》；
- 9 合同约定的其他资料；
- 10 房地产开发企业法定代表人签发的《交付手册》。

7.0.3 下列文件的原件建设单位应当公示：

- 1 建设工程竣工验收报告；
- 2 建设工程竣工验收备案证明文件；

3 各单项基础设施、公共服务设施竣工验收合格证明文件或允许投入使用意见；

4 业主公约。

附录 A 交付手册封面

XX 项目交付手册

XX 房地产开发有限公司 (盖章)

时间：

附录 B 交付手册目录

目录

- 一、 项目基本概况
- 二、 交付通知书（原件）
- 三、 建设工程竣工验收报告（复印件）
- 四、 建设工程竣工验收备案表（复印件）
- 五、 房屋测绘报告
- 六、 工程质量保修书
- 七、 《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》
- 八、 《住宅工程质量分户验收记录表》
- 九、 基础设施竣工验收合格证明文件或允许投入使用意见
 - （一） 供水
 - （二） 供电
 - （三） 排水
 - （四） 燃气
 - （五） 弱电系统
 - （六） 供暖

(七) 照 明

(八) 安防智能化系统

(九) 电 梯

(十) 消 防

(十一) 人防

(十二) 绿 化

(十三) 道 路

(十四) 环 卫

(十五) 邮政信报箱

(十六) 房屋幢号标识

十、公共服务设施移交证明文件

(一) 教 育

(二) 医疗卫生

(三) 文化体育

(四) 社区服务

(五) 商业服务

(六) 金融邮电

(七) 物业服务用房

(八) 车位、车库

十一、 合同约定的其他资料

十二、 X 栋 X 单元 X 室整改记录

附录 C 交付项目概况

交付项目概况

一、项目名称

二、项目地址

三、建设单位

四、监理单位

五、施工单位

六、设计单位

七、投诉电话

附录 D 交付通知

交付通知书

(参考格式)

_____业主，您好！

我公司开发建设的_____项目_____幢（公安编号），建筑面积_____平方米，设计单位_____，施工单位_____，监理单位_____，现该建设项目已竣工，符合《江苏省新建居住区交付标准》，我公司于_____年_____月_____日对上述房屋组织了自查，完成了《A项目交付手册》。

按照合同约定，请贵业主接此通知后，于_____年_____月_____日至_____日查验房屋，于_____年_____月_____日至_____日在_____项目_____幢_____楼_____室办理收房入住手续。

特此通知。

_____公司(盖章)

年 月 日

附录 E X 栋 X 单元 X 室整改记录

****幢**单元**室房屋整改情况记录表**

业主验房发现问题情况			
业主验房时间	业主签字	发现问题	
		1	
		2	
		3	
		4	
建设单位确认时间	建设单位盖章	确认问题	
		1	
		2	
		3	
		4	
建设单位整改情况			
建设单位整改时间	建设单位盖章	整改问题	
		1	
		2	
		3	
		4	
业主确认时间	业主签字	确认问题	
		1	

		2	
		3	
		4	
双方协商情况			
<p>业主签字：</p> <p>建设单位盖章：</p> <p>时间：</p>			

本标准用词说明

1 为便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下

1) 表示很严格，非这样做不可的；

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的；

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的：采用“可”。

2 规程中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定（或要求）”或“应按……执行”。