

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2016〕50号

关于继续做好商品房预（销）售行为规范工作的 通 知

各市（县、管委会）及上街区住房保障和房地产管理局（中心）、局属各单位、机关各处室、各相关单位：

为进一步加强商品房预（销）售管理、规范房地产市场秩序，保持我市房地产市场持续健康稳定发展，现就继续做好商品房预（销）售行为规范工作，通知如下：

一、加强楼盘信息管理。在办理商品房预售和现售备案前，房地产开发企业应当按照《建筑工程规划许可证》核准的内容，申报建立完整的楼盘信息，楼盘表应标明地下、地上等各部位空间内容。销售中因设计变更导致楼盘空间变化的，应及时调整楼盘表信息。

二、加强商品房预售许可管理。房地产开发企业预售商品房，原则上应以项目为单位申请预售许可，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元申请预售许可。

对商品房预售项目相关信息，由房地产主管部门进行预售许可前公示和预售许可后公告。

根据我市“五单一网”行政审批制度改革的要求，对商品房买卖合同的监督工作转变为事前咨询和事后监督事项。《郑州市商品房买卖合同查验留存通知单》不再列为商品房预售许可的前置条件和要件。

三、加强商品房预售方案管理。房地产开发企业在申请商品房预售许可时，应向项目所在地房地产行政主管部门提交商品房预售方案。预售方案应当具体明确项目基本情况、项目建设进度计划安排、预售情况、保留自有房产情况、其他设施情况、预售资金监管方案、商品住房质量保障措施以及责任承担方式、解决商品房销售矛盾纠纷和处理突发事件的预案等内容。

预售方案中的保留自有房产，在预售方案中要标明具体的楼号、房号、规划用途、套数、建筑面积、自留原因等，并对如何转让做出明确承诺。在房屋所有权初始登记前，房地产开发企业不得将保留自有房屋对外销售。

房地产开发企业的预售方案，应当在售房现场进行公示。

四、加强商品房现售备案工作。开发项目在完成初始登记后，

房地产开发企业应当按照《商品房销售管理办法》的规定，制定商品房销售方案，及时办理现房备案手续。

五、规范开发企业销售行为。房地产开发企业获得的《商品房预售许可证》，应当在售房现场公示。公示的信息必须与申请预售许可时提供的信息、郑州房地产网公示的信息保持一致。

房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后，应当严格按照预售方案组织销售，在规定时间内一次性公开全部房源，明码标价、公开对外销售，不得以各种借口分批、分次销售，不得通过散布虚假信息等手段误导消费者。

尚未取得商品房预售许可的项目，房地产开发企业不得违规组织预售，也不得以认购（包括认定、认筹、登记、选号等）等其他方式进行变相预售。

六、加强商品房网上交易信息监管工作。开发企业预（销）售商品房后，应当通过商品房预（销）售联机系统及时上传交易信息，并及时修改现场楼盘表中的相关信息。监管部门要密切监控商品房网上交易信息，及时发现并会同有关部门调查处理虚假销售等扰乱市场秩序行为。

七、加强商品房预售款监管。商品房预售款必须严格按照有关规定，专户存储、专款专用。凡属售房资金（包括首付款、分期付款、按揭贷款等），必须及时进入监管账户，不得账外循环。在预售资金使用方面，要将监管工作向后延伸，及时跟进，确保

批准使用的资金给付到相关单位，杜绝资金截留、变更用途等现象发生，确保资金划转到位率。

预售资金监管部门要进一步健全完善商品房预售款监管工作机制，在加强监管工作的同时，配合人行做好对开展预售款监管业务的商业银行的定期巡查工作。对发现的违规行为，监管部门要及时抄告各相关单位，各相关单位应配合监管部门，采取必要措施督促整改。

预售资金监管部门要进一步优化监管流程，缩短资金使用核实时限，为企业正常使用监管资金创造便利条件。

八、强化对商品房预（销）售行为的事中事后监管。开发企业与购房人签订的商品房买卖合同，其条款内容必须符合法律法规规章的相关规定，不得超越合同示范文本限定的范围提出有失公平或减轻出售方责任的条款。开发企业发布房地产广告，必须按照《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产广告发布规定》等相关规定进行，尚未取得预售许可证的预售房地产项目，不得发布房地产广告。

开发企业在提交商品房预（销）售方案时，应将拟与购房人签订的商品房买卖合同文本模板、广告发布计划与文案模板、《房地产开发项目手册》以及《房地产开发项目手册》执行情况的证明（证明材料由房地产开发管理部门提供）等一并上报，作为事中事后监管的依据。

各级房地产主管部门要做好新版商品房买卖合同的推广使用工作。对日常监管中发现的广告违规行为，要及时通报当地工商行政管理部门。

九、加大对违法违规行为的查处力度。各级房地产行政主管部门要加大执法检查力度，对违反有关规定的企业、执（从）业人员，要依法予以查处、曝光，并记入信用档案。

十、各级房地产主管部门及相关监管单位，要结合法律法规规章和上级规范性文件的相关要求，进一步梳理工作环节，研究制定相应的工作流程或实施细则，更好地强化监管、服务社会。

十一、本通知自印发之日起生效，郑房〔2010〕43号文件同时废止。



郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2016年4月15日印发
