

# 郑州市物价局文件

郑价公〔2013〕1号

---

## 郑州市物价局关于 印发《郑州市新建商品住房销售价格备案 管理办法》的通知

各县（市）及上街区价格主管部门、各房地产开发企业：

现将《郑州市新建商品住房销售价格备案管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



二〇一三年六月十六日

# 郑州市新建商品住房销售价格备案管理办法

**第一条** 为加强对我市房地产市场价格行为的监管，完善新建商品房明码标价工作，促进我市房地产市场健康平稳发展，根据《郑州市人民政府办公厅关于对新建商品住房销售价格实行备案管理的通知》（郑政办〔2013〕36号）要求，制定本办法。

**第二条** 郑州市辖区范围内依法成立的房地产开发企业（以下简称开发企业）经批准开发的新建商品住房价格备案，适用本办法。

**第三条** 本办法所称的新建商品住房销售价格备案，是开发企业在新建商品住房销售之前，向价格主管部门申报销售价格，由价格主管部门对其进行指导的行为。

**第四条** 价格主管部门是新建商品住房销售价格备案管理的实施机关。郑州市物价局负责市内各区新建商品住房销售价格备案管理工作，各县（市）和上街区价格主管部门负责本辖区的新建商品住房销售价格备案管理工作。

**第五条** 开发企业应当按照价格主管部门的要求提交价格备案资料，并对所提供价格备案资料的真实性、合法性负责。

**第六条** 价格备案资料包括以下内容：

（一）证件和批文

1. 房地产开发企业资质证书;
2. 企业法人营业执照;
3. 建筑工程施工许可证;
4. 建筑工程规划许可证;
5. 建设用地规划许可证;
6. 国有土地使用证;
7. 小区规划总平面图(规划局盖章);
8. 发展改革部门备案确认书。

## (二) 新建商品住房相关信息

- 1、开发企业名称;
- 2、楼盘名称、坐落位置、土地性质、土地使用起止年限、容积率、绿化率、车位配比率;
- 3、当期销售推出的商品住房总套数及其户型、各种户型的建筑面积及其套数、总价款和每套商品住房销售单价;
- 4、如有上年度十二月份楼盘实际成交均价的,要如实提供;
- 5、楼盘的建筑结构、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况;
- 6、每套商品住房的房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积;
- 7、优惠折扣及享受优惠折扣的条件。

## (三) 其他应备案的内容

- 1、新建商品住房交易及产权转移等代收代办的收费项目、

收费标准。

2、新建商品住房销售时选聘了物业管理企业的，前期物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准。

3、向商品住房购买者收取的其他费用和依据。

**第七条** 价格主管部门应按照《郑州市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（郑政办〔2013〕19号）中“新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅”的要求，对开发企业申报的新建商品住房销售价格进行备案。

**第八条** 对符合备案要求的，价格主管部门应当在10个工作日内出具《郑州市物价局新建商品住房销售价格备案函》；对不符合备案要求的，价格主管部门应给予指导。

**第九条** 2013年7月1日前，未办理新建商品住房预售许可证的新建商品住房，开发企业应在办理预售许可证前持备案相关资料到价格主管部门办理价格备案手续；2013年7月1日前已办理商品住房预售许可证，但尚未售出的新建商品住房，开发企业应在2013年8月1日前持备案相关资料到价格主管部门补办价格备案手续。

**第十条** 新建商品住房销售价格备案后，价格主管部门要及时将开发企业新建商品住房销售价格备案情况在价格主管部门门户网站上进行公示，接受社会各界监督。

**第十一条** 开发企业在价格主管部门备案的新建商品住房

销售价格为最高销售价格。

**第十二条** 开发企业在价格备案后，应按照《国家发展改革委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价检〔2011〕548号）和《河南省发展和改革委员会关于下发〈河南省商品房销售明码标价实施细则〉的通知》（豫发改价检〔2011〕725号）及相关规定，对备案价格明码标价，并实行“一房一价”，一次性公开所有销售的房源，销售现场标示的价格应当与在价格主管部门备案的销售价格相一致。

**第十三条** 开发企业在每月5日前，向价格主管部门书面上报上月商品住房销售情况。上报的内容包括：开发企业名称、楼盘名称、房源房号、建筑面积、销售状态、申报备案价格、实际成交价格。

**第十四条** 各县（市）和上街区价格主管部门在每月10日前，向郑州市物价局上报本辖区上月新建商品住房销售情况。报送的内容包括：开发企业名称、楼盘名称、房源房号、建筑面积、销售状态、申报备案价格、实际成交价格。

**第十五条** 房地产市场价格出现异常波动时，价格主管部门要会同相关部门对开发企业采取公告、会议、书面通知、约谈等方式给予提醒告诫。

**第十六条** 开发企业不得有下列价格行为：

- （一）不按规定进行价格备案；
- （二）实际成交价格高于备案价格；

(三) 不按规定明码标价;

(四) 标示已售房源价格但未如实标示实际成交价格;

(五) 以协议、决定或者其他协同行为相互串通, 统一确定、维持、变更价格;

(六) 通过囤积截留房源、捂盘惜售等方式限制销售数量, 操纵价格;

(七) 捏造、散布涨价或者房源断缺等信息, 哄抬价格, 推动商品住房价格过高上涨;

(八) 法律、法规、规章禁止的其他价格违法行为。

**第十七条** 各级价格主管部门要加大对商品住房销售价格的监管力度。

开发企业有第十六条第(一)项和第(二)项行为的, 依据《河南省价格监督检查条例》第二十二条和三十三条之规定, 责令改正, 给予警告。有违法所得的, 予以没收, 可处以违法所得一倍以上三倍以下的罚款。无违法所得的, 可处以 1000 元以上 10000 元以下的罚款; 情节严重的, 处以 10000 元以上 50000 元以下的罚款。

开发企业有第十六条第(三)项行为的, 依据《关于商品和服务价格实行明码标价的规定》和有关政策进行处罚。不标明价格的, 按每套 5000 元罚款处罚; 对于未按规定内容实行一套一标的, 根据未按规定内容实行一套一标的在售房源实际套数, 按每套 3000 元罚款处罚; 对于未按规定标示商品住房价格相关因素

的，以房地产开发项目为处罚单位，按每个项目处以 5000 元的罚款。

开发企业有第十六条第（四）项行为的，依据《禁止价格欺诈行为的规定》第六条第（一）项或第（三）项规定，对每个项目处以 50 万元的罚款。

开发企业有本办法所列其他违法行为，按照有关法律、法规的规定进行处罚。

**第十八条** 本办法自 2013 年 7 月 1 日起执行，各县（市）和上街区参照本办法执行。

主题词：经济管理 价格 办法 通知

---

郑州市物价局办公室

2013年6月26日印发

---