



城口县人民政府 关于进一步规范商品房预售行为的通告

城府发〔2012〕77号

为建立良好的房地产市场秩序，规范商品房销售行为，严厉打击商品房无证销售等违法违规行为，保护购房者合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市城镇房地产交易管理条例》等相关法律法规的规定，现将商品房预售有关事项通告如下：

一、进一步明确商品房预售基本条件

- （一）持有营业执照和房地产开发资质证书；
- （二）签订土地使用权出让合同或取得土地使用权批准文件，并取得土地使用权证书；
- （三）取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；
- （四）拟预售的房屋为八层（含八层）以下的，完成主体建筑封顶；九层（含九层）以上的，已建房屋建筑面积达到规划批准的拟建房屋面积的二分之一以上；



(五)与预售资金监管银行、工程监理机构签订商品房预售资金监管协议；

(六)制定临时管理规约、签订前期物业服务合同并在项目所在地房地产行政主管部门备案；

(七)制定商品房预售方案，预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期、质量责任承担主体及方式、拟售价格等内容；

(八)涉及房屋征收补偿的，取得房屋征收部门出具的相关证明；

(九)拟预售商品房占用范围内的土地使用权已设立抵押权的，取得抵押权人同意预售的书面证明；

(十)合作开发房地产各方申请共同取得预售许可的，应当共同取得土地使用权，并签订房地产合作开发合同；

(十一)法律、行政法规规定的其他条件

未取得商品房预售许可，不得进行商品房预售或者以排号、定房、内部认购、发放会员卡等任何形式向潜在预购人收取费用。若有违反，由房地产行政主管部门按相关法律、法规予以严厉查处。

二、建立商品房预售信息现场公示制度



房地产开发经营企业预售商品房的，售房现场应当设立公示栏，并公示以下证件和信息：

- （一）商品房预售许可证；
- （二）载明土地权属信息的房地产权证；
- （三）预售商品房涉及的房地产抵押信息；
- （四）房地产开发资质证书；
- （五）预售资金监管银行及监管账号；
- （六）每套预售商品房套内建筑面积及其价格、建筑面积及其价格；
- （七）代理商品房销售委托书、房地产经纪服务机构营业执照、房地产经纪机构备案证明；

售房现场应当设立信息查询处，提供以下信息查询：

- （一）项目规划总平面图；
- （二）建设工程规划许可证；
- （三）建筑工程施工许可证；
- （四）商品房预售面积预测绘报告书；
- （五）经工商行政管理部门备案的商品房买卖合同格式文本及附加条款。



售房现场未按标准进行公示的，房地产行政主管部门将责令其改正，并处一万元以上三万元以下的罚款；拒不改正的，吊销其商品房预售许可证。

三、建立商品房销售明码标价制度

商品房销售实行一套一标价，房地产开发经营企业应当标明每套商品房总价、建筑面积单价和套内建筑面积单价。对取得预售许可证的房地产开发项目，商品房开发经营企业要取得预售许可后 10 日内一次性公开全部房源，并到县价格主管部门备案后明码标价对外销售。同时，商品房开发企业要按照相关规定实行“一价清”制度。

价格主管部门依法对辖区内房地产开发经营企业明码标价和“一价清”制度执行情况进行监督检查。房地产开发经营企业不按照本规定明码标价和实施“一价清”制度，或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈的，价格主管部门将依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》、《禁止价格欺诈行为的规定》等法律、法规和规章实施行政处罚。

四、加强房地产广告发布管理



未取得商品房预售许可证的房地产项目，不得发布商品房预售广告。凡需做商品房销售广告的房地产开发企业，其销售广告必须经工商行政管理部门审核（广告内容真实性）批准后方可发布。对未取得预售许可证发布预售广告的，工商管理部门将依照《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等法律法规，予以严肃查处。

五、建立日常巡察检查机制和案件举报投诉制度

房地产行政主管部门要加强与价格、工商、建设等部门的联动，及时对辖区内房地产交易环节中的违法违规行为进行查处。进一步加大房地产市场秩序的监管，严格商品房预售许可。对已取得商品房预售许可证的项目，房地产行政主管部门将通过门户网站、媒体，定期对社会公布预售楼盘信息。对巡查和举报投诉中查实的违法违规行为，将依法严厉查处；涉嫌犯罪的，将依法移送司法机关追究其刑事责任。

请广大市民将所发现的违法违规案件线索，及时向房地产行政主管部门（县国土房管局）、价格主管部门（县发改委）、工商行政管理部门（县工商局）举报。

举报投诉电话：



房地产行政主管部门（县国土房管局）：59225763、
59225793

价格主管部门（县发改委）：12358

工商行政管理部门（县工商局）：12315

城口县人民政府

2012年12月21日