

郑州市人民政府文件

郑政文〔2005〕94号

郑州市人民政府 关于印发郑州市商品房买卖合同联机备案 管理办法(试行)的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

《郑州市商品房买卖合同联机备案管理办法(试行)》已经市人民政府研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

实行商品房买卖合同联机备案管理,是规范商品房销售行为,提高商品房销售信息透明度,加快推进房地产市场信息系统建设和电子政务建设,有效促进房地产业持续快速健康发展的重要举措。各有关部门和单位务必要高度重视,认真宣传、组织、开展好这项工作;对具体实施过程中发现的问题,要及时向市房地产

主管部门报告,以便对本办法修订时参考。



郑州市商品房买卖合同联机备案管理办法

(试行)

第一条 为规范商品房销售行为,维护商品房买卖双方的合法权益,提高商品房销售信息的透明度,依据《郑州市城市房地产市场管理条例》和《商品房销售管理办法》(建设部令第88号)等法规、规章规定,制定本办法。

第二条 本办法所称商品房买卖合同联机备案(以下简称联机备案),是指通过联机备案专网将房地产开发企业和购房人订立的商品房买卖合同即时报房地产管理部门的备案方式。

第三条 本市市区新建商品房预售备案适用本办法。

第四条 本办法由市房地产管理部门负责组织实施,具体工作由其所属的房地产市场管理机构负责。

第五条 房地产开发企业取得商品房预售许可证后,和买受人订立商品房买卖合同的,应通过郑州市房地产开发企业管理数据联机备案专网办理商品房买卖合同备案手续。

第六条 房地产开发企业及商品房销售代理者销售点的计算机等相关设备应当与联机备案专网连接,联机备案专用管理软件由市房地产管理部门免费提供。

第七条 房地产开发企业应当按照联机备案专用管理系统的

要求提供相关信息,并对其提供信息的真实性、准确性负责。

市房地产管理部门应当及时在联机备案专网上提供房地产抵押、查封等权利限制信息。

第八条 取得商品房预售许可证前,房地产开发企业不得以预订、预约等方式进行销售活动。

第九条 商品房买卖合同使用联机备案专网提供的示范文本。联机备案的程序:

(一)房地产开发企业与买受人就可销售的房屋协商拟订商品房买卖合同条款;

(二)商品房买卖合同条款经双方当事人确认后,通过联机备案专网在线填写商品房买卖合同,买受人自行设置密码,网上提交合同后,管理系统自动生成合同编号;

(三)房地产开发企业通过联机备案专网打印正式商品房买卖合同,同时管理系统自动备案;

(四)楼盘表标识公示,即管理系统的商品房楼盘表内同时标明该商品房已销售。

第十条 预售经济适用住房,房地产开发企业应当留验市房地产管理部门同意购买人购买经济适用住房的证明文件;向境外(含港、澳、台)自然人、法人或其他组织预售商品房,房地产开发企业应当留验按照国家规定应当提交的相关文件;预售设定抵押的商品房,房地产开发企业应当出示抵押权人同意销售的书面证明材料。

第十一条 合同订立后申请办理房屋产权证前,需要解除商品房买卖合同的,除法定理由和合同约定的合同解除条件成就的外,当事人双方应当协商一致。

解除商品房买卖合同,房地产开发企业和购房人应当持商品房买卖合同、解除合同的书面协议或者其他有效文件、身份证明和其他规定的材料,到市房地产管理部门申请办理注销手续。

第十二条 商品房由预售变为现售,或者商品房面积、销售的平均价格、房屋用途、结构、户型、套数等发生变化的,房地产开发企业应持有关证明材料到市房地产管理部门申请信息变更。市房地产管理部门核实后,及时在联机备案专网上予以变更。

第十三条 市房地产管理部门应当对联机备案专网所反映的信息进行汇总、分析,并将下列核实后的信息及时通过公共信息网络公布:

- (一)商品房预售许可证、建设工程规划许可证和国有土地使用证的相关信息;
- (二)商品房项目规划平面图、建筑分层平面图;
- (三)商品房的楼盘表信息,包括楼栋的楼号、建筑结构、层数、房号、用途、户型、建筑面积等;
- (四)商品房买卖合同的示范文本;
- (五)楼盘表内已销售和可销售房屋的情况;
- (六)房地产抵押、查封等限制销售信息;
- (七)商品房拟销售的平均价格。

第十四条 县(市)、上街区新建商品房预售备案可以参照本办法执行。

第十五条 本办法自 2005 年 6 月 20 日施行。

主题词:经济管理 房屋 合同 管理 通知

主办:市房管局

督办:市政府办公厅五处

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2005 年 5 月 31 日印发
