

济南市住房和城乡建设局文件

济建房字〔2021〕3号

济南市住房和城乡建设局 关于进一步明确新建商品房销售管理 有关问题的通知

各区县住房城乡建设局、济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部，各房地产开发企业、承销机构：

针对近期我市房地产市场存在的问题，为进一步明确商品房销售相关监管事项，规范商品房销售市场秩序，保护购房人的合法权益，现将有关事项通知如下：

一、完善房地产开发项目电子手册制度

项目电子手册将记载项目基本信息及投资、建设、销售、资

金监管、交付、市场检查等全周期开发建设相关事项。新竞得土地使用权的房地产开发项目，开发企业应当在签订建设用地使用权出让合同后 10 日内，通过市房地产信息系统建立开发项目电子手册。已进行开发建设的项目，本通知发布后 15 日内在系统内补齐电子手册内容。每季度末，开发企业系统填报下季度销售计划。未及时填报项目电子手册的企业，将按照相关规定予以信用扣分。各区县住建部门应每月填写市场检查情况。

二、规范销售现场信息公示行为

房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起，应在销售现场显著位置集中公示以下内容：

（一）开发企业营业执照、建设用地规划许可证、国有土地使用权证（或不动产权证书）、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证（或商品房现售备案证），委托承销机构代理销售的，应公示代理销售委托书、承销机构的营业执照、备案证明。

（二）正在执行的调控政策、市场监管等相关文件。

（三）在售商品房销售方案、抵押权人同意销售商品房屋的证明材料、预售资金监管银行及监管资金账号、在售商品房房源销售价格及销控表、民用建筑节能信息、项目不利因素提示、房屋测绘报告，带装修项目装饰装修的主要材料和设备的品牌、规格、数量等。

(四) 个人信息采集相关提示。

(五) 《商品房买卖合同》模板，《前期物业服务合同》。

采用网络形式选房、销售的，应当在网络销售平台公示上述(一)(三)规定的材料。公示期限自取得预售许可之日起至全部销售完毕止。

三、严格规范新建商品房认筹(购)行为

(一) 未取得商品房预售许可的，开发企业和承销机构不得以排卡、冻结圈存保证金、购买基金或理财产品、购买其他产业产品等方式为购房人确定选房资格和顺序，不得收取或变相收取意向金、诚意金、认筹金等预定款项。

(二) 取得预售许可的商品房项目，开发企业应在10日内一次性公开全部准售房源，认筹的户数不得超过准售房源(住宅项目不包括储藏室)的1.5倍。开发企业应与买受人书面明确认筹(购)楼栋及预售许可证信息，不得将未取得商品房预售许可的楼栋纳入选房范围。

(三) 开发企业收取意向金、认筹金或定金前，应与购房人签订《济南市商品房购房告知书》，告知书一式两份，开发企业留存一份备查。

(四) 开发企业应严格执行《济南市商品房预售资金监管办法》，按规定收存商品房预售资金。

四、规范带装修商品房销售行为

(一)销售带装修商品房的，开发企业应在预售前取得装修部分施工图审查合格书。已经取得商品住房预售许可的项目不得随意变更装修标准。

(二)交付样板房的装饰装修标准应与《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致，与项目实际交房状况保持一致。

(三)交付样板房自集中交付之日起1个月内不得拆除、出售。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。

(四)带装修销售的商品房开发项目应按照经图审机构审查合格的施工图进行施工，并办理建筑工程竣工验收备案。

五、加强销售人员的管理

开发企业、承销机构要加强对销售人员的管理，确保销售人员熟知项目规划设计、工程建设等情况以及房地产市场管理、信贷税收等方面的知识，不得出现不符合项目实际或违反政策的误导和虚假宣传行为。

六、有关要求

本通知下发之后，开发企业在办理相关业务时，要严格按本通知执行。对违反本通知规定的房地产开发企业和中介机构，将责令其限期改正，逾期不改正的停止销售行为，不良行为记入企业信用档案，移交相关部门予以处罚。

本通知自发布之日起施行。《关于规范带装修商品房预售管理的通知》（济建开字〔2018〕8号）同时废止。平阴县、商河县参照本通知执行。

济南市住房和城乡建设局

2021年7月26日

（此件主动公开）

济南市住房和城乡建设局办公室

2021年7月26日印发
