

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2021〕5号

市住房保障房管局关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知

各区房管部门，武汉市房地产市场管理中心、武汉市房产交易中心，房地产开发企业、房地产经纪机构，武汉市房地产开发协会、武汉房地产经纪行业协会，各有关单位：

为进一步加强新建商品房销售全过程监管，规范销售行为，保护买卖双方合法权益，维护房地产市场正常秩序，根据《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》等规定，现就有关事项通知如下：

一、加强新建商品房售前监管

（一）明确预售申报形象进度和规模要求。申请预售许可的新建商品房项目，主体结构施工形象进度应达到以下要求：十五

层及以下建筑达到总层数的二分之一；十五层以上建筑达到总层数的三分之一且不少于七层。建筑物有地下层的，每层可抵减主体结构一层；底商和裙楼应结构封顶。无土地或在建工程抵押的省、市重大房地产开发项目申请预售许可的，主体结构施工进度可降低至总层数的四分之一。

房地产开发企业应合理确定新建商品房项目预售规模，不得小于栋或分层、分单元申请预售许可。《建设工程规划许可证》批准总建筑面积在 20 万平方米以下的，不得超过三次申请预售许可；批准总建筑面积在 20 万平方米以上的（含 20 万平方米），不得超过五次申请预售许可。

（二）加强预（销）售方案管理。房地产开发企业申请预售许可或现售备案时，应合理制定并向房管部门提交新建商品房项目预（销）售方案。预（销）售方案应明确项目基本情况、开发建设计划、拟售房源、意向购房登记规模、销售价格、销售方式、销售时间、竣工时间、交付时间、交付标准、销售现场责任人和销售人员信息、应急措施等内容。预（销）售方案发生变更的，应重新提交。

（三）实行售前承诺与检查制度。新建商品房销售前，房地产开发企业应向房管部门提交规范开展销售活动的书面承诺，并配合房管部门开展售前各项检查工作，检查内容主要包括施工形象进度、销售现场公示、样板房设置、房地产开发项目手册信息填报等落实情况。

(四)规范样板房设置与管理。新建商品房项目设置样板房的,房地产开发企业应当说明实际交付标准与样板房是否一致,未说明的,实际交付标准应与样板房一致。

销售全装修商品房的,房地产开发企业应按不同户型和交付标准分别设置交付标准样板房,并对室内空间布局进行合理提示。交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致。交付标准样板房自集中交付之日起3个月内不得擅自拆除、出售。在项目主体建筑外设置的交付标准样板房确需拆除的,应提前向公证机构申请保全证据公证备查。

非住宅类新建商品房项目(如商业、办公、研发、工业等),应当说明土地、房屋规划用途,不得按住宅用途设置样板房。

二、规范新建商品房销售信息公示

房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起,应在销售现场醒目位置集中公示《房地产开发企业资质证书》《不动产权证书》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《武汉市商品房买卖合同(样本)》《业主临时公约》《前期物业服务合同》、商品房预(销)售方案、“一房一价”销售表、资金监管告知书、建筑节能标准、建筑区划内车位(库)规划配建情况说明、商品房室内外交付标准说明以及用地规划范围内对居民生活、房屋使用有重大影响的事项,如非

标准户型、噪声污染、已规划的公共设施建设情况等。

销售全装修商品房的，还应公示装修材料、室内设施设备的名称、品牌、型号等内容。委托代理销售的，还应公示委托书、房地产经纪机构营业执照和备案信息、房地产经纪人员实名登记信息等内容。

采取网上渠道或在销售现场以外地点开展销售宣传的，应按上述要求进行销售信息公示。

三、规范新建商品房代理销售行为

房地产开发企业应委托经房管部门备案的房地产经纪机构代理销售商品房并签订书面委托合同，合同应明确委托销售的范围、销售方式、委托期限、委托权限、佣金结算、违约责任等内容。

房地产经纪机构不得代理销售不符合条件的新建商品房。未经房地产开发企业委托的房地产经纪机构不得从事项目的代理销售活动；未经房地产开发企业同意，受托房地产经纪机构不得转让代理权或自行委托第三方销售。

四、强化新建商品房销售监管

(一) 加强销售过程监督。房地产开发企业应加强对受托房地产经纪机构及销售人员的管理，严格按照预(销)售方案开展销售活动，并对销售行为负责。取得预售许可后须在10日内一次性公开销售全部准售房源，销售时间不得早于9:00或晚于20:00。销售过程中主动接受房管部门的巡查和监督，配合房管

部门对买受人进行抽样回访。

(二)规范购房登记和选房活动。房地产开发企业和受托房地产经纪机构不得以圈存保证金、购买基金或理财产品、拒绝使用住房公积金贷款或按揭贷款等附加条件限制意向购房人参与登记、选房的权利；不得接受不具备购房资格的意向购房人参与登记、选房；不得故意误导、诱导、欺骗、强制或协助意向购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或规避限购政策。

意向购房人数多于项目准售房源的，倡导采取公证摇号方式公开销售。纳入无房家庭购买商品住房优先选房范围的准售房源，应采取公证摇号的方式优先向符合条件的意向购房家庭销售。

(三)加强销售价格和资金管理。

房地产开发企业应严格执行“一房一价”销售规定，对外销售的商品房价格不得超过房管部门备案价格。房地产开发企业和房地产经纪机构不得以任何方式拆分房价款，买受人实际支付的房价款应与《商品房买卖合同》约定的房价款一致。

房地产开发企业取得预售许可前，不得自行或委托第三方，以认筹、预订、定制、团购、吸纳会员等方式向意向购房人收取或变相收取任何费用。房地产开发企业取得预售许可后收取预订款、定金、房价款的，应与买受人书面约定款项性质、金额、违约责任等事项。房地产经纪机构不得以机构或个人名义向买受人收取任何款项。意向购房人未选定房源的，房地产开发企业应在

合理期限内退还认筹金等预订款性质费用，自意向购房人申请退款之日起最长不超过 5 个工作日。定金及房价款按双方约定处理。

已售房源，房地产开发企业应严格按照新建商品房合同网签备案及预售资金监管的要求及时办理相关手续。

五、规范新建商品房交付履约行为

新建商品房交付前，房地产开发企业应制定交付方案，主要包括交付时间、交付流程、交付责任人、应急处置措施等内容。交付方案、竣工验收资料及测绘（实测）成果证明文件应在交付现场、网络平台公示不少于 30 日。

房地产开发企业在实施交付前应配合买受人查验所购房屋，不得以缴纳相关费用作为买受人查验房屋、办理交付手续的前置条件，法律法规规定或当事人约定的除外。

不能如期交付的，房地产开发企业应提前 30 日书面告知买受人项目建设情况、逾期交付事由、交付计划安排，并承担违约责任。

房地产开发企业应当按照《商品房买卖合同》约定的条件交付商品房，并在交付时向买受人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。交付使用后，房地产开发企业应当按照相关法律法规的规定及《商品房买卖合同》的约定履行质量保修义务。

六、房地产开发企业、房地产经纪机构违反本《通知》规定的，房管部门视情节采取约谈、责令限期改正、记入信用档案、

纳入信用警示名单、实施行政处罚等措施予以处置；对拒不整改的，依法进行查处。涉嫌广告宣传、价格、质量、贷款等方面的违法违规行为，及时将线索移交有关部门处理。

七、房管部门要加大市场监督和整治力度，建立完善协调联动机制，维护房地产市场秩序。武汉市房地产开发协会和武汉房地产经纪行业协会应依据本通知有关规定，加强行业自律，建立完善行业标准，促进行业健康发展。

八、本通知自 2021 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。原商品房销售有关要求与本通知不一致的，以本通知为准。

市住房保障和房屋管理局

2021 年 4 月 23 日





武汉市住房保障和房屋管理局办公室

2021年4月23日印发