

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕14号

上海市房屋管理局 关于加强本市新建住宅交付 使用许可管理工作的通知

临港新片区管委会、长兴岛管委会，各区住房保障房屋管理局：

为进一步加强新建住宅交付使用许可管理工作，确保居民入住权益，优化营商环境、服务企业发展，现将有关事项通知如下：

一、坚持依法行政。各区房管部门应在新建住宅交付使用行政许可监管工作中，坚持“法无授权不可为、法定职责必须为”原则，严格按照国家《行政许可法》《上海市

新建住宅交付使用许可规定》及其《实施细则》等的规定，以及新建住宅交付使用许可业务手册明确的审批流程、标准和要求依法行政，杜绝行政“不作为、慢作为、乱作为”等情况的发生，落实“一网通办”行政审批制度改革工作要求，提升新建住宅交付使用行政许可监管的整体水平。

二、注重过程指导。各区房管部门应按照住宅与配套设施同步建设、同步竣工的要求，加强本区域内新建住宅及其配套设施建设计划、进度的日常台账管理，重点针对分期开发建设、分期申请交付使用的新建住宅项目，督促和指导建设单位合理安排分期建设内容，确保配套设施同步建设、同步竣工。凡新建住宅项目配套设施主体为政府或政府委托相关单位的，各区房管部门要督促相关部门或单位，签订相关配套设施建设协议，落实与新建住宅项目同步建设、同步交付的主体责任，并结合新建住宅（预）销售合同交付时间表，制定并落实配套设施建设计划。

三、严格交付许可。各区房管部门应履行好新建住宅交付使用行政许可职责，优化内部审核，把好项目材料审核关、现场核验关。建设单位提出交付许可申请后，区房管部门，应指派2名以上（含2名）工作人员至现场，按规定要求进行核查，并出具《新建住宅交付使用审核现场验收（复验）意见书》。凡经核查发现不符合交付条件需

进行整改的，核查人员应现场一次性告知整改要求，并填写《新建住宅交付使用审核现场验收（复验）意见书》；建设单位整改完成后，核查人员应再次进行现场复验和确认。

四、强化行业监管。各区房管部门应履行好属地监管职责，会同相关职能部门跨前服务，建立延期交付以及与交付相关的矛盾化解机制，有效防范行业风险。市房管部门继续加强对全市新建住宅交付使用许可工作的监督管理，通过采取网上监督报备和部分项目现场抽查（抽查比例不低于 20%）等方式实施监管，对监管缺位、失职失责、情节严重，造成社会负面影响的区，将进行“全覆盖全过程”监管，并对发生的行政过错行为按有关规定进行处置；对监管规范有效，服务指导到位，矛盾化解机制健全，未发生风险矛盾的，将实施“年度免抽查”。同时，每年将组织对全市新建住宅交付使用许可管理工作进行检查与培训，并通报检查情况。

五、规范档案管理。各区房管部门核发《上海市新建住宅交付使用许可证》后，应当按照档案管理的相关要求，及时立卷归档、妥善保存。

本通知自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。《关于调整本市新建住宅交付使用许可行政

审批有关事项的通知》（沪建管〔2015〕1016）同时废止。
特此通知。

2021年12月28日

上海市房屋管理局办公室

2021年12月29日印发
