鄂州市住房和城乡建设局关于规范商品房销售行为的通知（征求意见稿）

各区、葛店开发区、临空经济区住（城）建局，各房地产开发企业：

为规范商品房销售行为，维护商品房交易双方的合法权益，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》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》及住建部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》法律法规规章及有关政策精神，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

**一、商品房售前管理**

(一) 预售申报形象进度和规模

申请预售许可的新建商品房项目，主体结构施工形象进度应达到以下要求：十五层及以下建筑达到总层数的二分之一；十五层以上建筑达到总层数的三分之一且不少于七层。建筑物有地下层的，每层可抵减主体结构一层；底商和裙楼应结构封顶。无土地或在建工程抵押的市级及以上重大房地产开发项目申请预售许可的，主体结构施工形象进度可降低至总层数的四分之一。房地产开发企业应合理确定新建商品房项目预售规模，按栋为单位申请预售许可。

1. 预（销）售方案管理

房地产开发企业申请预售许可或现售备案时，应合理制定并向市住建部门提交新建商品房项目预（销）售方案备案。预（销）售方案应明确项目基本情况、开发建设计划、拟售房源、意向购房登记规模、销售价格、销售方式、销售时间、竣工时间、交付时间、交付标准、销售现场责任人和销售人员信息、应急措施、物业管理及首期住宅专项维修资金交存落实情况、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、关于商品房合同备案和不动产登记的约定等内容。预（销）售方案发生变更的，需重新提交备案。凭备案后的预（销）售方案，办理商品房预售许可证。市住房和城乡建设局提供商品房预（销）售方案示范文本。

（三）房地产开发企业取得商品房预售许可之日起，需在销售现场醒目位置集中公示《房地产开发企业资质证书》《不动产登记证明》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同（示范文本）》《业主临时公约》《前期物业服务合同》、经备案的商品房预（销）售方案、“一房一价”销售表、资金监管告知书、建筑节能标准、建筑区划内车位（库）规划配建情况说明、商品房室内外交付标准说明以及用地规划范围内对居民生活、房屋使用有重大影响的事项，如非标准户型、噪声污染、已规划的公共设施建设情况等。

**二、新建商品房销售监管**

（一）销售过程监督

房地产开发企业应加强对受托房地产经纪机构及销售人员的管理，严格按照预（销）售方案开展销售活动，并对销售行为负责。取得预售许可后须在10日内一次性公开销售全部准售房源。销售过程中主动接受住建部门的巡查和监督，配合住建部门对买受人进行抽样回访。委托代理销售的，还应公示委托书、房地产经纪机构营业执照和备案信息、房地产经纪人员实名登记信息等内容。采取网上渠道或在销售现场以外地点开展销售宣传的，应按上述要求进行销售信息公示。房地产开发企业和受托房地产经纪机构以圈存保证金、购买基金或理财产品、拒绝使用住房公积金贷款或按揭贷款等附加条件限制意向购房人参与登记、选房的权利，房地产市场巡查部门将其违法违规形为报送相关部门按法律法规进行处理（罚）；意向购房人数多于项目准售房源的，倡导采取公证摇号方式公开销售。

未取得商品房预售许可证的项目，房地产开发企业违规预售商品房，以放号、发放 VIP 卡、内部认购、内部认筹等任何形式收取或变相收取定金、订金、会员费等费用，采取发布虚假信息、炒卖楼号、捂盘惜售、囤积房源等行为恶意炒作、哄抬房价，对存在上述行为的房地产开发企业，将依法依规予以处罚并曝光。

1. 销售备案价格和购房资金管理

房地产开发企业应严格执行“一房一价”销售规定，对外销售的商品房价格需向住建部门进行备案公示。商品房实际销售价格需要调整的，必须重新向住房和城乡建设部门提交变更的商品房预售方案进行备案，且间隔时间应在6个月以上。预售方案申报价格调整未予备案前，准售房源仍按原申报价格销售。如有以下违法违规行为：房地产开发企业和房地产经纪机构以任何方式拆分房价款，买受人实际支付的房价款应与《商品房买卖合同》约定的房价款不一致的；房地产开发企业取得预售许可前，自行或委托第三方，以认筹、预订、定制、团购、吸纳会员等方式向意向购房人收取或变相收取任何费用的；房地产开发企业取得预售许可后收取预订款、定金、房价款的，不与买受人书面约定款项性质、金额、违约责任等事项的；房地产经纪机构以机构或个人名义向买受人收取任何款项的；意向购房人未选定房源的，房地产开发企业应在合理期限内退还认筹金等预订款性质费用，自意向购房人申请退款之日起超过5个工作日的；定金及房价款按双方未约定处理的；已售房源，房地产开发企业按照新建商品房合同网签备案及预售资金监管的要求及时办理相关手续。购房首付款和按揭贷款都应按规定存入监管账户，未按规定存入监管账户的，房地产市场巡查部门将按相关法律法规依法处罚。

1. 样板房设置与管理

新建商品房项目设置样板房的，房地产开发企业需说明实际交付标准与样板房是否一致，未说明的，实际交付标准应与样板房一致。销售全装修商品房的，房地产开发企业需按不同户型和交付标准分别设置交付标准样板房，并对室内空间布局进行合理提示。交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致。非住宅类新建商品房项目（如商业、办公、研发、工业等），需说明土地、房屋规划用途，不得按住宅用途设置样板房。销售全装修商品房的，还需公示装修材料、室内设施设备的名称、品牌、型号等内容。

**三、新建商品房交付履约**

（一）新建商品房交付前，房地产开发企业需制定交付方案，方案包括交付时间、交付流程、交付责任人、应急处置措施等内容。交付方案、竣工验收资料及测绘（实测）成果证明文件需在交付现场、网络平台公示不少于30日。房地产开发企业在实施交付前需配合买受人查验所购房屋，法律法规规定或当事人约定的除外。

（二）不能如期交付的，房地产开发企业需提前30日书面告知买受人项目建设情况、逾期交付事由、交付计划安排，并承担违约责任。房地产开发企业需按照《商品房买卖合同》约定的条件交付商品房，并在交付时向买受人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。交付使用后，房地产开发企业应当按照相关法律法规的规定及《商品房买卖合同》的约定履行质量保修义务。

**四、管理措施**

房地产开发企业、房地产经纪机构违反本《通知》规定的住房和城乡建设部门可以要求该房地产开发企业限期改正，逾期未予改正的，对房地产开发企业采取以下措施：（1）书面警示；（2）约谈企业主要负责人；（3）暂停商品住房网上签约；（4）公开通报企业不良经营行为；（5）列入严重违法失信房地产开发企业名单，实施联合惩戒；（6）在资质审查重点审核直至取消开发开发企业资质。对拒不整改的，依法从严查处。涉嫌广告宣传、价格、质量、贷款等方面的违法违规行为，及时将线索移交有关部门处理。

**五、本通知自发布之日施行**
附：鄂州市商品房预售方案（示范文本）