

滨州市人民政府文件

滨政发〔2020〕16 号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市商品房销售管理办法》的通知

各县(市、区)人民政府,各市属开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市商品房销售管理办法》已经 2020 年 10 月 23 日市政府第 69 次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2020 年 11 月 11 日

(此件公开发布)

滨州市商品房销售管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房销售管理,维护商品房交易双方当事人的合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事商品房销售及销售管理等活动,应遵守本办法。

商品房是指由房地产开发企业在城市规划区范围内依法取得国有土地使用权的土地上开发建设,向社会公开销售的房屋及其附属设施。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

商品房现售是指房地产开发企业将已竣工的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 销售商品房应遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则。

禁止对商品房恶意炒作、哄抬房价、一房多卖等相关违法违规行为。

第五条 市住房城乡建设部门负责全市商品房销售管理工作。各县(市、区)人民政府住房城乡建设部门负责本行政区域内商品房销售管理工作。

住房城乡建设、发展改革、公安、自然资源规划、行政审批、市场监管、税务、银保监等部门,应加强部门间的协作配合,建立信息共享机制,并按照各自职责分工,共同做好与商品房销售有关的管理工作。

(一)住房城乡建设部门负责制定商品房销售制度并监督执行,建设管理商品房网签备案信息系统,指导和监督商品房预售资金监管工作;负责协调其他管理部门履行商品房销售管理职责;依法对违规销售行为进行查处。

(二)发展改革部门负责按照职责做好房地产开发企业公共信用信息评价工作。

(三)公安部门依法参与房地产市场风险事件应急处置工作,维护风险事件发生地社会治安秩序;依法查处商品房销售环节非法集资违法犯罪行为。

(四)自然资源规划部门负责房地产开发用地批准和规划审查;负责商品房不动产权登记工作。

(五)行政审批部门负责商品房预售许可审批工作。

(六)市场监管部门负责会同住房城乡建设部门加强对房地产市场违法违规行为的检查和处罚;依法查处商品房销售不正当竞争、不明码标价违法行为;依法对虚假广告、合同违法行为进行查

处。

(七)税务部门负责严格执行差别化税收政策,会同住房城乡建设部门规范商品房合同网签备案及变更撤销管理,防止偷逃税款、炒作期房行为。

(八)银保监部门负责对商业银行执行商品房信贷政策情况的监督检查,指导商业银行依法做好商品房预售资金存入、拨付工作。

(九)其他相关部门在各自职责范围内做好商品房销售管理工作。

滨州经济技术开发区、高新区、北海经济开发区按照赋予的职责开展辖区内商品房销售管理相关工作。

第二章 现售管理

第六条 鼓励房地产开发企业进行商品房现房销售。

第七条 商品房现售应符合下列条件:

- (一)已缴纳全部土地使用权出让金,取得不动产权证;
- (二)持有房地产项目开发经营权证明、建设工程规划许可证和施工许可证;
- (三)已完成竣工综合验收备案;
- (四)已确定商品房销售方案;
- (五)经有资质的测绘单位完成的商品房总平面图、分层平面图、分户面积图;

(六)已选聘前期物业服务企业并签订物业服务合同。

第八条 商品房现房销售实行备案制度。

房地产开发企业在商品房现售前,应将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报住房城乡建设部门备案。

第三章 预售管理

第九条 商品房预售应符合下列条件:

(一)已缴纳全部土地使用权出让金,取得不动产权证;

(二)持有房地产项目开发经营权证明、建设工程规划许可证和施工许可证;

(三)按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上,应完成主体结构工程的三分之一以上(装配式建筑商品房应完成基础工程),并确定施工进度和竣工交付日期;

(四)已完成房屋面积预测绘并建立楼盘信息;

(五)已办理前期物业备案。

第十条 商品房预售实行许可制度。

房地产开发企业进行商品房预售,应向市、县(市、区)行政审批部门申请预售许可,取得商品房预售许可证明。

未取得商品房预售许可证明的,房地产开发企业和商品房承销机构不得进行商品房预售行为,不得委托第三方平台、机构、渠

道进行预售,不得以认筹、预定、吸纳会员、购买基金或理财产品等方式收取任何预定款性质的费用。

第十一条 房地产开发企业申请商品房预售许可,应提交下列材料:

- (一)商品房预售许可申请表;
- (二)房地产开发企业的营业执照和资质证书;
- (三)符合本办法第九条规定条件的证明文件;
- (四)商品房预售方案;
- (五)商品房预售总平面图、分层平面图、分户面积图;
- (六)商品房预售资金监管协议;
- (七)依法需提交的其他资料。

土地使用权、在建工程已经设置抵押的,还应提交抵押权人签署的书面意见。

房地产开发企业应对其所提交材料的真实性负责。

第十二条 商品房预售许可依据下列程序办理:

(一)受理。房地产开发企业提交符合第十一条规定的有关材料,材料齐全符合法定形式的,行政审批部门应当场出具受理通知书;材料不齐全或者不符合法定形式的,应当场或者5日内一次性书面告知需要补全的全部内容。

(二)审核。行政审批部门对房地产开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。

(三)许可。经行政审批部门审查,房地产开发企业的商品房

预售申请符合法定条件的,行政审批部门应自受理之日起10日内,依法作出准予许可的书面决定,并向房地产开发企业颁发商品房预售许可证明。对不符合法定条件的,行政审批部门应当自受理之日起10日内依法作出不予许可的书面决定,并应当说明理由。

(四)公示。行政审批部门作出的准予商品房预售许可的决定,应及时推送住房城乡建设等部门,并予以公开,公众有权查阅。

第十三条 实行商品房预售资金专款专用监督管理制度,住房城乡建设部门负责商品房预售资金的监管工作,根据开发企业信用状况、资质等级等情况,适度调整商品房预售资金监管账户内的资金监管额度和监管时限。

(一)房地产开发企业申请商品房预售许可前,应选择监管银行名录内的商业银行,开立商品房预售资金监管专用账户,并与监管银行、项目所在地住房城乡建设部门签订商品房预售资金监管协议。

(二)商品房预售资金应全部存入商品房预售资金监管专用账户。商品房预售资金监管专用账户内的资金总额达到监管额度后,房地产开发企业方可自行提取超出监管额度以外的资金,并优先用于预售项目工程建设。

(三)预购人申请按揭贷款(含商业贷款和住房公积金贷款)的,预购人将首付款存入监管账户,并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

(四)房地产开发企业取得竣工综合验收备案证明后,方可申请终止预售资金监管。

第四章 广告、合同

第十四条 房地产开发企业可以自行销售商品房,也可以由商品房承销机构代销或者包销商品房。房地产开发企业和商品房承销机构不得销售不符合销售条件的商品房。

第十五条 房地产开发企业委托商品房承销机构销售商品房,受托的商品房承销机构应是依法设立取得营业执照的房地产中介服务机构。房地产开发企业应向商品房承销机构出具委托书,订立书面委托合同,载明委托范围期限及各方权利、义务。受托商品房承销机构不得超越代理期限和代理权限进行商品房销售。

第十六条 房地产开发企业和商品房承销机构发布商品房销售广告和宣传资料,内容必须真实、合法、准确,不得欺骗、误导公众。发布商品房销售广告,应明示房地产开发企业名称、商品房承销机构名称、商品房预售许可证号或者商品房现售备案证号。

第十七条 商品房销售广告的经营者、发布者应依法查验有关证明文件,对不符合本办法第十六条规定的商品房销售广告,不得提供服务。

第十八条 房地产开发企业和商品房承销机构发布的商品房销售广告和宣传资料对商品房所作的说明和允诺具体确定,并对

商品房买卖合同的订立以及商品房价格的确定有重大影响的,应视为合同内容。当事人违反的,应承担违约责任。

第十九条 房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房,应根据国家和省制定的商品房买卖合同示范文本,与买受人订立书面商品房买卖合同。商品房买卖合同内容应包括坐落、面积、成交价格、支付方式、交付日期、双方的权利和义务、违约责任等。商品房买卖合同不得以含有格式条款的合同、通知、声明、告示或者其他方式,对商品房买受人作不公平、不合理的规定,或者作减轻、免除其自身责任的约定。

第二十条 住宅商品房应按套销售,不得分割拆零销售;商业用房、写字楼等其他商品房应按幢、层、套、间进行销售。

第二十一条 经营性配套公共建筑和公共设施,可以随商品房销售或者单独销售;非经营性的供水、排水、供电、通信、供气、供热等基础设施,和按规划及建设条件配套的党建、教育、养老、医疗卫生、物业服务等公共建筑和公共设施不得销售,应按照有关规定配建完成并移交。

防空地下室內的房间、设备间、场地、防护设施等不得销售。

第二十二条 已取得商品房预售许可的房地产开发企业和商品房承销机构,在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的,订立商品房买卖合同时,所收费用应抵作房价款;当事人未能订立商品房买卖合同的,房地产开发企业和商品房承销机构应向买受人返还所收费用。当事人双方另有约定的,从其约

定。

第二十三条 全面推行商品房买卖合同网签备案制度,住房城乡建设部门负责商品房买卖合同网签备案管理,按照统一的数据标准要求建立楼盘表。房地产开发企业应当自合同订立之日起30日内,依法办理商品房买卖合同备案手续,并于15日内书面告知买受人。

第二十四条 房地产开发企业和商品房承销机构与买受人未解除商品房买卖合同前,不得将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第二十五条 按照套内建筑面积或者按套计价的,商品房买卖合同中载明的套内建筑面积与产权登记面积误差在国家规定的施工误差和面积测量误差以内的,商品房总价款不变。

第二十六条 按照建筑面积计价的,当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的,按照国家规定处理。

第二十七条 商品房已经预售的,房地产开发企业不得擅自变更其规划、设计。经依法批准的规划、设计变更,导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向环境等发生变化,或者出现合同当事人约定的其他对商品房质量、使用功能产生不良影响情形的,房地产开发企业应当自变更之日起10日内,书面通知买受人并承担违约责任,买受人有权解除合同。当事人不解除合同的,应当签署补充协议。

第五章 销售经营

第二十八条 房地产开发企业和商品房承销机构在销售取得预售许可或者已经办理现售备案的商品房时,应在销售场所醒目位置明码标价,做到一次性公开全部房源、对商品房价格一套一标、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素,并承担相应法律责任。

第二十九条 房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房的,其销售场所应对以下证明文件和信息向买受人公开明示:

- (一)商品房预售许可证明或商品房现售备案登记证明;
- (二)国有土地使用权证明、建设工程规划许可证明、房地产开发经营权证明、建筑工程施工许可证明;
- (三)商品房承销机构代理销售商品房的,还应公开明示有权销售商品房的证明文件;
- (四)商品房销售全部房源、价格及销售状况;
- (五)经批准的项目修建性详细规划图;
- (六)商品房买卖合同示范文本;
- (七)业主临时公约及前期物业服务合同;
- (八)其他需要公开的信息。

第三十条 房地产开发企业和商品房承销机构不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房,不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未建成的商品房。

第六章 交付使用

第三十一条 房地产开发企业交付商品房时,应向买受人提供下列材料:

- (一) 房地产开发项目竣工综合验收备案证明;
- (二) 商品房质量保证书和使用说明书;
- (三) 房屋竣工面积测绘报告;
- (四) 房地产开发合同约定的商品住宅性能认定等文件;
- (五) 物业服务企业查验承接物业共用部位、共用设施设备等材料;
- (六) 买受人共有的非经营性配套公共建筑和公共设施清单;
- (七) 商品房买卖合同约定的应提供的其他材料。

买受人应按照合同约定对商品房进行交付验收;经验收符合要求的,应与房地产开发企业签署房屋验收交付单。房屋验收交付单的签署,视为商品房的交付使用。当事人双方另有约定的,从其约定。

第三十二条 房地产开发企业交付的商品房质量有瑕疵的,应及时予以维修。

房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应说明实际交付的商品房质量、设备及装修标准等与样板房是否一致;未作说明的,实际交付的商品房应与样板房一致。

第三十三条 房地产开发企业应按照商品房买卖合同的约定

按期交付商品房;迟延交付的,应承担违约责任。买受人应按照商品房买卖合同的约定,接收符合交付条件的商品房,不得无故拖延或者拒绝接收。

第三十四条 买受人应按照国家 and 省、市有关规定缴纳专项维修资金。

第三十五条 房地产开发企业按照规划建设与商品房配套的基础设施、非经营性公共建筑和公共设施,按照有关规定办理移交手续后,房地产开发企业不再承担其维修、管理费用。

第三十六条 商品房竣工验收交付使用并办理商品房确权首次登记后,买受人应按与房地产开发企业订立的商品房买卖合同约定,持身份证明和商品房买卖合同、发票等有关材料到不动产登记机构办理房屋所有权转移登记手续,房地产开发企业应予以协助办理。

第三十七条 房地产开发企业应按照商品房质量保证书的规定对所售商品房承担质量保修责任。商品房质量保证书应根据国家有关规定,载明保修单位、保修范围、保修期限、保修责任及损害赔偿等内容。

第三十八条 商品房的质量保修期限,不得低于国家规定的建设工程的最低保修期限。

交付使用的商品房存在质量问题,在保修期内,房地产开发企业应承担维修责任;房地产开发企业拒绝维修或者在合理的期限内拖延维修的,买受人可以自行或者委托他人维修。维修费用及

维修期间造成的其他损失由房地产开发企业承担。

第三十九条 商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,可聘请具有相关资质的第三方专业鉴定机构进行鉴定,房地产开发企业应予以配合。经鉴定确属主体结构质量不合格的,买受人有权退房;由此造成的损失,房地产开发企业应依法承担赔偿责任。

第四十条 建立房地产开发企业信用信息评价体系,住房城乡建设部门负责房地产开发企业信用信息的归集、共享、应用、管理及有关制度的细化落实等工作,会同发展改革部门建立开发企业信用信息档案,实施守信联合激励和失信联合惩戒。

房地产开发企业信用实施动态评价,采取信用记分制。依据信用评价结果,对开发企业在市场准入、行政许可、融资行为、优惠政策、日常监管、业绩考核、综合评价、评优评先表彰等方面予以激励或者惩戒。对产生失信信息企业的相关责任人采取约谈、禁止其参与评先树优等方式予以惩戒。

第四十一条 发挥行业协会作用,建立健全商品房销售行为规范、职业道德准则和争议处理规则等行规行约,加强自律管理,提升从业人员的专业水平,促进行业发展。

第四十二条 本办法自 2020 年 12 月 12 日起施行,有效期至 2025 年 12 月 11 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。

各民主党派市委(总支部)，市工商联。

滨州市人民政府办公室

2020 年 11 月 13 日印发
