

登记编号:德府登 70 号

# 德宏州建设局 公告

第 1 号

《德宏州商品房预售监督管理实施办法》已经 2010 年元月 18 日德宏州建设局党组会议研究通过,并报经德宏州政府审查登记,现予以公布,自 2010 年 3 月 1 日起实施。

二〇一〇年三月一日

## 德宏州商品房预售监督管理实施办法

### 第一章 总 则

第一条 为了加强商品房预售管理,维护商品房交易双方的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第 40 号)、《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号)、《云南省商品房预售款监管办法》(公告第 22 号)等有关法律、法规,结合本州实际,制定本办法。

第二条 凡在我州城市规划区范围内进行商品房预售及预售管理的,均遵守本办法。

第三条 本办法所称商品房预售,是指房地产开发经营企业(以下简称开发企业)将正在建设的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。

第四条 开发企业可自行预售商品房,也可委托房地产中介服务机构预售商品房。房地产承销机构及销售人员应具备相应的房地产经纪从业资格,方可从事商品房销售业务。

第五条 州建设房管部门是本州行政区域内商品房预售管理的行政主管部门,负责本州范围内的商品房预售管理监管审批工作。

各县(市)建设房管部门是本县、市行政区域内商品房预售管理的行政主管部门,负责辖区内商品房预售的监督指导及审查管理工作。

## 第二章 商品房预售条件、程序及管理

第六条 商品房预售实行许可制度。凡在我州从事房地产开发建设经营活动的企业,在进行商品房预售前,应当向当地建设房管部门申请预售许可,经初审合格后报州建设房管部门审查批准,依法取得《商品房预售许可证》后,方可预售。

未取得《商品房预售许可证》的开发企业,不得采用任何形式进行商品房预售宣传或进行商品房预售。也不得以认购(包括认订、登记、选号等)的方式向承购人收取任何预订款性质费用等。

禁止伪造、涂改、买卖、转借《商品房预售许可证》。

(九) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、预售总面积(其中:住宅)、装修标准、预售价格(其中:住宅)、竣工交付日期、单元数、层数、房型、套数、预售方式与步骤等,并应当附预售商品房预售总平面图、底层平面图和标准层平面图;

(十) 县(市)建设房管部门出具的开发项目现场的勘验记录、报告及现场图片;

(十一) 建设房管部门认为必须提交的其他材料。

第八条 需要向中国境外预售商品房,除符合本办法第七条规定的条件外,同时应具备下列条件之一:

(一) 土地使用权出让合同规定可以向中国境外销售;

(二) 项目立项时已经批准向中国境外销售;

(三) 经当地人民政府批准允许向中国境外销售;

经批准允许向中国境外预售的商品房,商品房预售许可证上加注外销印章,并注明外销预售面积或比例。

第九条 县(市)建设房管部门接到开发企业商品房预售申请后,应当详细查验各项证件材料,对符合条件的,发放《受理通知书》,从受理之日起三日内,至少两人以上到预售项目施工现场查勘,并做出勘验记录和报告,对符合本办法第七条规定条件的,在5个工作日内作出初审结论,并报州建设房管部门审批。

经审查,开发企业的申请符合法定条件的,州建设房管部门应当在受理之日起10个工作日内,依法作出准予预售的行政许可书面决定,并向开发企业核发《商品房预售许可证》;

第七条 开发企业申请办理商品房预售许可证，应当提交下列证件及资料：

（一）商品房预售许可申请表；

（二）房地产开发企业的营业执照、企业资质证书；

（三）建设项目的立项、规划、用地和施工批准文件，以及开发项目招投标文件等[土地使用权证、规划设计条件通知书、建设用地规划许可证、放验线记录、建设工程规划许可证、施工设计图纸（加盖审图合格章）、审图文件、建设工程施工许可证、安全报监备案手续、质量监督报监手续等]；

（四）投入开发建设资金必须达到工程建设总投资额的 25%以上，取得合法、有效的资金证明，并已确定竣工交付日期。[建筑物六层以下（含六层）的商品房项目，施工完成至一层以上（含地下室），结构封顶工程；七层（含七层）至十二层小高层建筑，完成三层以上（含地下室），结构封顶工程；十三层（含十三层）以上高层建筑，完成五层以上（含地下室）结构封顶工程]；

（五）工程施工合同及关于施工进度的说明；

（六）商品房预售款监管协议，银行出具的《开立商品房预售款专用帐户通知书》；

（七）预售人的预售款专用帐户开户银行名称、帐号；

（八）前期物业管理方案及已落实前期物业管理的证明（前期物业服务合同）；

经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，州建设房管部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定，当面通知申请人，并告知不予核发许可证的理由。

第十条 成片开发较大的、分期开发的房地产开发项目，商品房预售许可证可分期发放；单体的房地产开发项目，商品房预售许可证一次性发放。

第十一条 经批准预售的商品房，开发企业应与承购人签订国家统一制定的《商品房购销合同》，开发企业自合同签订之日起 30 日内，应到当地建设房管部门办理《商品房购销合同》登记备案手续。《商品房购销合同》可以经当地公证机关公证，开发企业未按合同约定，未将已经预售的商品房交付承购人使用，应当按照合同约定承担相应的违约责任，赔偿承购人的经济损失。

第十二条 预售人进行商品房预售时应在售楼处悬挂企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书、商品房预售许可证以及注明预售商品房项目座落位置的规划平面图。

预售人进行商品房预售时，应当向承购人出示《商品房预售许可证》，并同时向承购人书面告知下列事项：

- （一）房地产开发企业的名称、注册地址及法定代表人；
- （二）项目开工、竣工、交付时间及开发进度；
- （三）商品房项目及其配套设施的平面示意图；
- （四）商品房的结构类型、户型、装修标准及公共和公用建筑面积的分摊办法；

(五) 预售商品房的价格及付款办法;

(六) 物业管理事项;

(七) 其他应当明示的事项。

第十三条 房地产开发企业将已批准预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设的,当事人应当持下列文件到州建设房管部门变更《商品房预售许可证》,同时应提交下列材料:

(一) 商品房项目转让合同;

(二) 已批准的《商品房预售许可证》;

(三) 土地管理和城市规划等部门同意变更的有关手续;

(四) 受让方的房地产开发资质证书和营业执照;

(五) 建设房管部门认为应提交的其它材料。

转让的商品房项目符合转让条件的,州建设房管部门自受理申请之日起10个工作日内变更《商品房预售许可证》。

转让预售的商品房项目,受让方享有原房地产开发企业对预购人享有的权利,并承担原房地产开发企业对预购人承担的义务。已批准预售的商品房项目转让后,转让方应当自合同签订之日起停止预售商品房;未变更《商品房预售许可证》,受让方不得预售受让的商品房。

第十四条 房地产开发企业变更已批准预售的商品房项目的名称、建筑面积、楼号等事项,应持有关部门的批准文件,到州建设房管部门办理变更《商品房预售许可证》。

第十五条 房地产开发企业委托中介服务机构预售商品房的，应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

商品房预售时，受托房地产中介服务机构应当向承购人明示：（一）受托房地产中介机构的资格证书；（二）房地产开发企业出具给房地产中介机构的委托书；（三）代理地址和联系电话。

### 第三章商品房预售款的监管与使用

第十六条 凡经批准在建的商品房项目，预售人（开发商下同）向建设房管部门申办《商品房预售许可证》之前，预售人必须与州建设局设立商品房预售款专用账户的商业银行三方签订《德宏州商品房预售款专用帐户监管协议书》，协议中应明确：监管内容、监管时间、资金使用、法律责任等。

预售人还须在州建设局指定的商业银行设立商品房预售款专用帐户，有多个预售房项目的，<sup>012</sup>可分别设立预售款专用帐户。预售人凭银行出具的《开立商品房预售款专用帐户通知书》到建设局申办《商品房预售许可证》。

第十七条 商品房预售款专用账户实行专款专户、专款专存、专款专用。核准预售的商品房，预售所得资金必须全部存入州建设房管部门确定的商业银行专用监管帐户，在项目竣工验收之前，只能专项用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用，不得用于偿还与该项目无关的债务。

第十八条 预售人预售商品房时必须与承购人签订国家统一制定的《商品房购销合同》，并在合同中注明预购房款存入的商品房预售款专用帐户开户行名称和帐号，并通知承购人按照规定的付款时间，将预购房款直接存入该商品房预售款专用账户。预售人不得擅自收存承购人支付的预售款，承购人凭银行出具的存款凭证，向预售人换领交款票据。

《商品房购销合同》签订后 30 日内，预售人须凭银行出具的承购人首期付款或一次性付款凭证和《商品房购销合同》到本辖区建设局房管部门办理商品房预售登记备案手续。当地建设房管部门应审查银行出具的付款凭证，监督承购人按合同约定的付款方式和时间，将预售款缴存入专用帐户。

承购人申请办理按揭贷款的，其预售款必须直接存入专用账户内；各商业银行发放的按揭贷款也必须直接划入专用账户内，不得直接支付给预售人或转作它用，并应在与承购人签订的借款合同中约定，否则不予办理按揭备案登记。

第十九条 预售人需使用商品房预售款时，应按工程进度，申报用款计划，经该项目的工程监理机构对房地产开发企业的用款计划的真实出具证明后，报建设房管部门批准同意，由金融机构拨付。

申报使用商品房预售款用款计划时，应向建设房管部门提交：

(一) 商品房预售款使用申请；

(二) 预售人用款计划；



(三) 预售人与承建商签订的施工进度合同;

(四) 用于支付本项目工程款的, 提供建筑施工、监理单位出具的施工进度证明和承建商的用款申请;

(五) 用于支付购买本项目建设必需的建筑材料、设备款项的, 提供与供货商签订的购销合同。

第二十条 当地建设房管部门在受理预售人用款申请后, 按下列程序进行初审, 于3个工作日内作出答复。

(一) 审查预售人提供资料;

(二) 前往施工现场勘查工程进度情况;

(三) 用于支付工程款的, 根据施工合同约定工程进度和承建商用款申请予以核准用款;

(四) 用于支付购买建筑材料设备的, 根据其购销合同约定和工程进度予以核准用款;

(五) 用于支付法定税费的款项在预售款总额的10%内核准用款。

同意使用预售款的, 当地建设房管部门在申请表上签署核准意见, 并报州建设房管部门审批, 州建设房管部门将于3个工作日内作出答复, 审批通过后, 其中一份由州建设房管部门保留备案, 一份由当地建设房管部门保留, 另一份由预售人送银行办理预售款拨付手续, 银行按建设房管部门核准数额拨付。不同意使用的, 应当以书面方式说明理由。办理完毕后, 预售人应将拨款回执送州建设房管部门和当地建设房管部门备案。

第二十一条 预售人应将预售款专用帐户的对账单于每月15日前向当地建设房管部门提供并报州建设房管部门备案。州及县、市建设房管部门与银行、预售人要密切配合，共同做好预售房款监督管理工作。

第二十二条 预售商品房项目竣工验收合格后，预售人可填写商品房预售款专用帐户注销申请，向当地建设房管部门申请结清预售房款专户资金，报当地建设房管部门初审，并经州建设房管部门审查同意后，银行办理有关结算手续，注销对该预售房款的专用帐户的监督管理。

预售人的预售商品房项目未缴清国有土地使用权出让金或国有土地使用权出让金、滞纳金、住宅专项维修资金或其他法定税费的，不得申请取消预售款监控专用账户。

#### 第四章 广告与合同

第二十三条 预售人、房地产中介服务机构发布商品房预售广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房预售广告，应当向广告经营单位出示《商品房预售许可证》，并在售房广告和售房说明中载明《商品房预售许可证》的编号；房地产开发企业、房地产中介机构发布商品房销售广告时，不得含有误导、欺骗公众和与《商品房预售许可证》核准事项、产权登记备案事项不一致的内容；房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房预售广告，应当将拟发布广告的样式、内容报本辖区内建设主管部门审核同意，并报州建设房管部门备案。

第二十四条 预售商品房时，房地产开发企业与承购人签订《商品房购销合同》。《商品房购销合同》必须使用云南省统一的合同文本。合同中载明下列内容：

- (一) 合同双方当事人基本情况；
- (二) 项目建设依据、商品房销售依据；
- (三) 承购人所购商品房的基本情况；
- (五) 计价方式与价款；
- (六) 面积误差的处理；
- (七) 付款方式与期限；
- (八) 交付期限；
- (九) 房地产开发企业及承购人逾期付款的违约责任；
- (十) 交接；
- (十一) 房地产开发企业关于价内装饰、设备标准的违约责任；
- (十二) 关于产权登记的约定；
- (十三) 其它约定；
- (十四) 争议的处理方式；
- (十五) 合同附该商品房屋分户平面图，该商品房价内装饰、设备标准；
- (十六) 合同补充协议；
- (十七) 房地产管理机关登记备案情况。

第二十五条 商品房预售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分

为共有产权，承购人按照法律、法规的规定对其享有权利、承担义务。按套（单元）计价或者按套内建筑面积计价的，商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第二十六条 按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图，平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，承购人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。承购人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十七条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差、建筑面积与套内建筑均发生误差以及产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，按下列原则处理：

- （一）面积误差比绝对值在 3%（含）以内的，据实结算房价款；
- （二）面积误差比绝对值超出 3%时，承购人有权退房。承购人退房的，房地产开发企业应当在承购人提出退房之日起 30 日内将承购人已付房价款退还给承购人，同时支付已付房价款利息；承购人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3%（含）以内、部分的房价款由承购人补足，超出 3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归承购人；产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%（含）以内、部分的房价款由房地产开发企业返还承购人；绝对值超出 3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还承购人。

第二十八条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房预售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，书面通知承购人。

承购人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。承购人在通知到达之日起 15 日内未作出书面答复的，视同接受规划、设计变更及及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业在规定时限内通知承购人的，承购人有权退房。承购人不解除合同的，应当签署补充协议，承购人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

## 第五章 交 付

第二十九条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的预售商品房按期交付给承购人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知承购人。

第三十条 预售的住宅商品房交付时，房地产开发企业应当向承购人提供《商品住宅质量保证书》、《商品住宅使用说明书》。

第三十一条 《商品住宅质量保证书》应当载明质量监督单位检验的质量等级、保修范围、保修期限、保修责任、保修单位等内容。房地产开发企业应当按照《商品住宅质量保证书》的约定对所售商品房承担质量

保修责任，保修期从交付之日起计算。同时，应当客观、真实、全面的向承购人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求等信息，并在商品房买卖合同和《商品住宅质量保证书》、《商品住宅使用说明书》中载明。

商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。但住宅商品房约定的存续期少于国家规定的最低保修期限的，按国家规定的最低保修期限执行。

《商品住宅使用说明书》应当对住宅商品房的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准作出说明，并提出使用时应当注意的事项。

第三十二条 房地产开发企业应当按照《商品住宅质量保证书》的规定和商品房买卖合同的约定，承担商品房保修责任。商品住宅售出后，房地产开发企业委托物业服务公司等单位维修的，应当在《商品住宅质量保证书》中明示所委托的单位。明确维修委托单位后，房地产开发企业仍是该委托项目商品住宅质量第一责任人。

第三十三条 商品房项目在保修期内发生质量投诉的，房地产开发企业自接到投诉之日起，应在五个工作日内组织设计、监理、施工等相关责任方现场查实问题，明确责任，解决质量问题。暂时无法落实责任的，房地产开发企业应先行解决质量问题。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报本辖区建设房管部门审核后用于房屋权属登记，并作为房地产开发企业预售商品房面积的依据。

房地产开发企业在预售的商品房交付之日起 90 日内，将需要由其提供办理房屋权属登记的资料报送本辖区建设房管部门。并协助承购人办理土地使用权变更等相关手续。

第三十五条 预售商品房交付使用后，承购人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，承购人有权退房；经承购人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

## 第六章 法律责任

第三十六条 未取得房地产开发企业资质证书擅自预售商品房的，责令停止预售活动，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

第三十七条 开发企业在商品房预售活动中，违反本办法规定，擅自预售商品房的，由建设房管部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

第三十八条 房地产开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由建设房管部门责令限期改正，并处以 3 万元以下的罚款。

第三十九条 房地产开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的，由建设房管部门责令停止预售，撤销《商品房预售许可证》，并处 3 万元以下罚款。

第四十条 在未解除《商品房购销合同》前，将作为合同标的商品房再行预售给他人，处以警告，责令限期改正，并处 2 万元以上 3 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 房地产开发企业将未组织竣工验收或验收不合格商品房项目擅自交付使用的，由县市建设部门责令限期整改，并处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十二条 擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

第四十三条 违反有关法律法规，擅自发布预售广告的，依照《中华人民共和国广告法》有关条款进行处罚。

第四十四条 房地产中介服务机构代理销售不符合预售条件的商品房的，处以警告，责令停止预售，并处以 2 万以上 3 万以下的罚款；

第四十五条 房地产开发企业在预售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并处以 1 万元以上 3 万元以下罚款：

- （一）未按照规定的预售条件预售商品房的；
- （二）不符合商品房预售条件，向承购人收取预订款性质费用的；
- （三）委托没有从业资格的房地产中介服务机构代理预售商品房的。

第四十六条 国家机关工作人员在商品房预售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

## 第七章 附 则

第四十七条 现房销售的商品房相关条款可参照本办法执行。

第四十八条 本办法由州建设局负责解释



第四十九条 本办法自发布之日起施行。

