

郑州市上街区房产管理中心文件

上房[2012]50号

郑州市上街区房产管理中心 关于进一步规范商品房销售行为的通知

各房地产开发企业：

为加强对商品房预（销）售行为的管理，规范商品房销售楼盘销售行为，确保上街区房地产市场稳定健康有序发展，结合我区实际情况，就本区商品房销售管理明确以下规定：

1、严格商品房预售许可管理。未取得商品房预售许可证的项目，各房地产开发企业不得非法预售商品房，也不得以认购（包括认订、登记、选号等）、收取预定款性质费用等各种形式变相预售商品房。对房地产开发企业未取得预售许可证而非法预售或变相预售的，除责令限期整改外，对整改不到位或拒不整改的，我中心将依据建设部《城市商品房预售管理办法》及《郑州市商品房销售管理办法》等法律法规进行严肃查处。

2、加强规范商品房销售行为管理。已取得预售许可的商

商品房项目必须按照商品房信息公示规定进行相关信息公示，不得有捂盘惜售行为；对于预售的每套房屋信息及价格，必须严格按照“一房一价”明码标价对外销售，现场楼盘表标示价格应与商品房网上备案系统的价格一致；严禁发布虚假信息、利用虚假销控表等手段制造销售旺盛的虚假氛围哄抬房价的行为；禁止以内部认购，采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，以及任何虚假交易的行为；房地产销售代理经纪机构和从业人员不得炒卖房号，在代理过程中赚取差价。对经调查确实存在上述行为的相关企业，将严格按照《郑州市商品房销售管理办法》相关规定进行查处。

3、加强商品房预（销）售合同管理。要求各房地产开发企业在参照原建设部、国家工商总局联合监制并推广使用的商品房买卖合同示范文本的同时，严格执行我中心就商品房买卖合同中部分条款的限制性规定与购房者签订商品房预（销）售合同。房地产开发企业在制定商品房销售合同格式条款时，不得免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利。严格预售合同登记备案制度，落实购房“实名制”。《商品房买卖合同》应在订立前向购房人明示，未按照规定明示的，将依据《商品房销售管理办法》、《郑州市商品房销售管理办法》予以查处。望全区各房地产开发企业严格遵照执行。

郑州市上街区房产管理中心

二〇一二年十二月三日