

滨州市人民政府文件

滨政发〔2015〕7 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(区)人民政府,滨州经济开发区、高新区、北海经济开发区管委会,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 2015 年 4 月 28 日市政府第 41 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

2015 年 5 月 25 日

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,促进房地产业的健康发展,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商品房销售管理等活动,应当遵守本办法。

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 销售商品房应当遵循自愿、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 市住房和城乡建设行政主管部门负责全市商品房销

售管理工作。

县人民政府商品房销售管理部门负责本行政区域内商品房销售管理工作。

滨城区、沾化区,滨州经济开发区、高新区、北海经济开发区建设或房产管理机构,按照市住房和城乡建设行政主管部门的要求,开展辖区内商品房销售管理相关工作。

国土、规划、工商、税务、物价、公安等部门,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。

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 商品房现房销售实行备案制度。

房地产开发企业在商品房现售前,应当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市、县商品房销售管理部门备案。

第八条 商品房现售应当符合下列条件:

- (一)已交纳全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;
- (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)已通过竣工综合验收并备案;
- (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、分户面积图的测绘；

(六)已选聘具备相应资质的物业服务企业并签订物业服务合同。

第九条 对未达到规定条件现售商品房的房地产开发企业或商品房承销机构,由商品房销售管理部门按有关法律法规处理。

第三章 预售管理

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,应当向市、县商品房销售管理部门申请预售许可,取得商品房预售许可证明。未取得商品房预售许可证明的,不得进行商品房预售。

第十一条 商品房预售应当符合下列条件:

(一)已交纳全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;

(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一半以上,并确定施工进度和竣工交付日期;

(四)已完成预测绘并建立楼盘信息;

(五)已办理前期物业确认手续。

第十二条 房地产开发企业申请商品房预售许可,应当提交下列材料:

(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) 符合本办法第十一条规定条件的证明文件；
- (四) 业主临时公约；
- (五) 已签订的前期物业服务合同；
- (六) 商品房预售方案；
- (七) 商品房预售总平面图、分层平面图、分户面积图；
- (八) 商品房预售款监管协议；
- (九) 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，还应当提交抵押权人签署的书面意见。

房地产开发企业应当对其所提交材料的真实性负责。

第十三条 商品房预售许可依下列程序办理：

(一) 受理。房地产开发企业提交符合本办法第十二条规定的有关材料，材料齐全符合法定形式的，商品房销售管理部门应当场出具受理通知书；材料不齐全的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充的全部内容。

(二) 审核。商品房销售管理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。经商品房销售管理部门审查，房地产开发企业的商品房预售申请符合法定条件的，商品房销售管理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，商品房销售管理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。商品房销售管理部门作出的准予商品房预售许可的决定,应当予以公开,公众有权查阅。

第十四条 未取得商品房预售许可证明,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,不得以任何形式向买受人收取或变相收取定金、预订款等性质的费用。

第十五条 商品房销售管理部门对已准予进行商品房预售的房地产开发企业和商品房承销机构应加强跟踪检查和监督管理。

第十六条 房地产开发企业进行商品房预售所得款项,必须用于支付与预售商品房有关的工程建设等费用。

商品房预售实行商品房预售款专款专用监督管理制度。

(一)房地产开发企业应委托商业银行作为商品房预售款监管银行,设立商品房预售款专用账户,并与商品房销售管理部门、委托监管银行三方签订商品房预售款监管协议,明确三方责任、权利、义务。

(二)商品房预售款监管银行必须按商品房预售款监管协议,根据商品房销售管理部门出具的意见拨付商品房预售款,并将商品房预售款专用账户资金收支情况及时报送商品房销售管理部门备案。

(三)商品房销售管理部门对房地产开发企业已收商品房预售款实行全额监管,监督房地产开发企业将商品房预售款用于支付与预售商品房有关的工程建设等费用,并根据房地产开发企业申请和开发项目建设进度情况,分别于预售商品房完成单位工程主

体结构工程验收、完成单位工程竣工验收备案、完成开发项目竣工综合验收备案等主要节点定期拨付。

(四)房地产开发企业与买受人签订《商品房买卖合同》前,应向买受人提供《商品房买卖合同》示范文本,并将商品房预售款交存方式告知买受人。买受人应按合同约定的时间及付款方式,将预售商品房购房款存入商品房预售款专用账户。房地产开发企业应通过商品房预售款专用账户收取买受人缴纳的预售商品房购房款。

(五)房地产开发项目竣工综合验收备案后,房地产开发企业应及时办理房屋所有权初始登记。房地产开发企业凭商品房房屋所有权证明,向商品房销售管理部门申请并撤销商品房预售款专用账户。

第四章 广告与合同

第十七条 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,应当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。

第十八条 商品房销售广告的经营者、发布者应当依法查验有关证明文件,对不符合本办法第十七条规定的商品房销售广告,不得提供服务。

第十九条 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,应当视为合同内容。当事人违反的,应当承担违约责任。

第二十条 房地产开发企业或者商品房承销机构销售商品房,应当与买受人订立书面商品房买卖合同。

第二十一条 商品房买卖合同的内容由当事人约定,主要包括下列内容:

- (一)当事人名称或者姓名和住所;
- (二)商品房基本状况;
- (三)商品房的套内建筑面积、分摊的共有建筑面积和房屋建筑面积;
- (四)商品房的计价结算方式;
- (五)商品房总价款、价格构成、付款方式、付款期限,商品房总价款中未包含的开发、建设及销售过程中的收费、基金、税金等各项费用的承担对象和缴纳方式;
- (六)商品房预售款专用账户;
- (七)交付使用条件及日期;
- (八)装饰、设备标准;
- (九)供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、排水、绿化等配套基础设施、公共设施、公共建筑的交付条件和期限及有关责任;
- (十)经营性或者非经营性配套公共设施、公共建筑的产权归属;
- (十一)面积差异的处理方式;
- (十二)前期物业服务等级、服务内容、收费标准等物业服务合

同的承诺及物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的交纳方式；

(十三)房地产权属登记的办理方式和期限；

(十四)争议解决的方式；

(十五)违约责任；

(十六)双方约定的其他事项。

商品房买卖合同应当附具土地宗地图、修建性详细规划图、商品房分户面积图和合同网签备案查询方式。

第二十二条 房地产开发企业和商品房承销机构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、免除其自身民事责任的規定。

第二十三条 住宅商品房应当按套销售，不得分割拆零销售；商业用房、写字楼等其他商品房应当按幢、层、套、间进行销售。

商品房销售，应当按规定实行明码标价。不按规定明码标价和公示收费，或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈的，应当承担法律责任。

第二十四条 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；非经营性的公共建筑和公共设施，应当按照有关规定移交，不得对外销售。

第二十五条 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，所收费用应当抵作房价款；

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当向买受人返还所收费用。当事人双方另有约定的,从其约定。

第二十六条 商品房买卖合同实行网上签约和备案管理。房地产开发企业应当与买受人订立商品房买卖合同并进行网上签约和备案。房地产开发企业应当自合同订立之日起 30 日内,依法办理商品房预售合同备案手续,并于 15 日内书面告知买受人。

商品房销售管理部门应通过网络信息技术逐步推行商品房买卖合同网上签约并同步备案。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十条 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。

第三十一条 设置抵押权的商品房销售时,房地产开发企业和商品房承销机构应当将设置抵押权的具体情况书面告知买受人;未告知买受人的,买受人有权解除合同,并由房地产开发企业或者商品房承销机构承担违约责任。

第五章 销售经营

第三十二条 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。

第三十三条 采取代销方式销售商品房的,房地产开发企业应当与商品房承销机构订立书面代销合同。代销合同应当载明代销权限、代销期限、佣金支付等内容。

第三十四条 采取包销方式销售商品房的,房地产开发企业应当与商品房承销机构订立书面包销合同,约定包销方式、包销范围、包销基价、房款支付、包销期限等内容。包销期满未销售的商品房,由商品房承销机构按照合同约定的包销价格购买,当事人另有约定的除外。

第三十五条 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)经批准的项目修建性详细规划图；

(五)商品房施工进度计划与竣工交付日期；

(六)预(现)售商品房面积、价格及销售状况；

(七)预(现)售商品房总平面图、分层面积图、分户面积图；

(八)商品房买卖合同示范文本；

(九)商品房质量保证书和商品房使用说明书；

(十)业主临时公约及前期物业服务合同；

(十一)商品房买卖合同网上签约和备案查询方式；

(十二)商品房销售管理部门规定的其他需要公开的信息。

第三十六条 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。

第三十七条 商品房承销机构应当到商品房销售管理部门备案,商品房销售人员应当经过专业培训。

第三十八条 建立房地产开发企业信用信息评价体系,对房地产开发企业销售行为纳入房地产开发企业信用信息评价体系,并与相关部门联动,实行信用综合评价管理。

(一)开发企业信用信息由良好信用信息、不良信用信息构成,信用评价等级根据房地产开发企业信用分值评定为四个等级,A级(信用优秀)、B级(信用良好)、C级(信用一般)、D级(信用较

差)。

(二)企业信用评价实行年度评价公示管理和日常动态管理两种方式。

(三)对信用等级较高的开发企业,降低其预售商品房预售款留存比例,推荐参与优秀企业和优秀楼盘评选等活动。

(四)对信用等级较低的开发企业,提高其预售商品房预售款留存比例,不推荐参与优秀企业和优秀楼盘评选等活动,纳入商品房销售管理部门的重点监管范围,并约谈房地产开发企业,提出限期整改意见。房地产开发企业未按期整改,情节严重的,商品房销售管理部门应根据有关法律法规给予房地产开发企业相应处理。

第六章 交付使用

第三十九条 房地产开发企业交付商品房时,应当向买受人提供下列材料:

- (一)房地产开发项目竣工综合验收报告及备案证明;
- (二)商品房质量证书和使用说明书;
- (三)具备相应资质的测绘单位出具的商品房面积测量证明文件;
- (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当提供的其他材料。

买受人应当按照合同约定对商品房进行交付验收；经验收符合要求的，应当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。

第四十条 房地产开发企业交付的商品房质量有瑕疵的，应当及时予以维修。

房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当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当与样板房一致。

第四十一条 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定按期交付商品房；迟延交付的，应当承担违约责任。经催告在3个月内仍未交付的，买受人有权解除合同，房地产开发企业应当赔偿由此给买受人造成的实际损失。

买受人应当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。

第四十二条 买受人应当按照国家和省、市有关规定交纳物业共用部位、共用设施设备专项维修资金。

第四十三条 房地产开发企业按照规划建设的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，但属于保修期内的维修、管理费用和另有约定的除外。

第四十四条 买受人应当自商品房交付使用之日起90日内，持身份证明、商品房买卖合同和物业专项维修资金交纳收据等有

关材料到房地产权属登记机关办理房屋所有权初始登记手续。房地产开发企业应当予以协助,并提供房地产项目开发经营权证明、土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证明等文件。

房地产权属登记机关应当自受理房屋所有权初始登记申请之日起 30 日内对有关材料进行审查;材料符合要求的,予以核准登记,并颁发房屋所有权证书。房屋所有权证书应当载明房地产开发项目的土地证号、土地权属取得方式和土地使用年限。

因商品房权利受限制或者房地产开发企业的其他原因,致使商品房权属在 1 年内无法登记确认的,除合同另有约定外,买受人可以退房或者换房;给买受人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第四十五条 房地产开发企业应当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当根据国家有关规定,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。

第四十六条 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,房地产开发企业应当承担维修责任;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。

第四十七条 商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量

不合格的,可以委托具有相应资质的工程质量检测和鉴定机构进行核验,房地产开发企业应当予以配合。

经核验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,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第七章 附 则

第四十八条 房地产开发企业和商品房承销机构违反本办法规定的,依照相关法律法规处理。

第四十九条 本办法下列用语的含义为:

(一)返本销售,是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为;

(二)售后包租,是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

第五十条 本办法自2015年7月1日起施行,有效期至2020年6月30日。《滨州市城市商品房预售管理办法》(滨政发〔2008〕68号)同时废止。

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

滨州市人民政府办公室

2015年5月25日印发
