

乳山市人民政府

关于印发乳山市商品房销售管理办法的通知

乳政发〔2009〕28号

各镇人民政府，市政府各部门、单位，经济开发区，银滩旅游度假区，城区街道办事处：

《乳山市商品房销售管理办法》已经市政府研究通过，现印发给你们，望遵照执行。

二〇〇九年十二月三日

乳山市商品房销售管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范商品房销售行为，保障商品房买卖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》、建设部《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》及《山东省商品房销售条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于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。

本办法所称商品房，是指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预售和商品房现售。

本办法所称商品房预售，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。

本办法所称商品房现售，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。

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。

第五条 市房产管理局（以下简称房产管理部门）负责全市的商品房销售管理工作。

工商行政管理、国土资源等有关部门，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 销售条件

第六条 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，须向市房产管理部门申请预售许可，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 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总投资的 25% 以上、已完成基础工程，并确定施工进度和竣工交付日期。

第八条 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）符合本办法第七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。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、经营性或者非经营性配套公共设施清单以及公共建筑的产权归属等内容；
- （七）根据施工图设计文件绘制的商品房预售总平面图、分层平面图、分户面积图。委托销售的，房地产开发企业还应提交受委托方的工商注册登记、房屋销售代理合同、房屋销售广告等材料复印件。

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。

第九条 商品房预售许可依下列程序办理：

（一）受理。房地产开发企业按本办法第八条规定提交材料齐全且符合法定形式的，房产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐全或不符合法定形式的，应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要补正的全部内容。

（二）审核。房产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。

房地产开发企业的申请符合法定条件的，房产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出准予预售的书面决定，并向房地产开发企业颁发《商品房预售许可证》；不符合法定条件的，房产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定，并应当说明理由。

房产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。

第十条 商品房预售，房地产开发企业应当与买受人按房产管理部门统一印制的《商品房预售合同》示范文本订立合同。房地产开发企业应当自合同订立之日起 30 日内，向房产管理部门办理商品房预售合同登记备案手续，并于 15 日内书面告知买受人。

商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。委托代理人办理的，应当出具书面委托书。

第十一条 房地产开发企业进行商品房预售所得的款项，必须用于与预售商品房有关的工程建设。房产管理部门应当按照《乳山市商品房预售资金管理暂行办法》，对商品房预售款项目用途、进展情况进行跟踪监管。

第十二条 商品房现售除符合本办法第七条（一）、（二）项规定的条件外，还应当符合下列条件：

- （一）已通过竣工验收并备案；
- （二）已确定商品房销售方案；
- （三）经有测绘资质的单位完成的商品房分层平面图、分户面积图的测绘；
- （四）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已经确定施工进度和交付日期；
- （五）已选聘具备相应资质的物业服务企业并签订物业管理合同。

第十三条 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房地产开发主管部门备案。

委托销售的，房地产开发企业还应提交受委托方的工商注册登记、房屋销售代理合同、房屋销售广告等材料复印件。

第三章 销售方式

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 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。

第十六条 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。

第十七条 房地产开发企业和商品房承销机构应当在商品房销售场所向买受人明示房地产项目开发经营权证明、土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，经批准的房地产开发项目详细规划图以及业主临时公约、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等文件和材料。

第十八条 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竣工的商品房。

第十九条 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，商品房预售许可证号或商品房现售备案证号。

第二十条 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，对不符合本办法第十九条规定的商品房销售广告，不得提供服务。

第二十一条 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。

第四章 销售代理

第二十二条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十三条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十四条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

第二十五条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他费用。

第二十六条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第五章 买卖合同

第二十七条 房地产开发企业或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。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、付款方式、付款期限;
- (六) 交付使用条件及日期;
- (七) 装饰、设备标准;
- (八) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施, 公共设施、公共建筑的交付条件和基础及有关责任;
- (九) 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) 面积差异的处理方式;
- (十一) 前期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;
- (十二) 房地产权属登记的办理方式和期限;
- (十三) 争议解决的方式;
- (十四) 违约责任;
- (十五) 双方约定的其他事项。

第二十八条 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。

第二十九条 销售住宅商品房,按照建筑面积、套内建筑面积或者按套计价结算,当事人另有约定的除外。商品房销售价格由当事人协商确定,经济适用房等国家另有规定的,按照国家有关规定执行。

第三十条 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。

第三十一条 已取得商品房预售许可证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。

未取得商品房预售许可证的房地产开发企业和商品房承销机构不得以任何形式向买受人收取预订款性质的费用。

第三十二条 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、免除自身民事责任的规定。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 房地产开发企业不得擅自转让商品房项目；商品房已经预售的，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。

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。房地产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，由房地产开发企业承担违约责任。

第三十七条 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商品房承销机构承担违约责任。

第六章 交付使用

第三十八条 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）已通过竣工验收并备案证明；

- (二) 商品房质量保证书和使用说明书;
- (三) 具备测绘资质的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。

第三十九条 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。

第四十一条 买受人应当按照国家有关规定交纳物业住宅专项维修资金,房产管理部门应当按照《乳山市住宅专项维修资金管理办法》规定,加大对住宅专项维修资金的收缴、使用和管理力度。

第四十二条 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。

第四十三条 房地产开发企业应当在商品房项目竣工验收后的 60 日内，将需要提供的办理房屋权属登记的资料报送房产管理部门备案。

买受人应当持身份证、商品房销售合同等有关材料依法到房产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续。房地产开发企业应当予以协助，并提供必要的证明材料。

房产管理部门应当自受理房屋所有权登记申请之日起 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。

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 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。

第四十四条 商品房的质量保修期限，不得低于国家规定的建设工程质量最低保修期限。保修期限的起始日期自商品房交付使用之日起计算。

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。

第四十五条 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 法律责任

第四十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由市工商行政管理部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定予以处罚。

第四十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

第四十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

第四十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处 2 万元以上 3 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第五十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房产管理部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第五十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，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。

- （一）未按照规定的现售条件现售商品房的；
- （二）未按照规定在商品房现售前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送房地产开发主管部门备案的；
- （三）返本销售或者变相返本销售商品房的；
- （四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；
- （五）分割拆零销售商品住宅的；
- （六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；
- （七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；
- （八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第五十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第五十四条 国家机关工作人员在商品房销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第五十五条 本办法由乳山市房产管理局负责解释。

第五十六条 本办法自发布之日起施行。