# 关于征求《伊通满族自治县城市商品房预售管理办法》的意见

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》《四平市城市商品房预售管理办法》等有关法律、法规、规章规定，根据我县实际情况制定了《伊通满族自治县城市商品房预售管理办法》，现将《伊通满族自治县城市商品房预售管理办法》（征求意见稿）向社会各界广泛征求意见建议，如有意见和建议可于2020年7月20日前反馈至县住房和城乡建设局房地产管理科，逾期不反馈视为无意见。

特此致函。

伊通满族自治县住房和城乡建设局

2020年6月15日

伊通满族自治县城市商品房预售管理办法

  （征求意见稿）

 第一章 总 则

**第一条** 为加强商品房预售管理，保障商品房交易安全，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》《四平市城市商品房预售管理办法》等有关法律、法规、规章规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将正在建设中的符合预售条件的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

**第三条** 本办法适用于城区城市规划区域内及乡镇规划区域内、经济开发区（长伊片区、景台、新兴）的商品房预售及其管理。

**第四条** 伊通满族自治县住房和城乡建设管理部门是本行政区域内商品房预售行政主管部门，其依法委托的商品房预售管理机构具体负责商品房预售管理工作。

 第二章 商品房预售项目管理

**第五条** 商品房预售应当符合下列条件：

　　（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

　　（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

　　（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

**第六条** 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向商品房预售管理机构申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

**第七条** 开发企业申请预售许可，应当提交下列证件（复印件）及资料：

　　（一）商品房预售许可申请表。申请预售的最低规模不得小于栋；

　　（二）开发企业的《营业执照》、资质证书。法定代表人不能亲自到场办理的，办理人需要提供委托授权书；

　　（三）土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

　　（四）投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明；

　　（五）工程施工合同及关于施工进度的说明；

　　（六）商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图。开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、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、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。

**第八条** 商品房预售许可依下列程序办理：

　　（一）受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，商品房预售管理机构应当现场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者5日内一次性书面告知需要补充的材料；

　　（二）审核。商品房预售管理机构对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。开发企业对所有提交材料实质内容的真实性负责；

　　（三）许可。经审查，开发企业的申请符合法定条件的，商品房预售管理机构应当在受理之日起10日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，送达开发企业，并自作出决定之日起10日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

　　经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，商品房预售行政主管部门应当在受理之日起10内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

　　商品房预售准予许可决定书、不予许可决定书应当加盖商品房预售行政主管部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖商品房预售行政主管部门印章。

　　（四）公示。商品房预售管理机构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。

第三章  商品房预售行为管理

**第九条** 开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设，不得挪作他用。

预售人应当设立商品房预收款专用账户，并接受商品房预售行政主管部门的监管；预售人有多个预售项目的，应当分别设立商品房预收款专用账户。

　　（一）开发企业在预售商品房时，不得直接收存预购人支付的预售款，应由预购人持开发企业开具的凭证到该项目开户银行的专项帐户交款，预购人凭存款单兑换预售收据及签订预售合同。

　　（二）开发企业在行政主管部门监管下与开户银行签署预售款管理及使用协议。

（三）开发企业使用预售款时，应当向房地产行政主管部门提出用款申请。房屋预售款实行专款专用，不得挪作他用，也不得跨区使用预售款。如需要跨区使用，必须在本项目达到竣工验收条件以及基础设施建成预售资金解除监管后，方可使用。房地产行政主管部门根据开发企业提供的经过监理认定的招投标预算、形象进度等资料进行审查并核定用款额度。同意使用预售款的，以书面形式通知给开户银行监管执行；不同意的，应当书面说明理由。

（四）商品房预售款专用帐户设立后，由于开户银行服务等原因，预售人要求变更开户银行，应当报请商品房预售行政主管部门同意。

**第十条** 未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售，不得参加任何展销活动，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。取得预售许可的商品住房项目，开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。

　　未取得商品房预售许可证明而签订的商品房预售合同无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。承购人应当依法保护自己的权利。

**第十一条** 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

**第十二条** 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。商品房预售合同实行网上登记备案制度，开发企业应当自签约之日起30日内，向商品房预售管理机构办理商品房预售合同登记备案手续。委托代理人办理的，应当有书面委托书。

**第十三条** 开发企业在订立商品房买卖（预售）合同之前必须向买受人明示《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》《商品房买卖合同示范文本》；签订商品房买卖合同时，应当使用统一制订的《商品房买卖合同示范文本》。商品房买卖合同应明确以下内容：

（一）当事人名称或者姓名和住所

（二）商品房基本状况；

（三）商品房的销售方式

（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

（五）交付使用条件及日期

（六）装饰、设备标准承诺；

（七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任

（八）公共配套建筑的产权归属；

（九）面积差异的处理方式

（十）办理产权登记有关事宜；

（十一）解决争议的方法

（十二）违约责任；

（十三）双方约定的其他事项。

预售人和承购人有权依法对《商品房买卖合同示范文本》的内容进行选择、修改和补充，但必须包含法律、法规规定的必备内容。

商品房买卖合同文本应对商品住房质量性能，物业会所、车位等设施归属，交付使用条件及其违约责任作出明确约定，并将《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》作为合同附件。

开发企业委托房地产中介机构代理销售的，应当委托在商品房预售行政主管部门备案的房地产经纪机构代理。房地产经纪机构应当将备案证明、经纪服务项目、服务内容和收费标准在显著位置公示 ，并签订经纪服务合同。

**第十四条** 开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

　　经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。

　　买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。开发企业未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由开发企业承担违约责任。

**第十五条** 商品房严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。购房人预订商品住房后，未在规定时间内签订预售合同的，预订应予以解除，解除的房源应当公开销售。已签订商品住房买卖合同并网上备案、经双方协商一致需解除合同的，双方应递交申请并说明理由，所退房源应当公开销售。

**第十六条** 预售的商品房交付使用之日起90日内，承购人应当依法到不动产登记管理部门办理权属登记手续。开发企业应当予以协助，并提供必要的证明文件。

　　由于开发企业的原因，承购人未能在房屋交付使用之日起90日内取得房屋权属证书的，除开发企业和承购人有特殊约定外，开发企业应当承担违约责任。

第四章 法律责任

**第十七条** 开发企业未取得《商品房预售许可证》，擅自预售商品房的，由商品房预售行政主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。房地产行政主管部门有权要求开发企业销毁、撤销所有有关销售的广告、宣传单等与销售有关的信息。开发企业违规预售商品房，经处罚后继续违规预售的，要依法从严查处，直至取消开发企业资质。同时，将有关信息通报自然资源局、税收、金融、发改（价格）、市场监督管理局等部门，对非法预售商品房的，银行不予办理房屋抵押贷款，不动产管理部门不予办理他项权利证和产权登记，县住房和城乡建设局不予办理其它商品房开发项目的建设手续。

**第十八条** 开发企业在预售商品房中，违反本办法第十三条规定，预售人未向承购人明示法定事项的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

房地产中介机构代理销售中，违反本办法第十三条规定，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

**第十九条** 开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由商品房预售行政主管部门责令限期纠正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

**第二十条** 开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的，由商品房预售管理机构责令停止预售，撤销商品房预售许可，并处3万元罚款。

**第二十一条** 商品房预售管理工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第五章 附 则

**第二十二条** 本办法中“没收违法所得”是指开发企业擅自预售商品房的全部收入扣除其开发建设经营成本的所得。即商品房出售全部价款扣除建设成本，剩余为违法所得。

**第二十三条** 本办法所管理的商品房是指在国有土地上、城市规划区内，由开发企业通过合法建造，用于销售、出租或项目转让的房屋。

**第二十四条** 本办法与上位法相抵触时，以上位法为准。

**第二十五条** 本办法自2020年8月30日起正式执行。原伊通满族自治县人民政府令伊政发[2011] 3号《伊通满族自治县城镇商品房预售管理办法》同时废止。