

# 郑州市房地产管理局文件

郑房地〔2007〕65号

签发人：王广国

## 郑州市商品房认购管理办法

**第一条** 为加强商品房预销售管理，规范商品房销售行为，提高商品房销售信息的透明度，维护商品房买卖双方的合法权益，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》制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品房认购协议，是指对已取得预售许可证的商品房，开发企业或开发企业委托的营销代理机构（以下统称销售方）与买受人在正式签订商品房买卖合同之前，以文字方式达成预定购买商品房的行为。

认购协议不是签订商品房买卖合同的必须程序，双方经协商一致，可直接签订商品房买卖合同。

销售方不得以认购方式对未取得预售许可证的商品房进行销售活动。

**第三条** 本市市区内实行商品房买卖合同联机备案的项目适用于本办法。

**第四条** 销售方与买受人签订认购协议的，必须通过郑州市房地产开发企业数据联机备案专网办理。

商品房认购协议应当使用联机备案专网提供的示范文本。

**第五条** 签订认购协议的程序：

(一) 销售方与买受人就待销售的房屋签订商品房认购协议；

(二) 签订的商品房认购协议经双方当事人确认后，通过联机备案专网在线填写，买受人自行设置密码，网上提交后，联机备案系统自动生成商品房认购协议编号；

(三) 销售方通过联机备案专网打印商品房认购协议，同时管理系统自动记载相关信息；

(四) 联机备案系统的商品房楼盘表内即时标明该商品房已认购；

**第六条** 商品房认购协议有效期为 15 日，双方当事人应当在 15 日之内签订商品房买卖合同。商品房买卖合同中的买受人信息和座落信息应当与商品房认购协议中的信息一致。

逾期未签订商品房买卖合同的，商品房认购协议自动解除。网上认购协议记载信息自动撤销，恢复待售状态。

**第七条** 自商品房认购协议签订之日起 15 日内，买受人需

要变更商品房认购协议内容的，销售方应予配合；销售方需变更商品房认购协议内容的，应当征得买受人同意。

商品房认购协议内容的变更，通过联机备案专网，输入密码，网上提交，联机备案系统自动变更。

**第八条** 变更商品房认购协议书上的买受人，视为解除认购协议。商品房认购协议解除不得超过两次。

商品房认购协议解除两次后，联机备案专网不再对同套房屋进行认购协议内容的记载，买卖双方可直接签定商品房买卖合同。

**第九条** 市房地产管理部门对联机备案专网所反映的信息进行实施监督、汇总并分析，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、国有土地使用证、营业执照、资质证书相关信息；

（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）商品房认购协议的示范文本；

（五）商品房买卖合同的示范文本；

（六）楼盘表内已认购房屋、已售房屋、待售房屋的情况；

（七）房地产抵押、查封等限制销售信息；

（八）商品房拟销售的平均价格；

(九) 商品房买卖合同解除总量超过预售证房屋总套(间)数 10%的。

销售方应在销售场所设制与电子楼盘表同步的固定的动态楼盘销售栏。

第十条 本办法自 2007 年 10 月 1 日起施行。



二〇〇七年八月二十二日

# 郑州市商品房认购协议书

编号: ( )

甲方(销售方): \_\_\_\_\_ 法定代表人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ 电 话: \_\_\_\_\_

乙方(认购方): \_\_\_\_\_ 身份证号码: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ 电 话: \_\_\_\_\_

为了保护商品房交易双方的合法权益, 经双方协商, 就乙方认购甲方的商品房一事达成如下协议:

## 一、认购房屋基本情况

1、乙方预定甲方建设开发的\_\_\_\_\_项目, 位于\_\_\_\_\_区  
\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号院\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号(户)房屋, 户型  
为\_\_\_\_\_. 该房屋暂测建筑面积\_\_\_\_\_平方米(该认购协议书所签  
建筑面积最终以产权登记部门实测面积为准)。

2、房屋建筑面积每平方米/人民币\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元  
(¥\_\_\_\_\_元/平方米), 总房款人民币\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾  
\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)。

3、认购方共有人:

\_\_\_\_\_身份证号码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_身份证号码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_身份证号码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

身份证号码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_  
身份证号码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

## 二、认购有效期

甲方承诺为乙方所预定房屋的保留期限自该认购书签定日起 15 日(含 15 日)止。

## 三、认购订金

本协议签订时,乙方向甲方支付订金人民币 佰 拾 万 仟  
佰 拾 元 (¥        元)。乙方须在上述房屋保留期限内,携本协议到甲方售楼处,与甲方协商签定《商品房买卖合同》有关事宜。  
上述订金在甲、乙双方签定《商品房买卖合同》时,由甲方退还或抵作该房屋的购房价款。

## 四、付款方式

乙方同意选择下列第        种付款方式,在与甲方签定《商品房买卖合同》后向甲方支付购房价款。

1、一次性付款

2、分期付款

3、按揭付款

## 五、证明文件

甲方应向乙方出示下列证件及其相关材料。

1、企业法人营业执照 证号: \_\_\_\_\_

2、房地产开发企业资质证书 证号: \_\_\_\_\_

3、国有土地使用权证书 证号：\_\_\_\_\_

4、建设工程规划许可证（包括附图） 证号：\_\_\_\_\_

5、房屋预（销）售许可证 证号：\_\_\_\_\_

#### 六、甲方承诺

1、如果甲方提供虚假材料，此协议无效，甲方除退还订金外还应承担相应的法律责任。

2、自本协议签订后，为乙方保留该房屋 15 日止，不得与第三方签订该房屋《商品房认购协议书》或《商品房买卖合同》，并承诺在乙方携本协议与甲方签订《商品房买卖合同》时，甲方将完全履行本协议中约定的房屋位置、面积、价款、户型等条款。如甲方违反上述约定，需向乙方双倍返还订金，同时本协议自动失效。

3、乙方需要变更商品房认购协议内容的，经双方协商一致后，甲方应予配合。

#### 七、乙方承诺

1、本协议签订后，在上述约定的时间内到甲方指定的地点与甲方签订《商品房买卖合同》，并承诺在甲方签订《商品房买卖合同》时，乙方将完全遵循本协议中约定的买受人、房屋位置、面积、价款、户型等条款。

2、如买受人不能履行本协议书确定的义务，视为乙方自行放弃该房屋的保留权，甲方有权终止本协议的履行，同时乙方已交付的订金不予返还。

3、甲方需变更商品房认购协议内容的，经双方协商一致后，乙方应予配合。

#### 八、其它补充协议

- 1、\_\_\_\_\_
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

九、双方应保证其联系方式真实可靠。

十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

共有人（签章）：

年 月 日