汕头市人民代表大会常务委员会关于修改

《汕头经济特区商品房销售条例》决定

（2023年8月14日汕头市第十五届人民代表大会

常务委员会第十六次会议通过）

​

汕头市第十五届人民代表大会常务委员会第十六次会议决定对《汕头经济特区商品房销售条例》作如下修改：

一、将第一条中的“《中华人民共和国房地产管理法》”修改为“《中华人民共和国城市房地产管理法》”。

二、将第四条第三款修改为：“发展改革、自然资源、市场监督管理、城市管理综合执法、国有资产管理、新闻出版、广播电视、民政、税务、人民银行、金融监督管理等部门和机构按照各自职责，做好商品房销售管理的相关工作。”

三、将第五条修改为：“市住房和城乡建设主管部门应当建立健全特区商品房管理信息平台，对特区商品房销售活动进行动态监控，向社会及时、准确、全面地发布商品房销售市场信息。”

四、删去第六条第一款中的“和继续教育”。

五、将第九条第七项修改为：“办理物业管理区域备案并签订前期物业服务合同”。

将第九项修改为：“商品房项目及其占用范围内的土地使用权未设定抵押权，且未被司法机关或者行政机关查封，或者虽设定抵押权但经抵押权人书面同意”。

将第十项中的“三十二层”修改为“三十三层”。

六、将第十条第一款中的“十个工作日”修改为：“五个工作日”。

七、将第十三条第七项修改为：“供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施、配套学校和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期”。

将第八项修改为：“取得物业管理区域备案并签订前期物业服务合同”。

将第九项修改为：“商品房项目及其占用范围内的土地使用权未设定抵押权，且未被司法机关或者行政机关查封，或者虽设定抵押权但经抵押权人书面同意”。

八、将第十四条中的“七个工作日”修改为：“三个工作日”。

九、将第十六条修改为：“房地产开发企业首次办理商品房预售许可和现售备案时，应当将开发项目车位、车库规划配比情况、可售可租情况、租售价格在商品房销售方案中明确，并在销售现场予以公示。”

增加一款，作为第十六条第二款：“住宅小区配建停车位应当以建设用地规划设计条件和自然资源主管部门批准的规划许可文件为依据，控制一定比例的小区公共停车位。市自然资源主管部门应当结合特区实际，探索实施停车位配建比例区域差别化措施。”

十、将第十七条修改为：“住宅建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足本区域业主的需要，不得销售给购房人以外的单位或者个人，因房地产开发企业注销登记、司法处置等原因需整体转让剩余车位、车库的情形除外。整体转让剩余车位、车库的，受让人应当承接房地产开发企业对业主所承担的义务。

“房地产开发企业与购房人应当约定预售、现售房屋的商品房买卖合同无效、被撤销或者被解除时，当事人关于预售、现售、附赠或者出租配套车位、车库的权利义务终止，涉及的车位、车库应当返还。”

十一、增加一条，作为第十八条：“住宅建筑区划内，房地产开发企业拟出售的车位、车库总量少于本区域房屋套数的，每购买一套房屋只能对应购买或者受赠一个车位、车库。

“项目竣工交付使用满两年或者区域内的住宅已全部售出，经房地产开发企业将车位、车库销售信息在项目出入口、公示栏等显著位置公示三十日，仍有车位、车库未租售的，已拥有车位、车库的业主可以增购一个车位、车库。

“尚未售出的车位、车库，应当优先向本区域的业主、物业使用人出租，不得只售不租。”

十二、将第二十五条改为第二十六条，修改为：“商品房有下列情形之一的，应当在抵押权注销登记后方可办理商品房预售合同登记备案：

“（一）登记作为抵押物的；

“（二）占用范围内的土地使用权登记作为抵押物的。”

十三、删去第二十六条。

十四、增加一条，作为第二十七条：“预售商品房项目有办理个人住房按揭贷款的，个人住房按揭贷款应当纳入监管范围。放贷银行应当将个人住房按揭贷款划转至该项目预售款监管账户。

“预售商品房项目有办理开发抵押贷款的，房地产开发企业申请使用开发抵押贷款前，应当向住房和城乡建设主管部门报送开发抵押贷款申请情况，获取的贷款资金应当按照规定专项用于对应的项目建设。

“放贷银行应当加强开发抵押贷款申请的审核，依法监控贷款资金的使用情况，并按照住房和城乡建设主管部门的要求报送开发抵押贷款发放等相关情况。

“不动产登记机构应当将办理商品房项目抵押登记情况实时向住房和城乡建设主管部门推送。”

十五、将第二十七条改为第二十八条，将第一款修改为：“商品房销售应当通过商品房网上签约系统进行，并使用商品房认购书和商品房买卖合同的示范文本。房地产开发企业应当自签约之日起三十日内，办理合同备案手续。”

十六、将第二十八条改为第二十九条，将第一款第一项中的“原件”删去。

将第二项修改为：“土地使用权证书、建设工程规划许可证以及经审定的设计方案总平面图、建设工程施工许可证以及房地产开发企业营业执照复印件”。

将第四项修改为：“商品房项目及其配套设施的平面示意图，并明示可能影响居民生活的垃圾处理设施、公共厕所、肉菜市场、配电房、变电箱、变压器等公共配套设施所在位置”。

将第八项修改为：“标示每套商品房价格的价目表或者价格手册，可以同时采用电子显示屏、网络查询等方式公示”。

将第九项修改为：“销售人员信息，委托房地产经纪机构进行商品房销售的，明示委托书、房地产经纪机构的营业执照和备案证明”。

将第二款修改为：“前款第七项规定的商品房销售情况表应当明示商品房的幢号、房号、建筑面积、公摊面积、单价或者总价以及认购、销售、抵押状态等内容，并与商品房网上签约系统的记录保持一致。”

十七、将第三十二条改为第三十三条，将第六项分为两项，作为第六项、第七项，修改为：“（六）囤积截留房源、捂盘惜售、炒卖房号等投机炒房行为；

“（七）采取捏造、散布涨价、房源紧缺信息等不正当手段，哄抬商品房价格”。

将第七项改为第八项，其中的“蒙骗”修改为“欺骗”。

十八、将第四十条改为第四十一条，将其中的“所属的房产交易机构”修改为“下属机构”。

增加一款，作为第二款：“市住房和城乡建设主管部门应当根据本条例规定制定商品房项目预售款与开发抵押贷款监管的具体实施办法。”

十九、将第四十一条改为第四十二条，修改为：“房地产开发企业进行商品房预售前，应当按照一次预售许可申请对应一个账户的原则，在特区的商业银行开设预售款监管账户。开立账户后，由住房和城乡建设主管部门与开户银行、房地产开发企业签订预售款监管协议。”

增加一款，作为第二款：“承接商品房预售款监管业务的商业银行，由住房和城乡建设主管部门会同有关部门通过公开招标方式确定。”

二十、将第四十三条改为第四十四条第一款，修改为：“房地产开发企业申请商品房买卖合同登记备案时，应当提供开户银行出具给购房人的预售款存入预售款监管账户的存款凭证。”

增加一款，作为第二款：“预售款按照商品房买卖合同的约定存入监管账户后，方能完成商品房买卖合同备案。”

二十一、将第四十五条改为第四十六条，将第一款第四项中的“用于支付法定税费的，根据缴纳税费通知予以核准用款”修改为：“用于支付法定税费的，根据纳税通知或者纳税申报表予以核准用款”。

二十二、将第四十六条改为第四十七条，修改为：“除本条例第四十九条规定外，在项目竣工之前预售款只能用于购买商品房项目建设必需的建筑材料、设备，以及支付商品房项目建设的施工进度款和法定税费。”

二十三、将第四十七条改为第四十八条，修改为：“住房和城乡建设主管部门按照预售项目工程总造价的百分之一百以及工程总造价百分之二十至百分之五十的风险金，核定预售资金的重点监管额度。工程总造价包括项目所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关建设费用总额。风险金的具体标准由市住房和城乡建设主管部门根据市场状况等拟定，报市人民政府批准后向社会公布。

“前款中的工程总造价，应当经工程造价机构核算。住房和城乡建设主管部门应当组织制定最低造价标准，房地产开发企业申报的造价低于该标准的，按最低造价标准核定工程总造价。”

二十四、将第四十八条改为第四十九条，修改为：“监管账户内资金超过重点监管额度的部分，房地产开发企业可以提取使用，优先用于项目工程建设和偿还开发贷款。”

二十五、将第五十条改为第五十一条，修改为：“商品房项目完成房屋所有权首次登记后，房地产开发企业可以向住房和城乡建设主管部门申请解除预售款监管。”

二十六、将第五十一条改为第五十二条，修改为：“开户银行应当按照法律、法规的规定和预售款监管协议的约定履行相应的监管职责，不得违反法律、法规的规定和预售款监管协议的约定扣划监管额度内的资金。”

增加一款，作为第二款：“开户银行应当按照住房和城乡建设主管部门的要求及时报送预售款监管账户的收支情况。”

二十七、将第五十三条改为第五十四条，修改为：“房地产开发企业、房地产经纪机构发布商品房销售广告，应当执行《中华人民共和国广告法》等有关规定，不得含有误导、欺骗公众和与商品房预售许可证核准事项、现售登记备案事项不一致的内容。”

二十八、将第六十一条改为第六十二条，第二项修改为：“询问房地产开发企业、房地产经纪机构的工作人员，要求其对有关检查事项作出解释或者说明，并做好询问笔录”。

第三项中的“音像资料”修改为“视听资料”。

二十九、将第六十六条改为第六十七条，增加一款，作为第二款：“房地产开发企业、房地产经纪机构及其执业人员的违法信息依法纳入公共信用信息共享平台，并按照有关规定落实失信联合惩戒机制。”

三十、将第六十八条改为第六十九条，增加两项，作为第三项、第四项：“（三）违反本条例第十七条第一款规定，向购房人以外的单位或者个人出售车位、车库的；

“（四）违反本条例第十八条第三款规定，拒绝向本区域的业主、物业使用人出租车位、车库的”。

将第三项改为第五项，将其中的“第十八条”修改为“第十九条”。

三十一、将第六十九条改为第七十条，第一项修改为：“违反本条例第二十三条规定，商品房项目未取得预售许可或者未经现售备案进行销售商品房的，由住房和城乡建设主管部门责令停止销售，没收违法所得，并处已收取购房款或者意向金等费用的等额罚款，收取款项不足二十万元的，处二十万元的罚款”。

增加两项，作为第三项、第四项：“（三）违反本条例第二十七条第二款规定，房地产开发企业申请使用开发抵押贷款前未向住房和城乡建设主管部门报送开发抵押贷款申请情况的，由住房和城乡建设主管部门处十万元以上五十万元以下的罚款，并可以视情况暂扣商品房预售许可证或者商品房现售备案回执；

“（四）违反本条例第二十八条第一款规定，商品房销售未通过商品房网上签约系统进行或者拖延办理合同备案手续的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款，并可以暂扣商品房预售许可证或者商品房现售备案回执至改正为止”。

将第五项改为第七项，将其中的“第（二）、（三）、（四）、（五）”修改为“第二项至第六项”。

将第六项改为第八项，将其中的“处收取款项的百分之五以上百分之十以下的罚款”修改为“处收取款项等额罚款，收取款项不足二十万元的，处二十万元的罚款”。

三十二、将第七十条改为第七十一条，其中的“第三十六条、第三十七条”修改为“第三十七条、第三十八条”。

三十三、将第七十一条改为第七十二条，修改为：“有下列情形之一的，由住房和城乡建设主管部门通报人民银行、金融监督管理部门作出相应处理，并在三年内不得与其签订预售款监管协议：

“（一）开户银行违反本条例第五十二条规定，未履行相应监管职责的；

“（二）放贷银行违反本条例第二十七条第三款规定，未依法报送开发抵押贷款发放等相关情况的。”

三十四、将第七十二条改为第七十三条，修改为：“违反本条例第二十五条第一款规定，未按照明码标价规定进行销售的，或者违反第三十三条第七项至第十项规定的，由市场监督管理部门责令限期改正，并依照有关价格管理的法律、法规、规章处罚；有关价格管理的法律、法规、规章没有具体处罚规定的，由市场监督管理部门处一万元以上三万元以下的罚款。”

三十五、将第七十三条改为第七十四条，其中的“第五十四条、第五十六条”修改为“第五十五条、第五十七条”。

三十六、将第七十四条改为第七十五条，增加一项，作为第三项：“取得预售许可的商品房项目因工程质量问题或者停工等原因，无法确定施工进度或者竣工交付时间的”。

三十七、增加一条，作为第七十七条：“本条例规定由住房和城乡建设主管部门实施的行政处罚，已依法调整由城市管理综合执法部门集中行使的，由城市管理综合执法部门负责实施。”

三十八、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）将相关条文中的“房产行政主管部门”修改为“住房和城乡建设主管部门”，“价格、工商”“工商”修改为“市场监督管理”，“新闻出版广播电视”修改为“新闻出版、广播电视”，“工商行政管理部门”修改为“市场监督管理部门”。

（二）将第八条修改为“房地产开发企业应当取得商品房预售许可证后方可预售商品房；未取得商品房预售许可证的，不得预售。”

（三）将第九条第一款第二项、第十三条第二项、第二十八条第一款第二项中的“土地使用权证明文件”修改为“土地使用权证书”。

（四）将第九条第一款第六项、第二十八条第五项、第四十一条第一款、第四十二条第一款、第四十四条第三项、第四十九条第一款的“专用帐户”修改为“监管账户”。

（五）将第九条第二款中的“第（十）项”、第二十八条第二款中的“第（七）项”、第六十九条第四项中的“第（一）项”、第六十九条第五项中的“第（二）、（三）、（四）、（五）项”、第七十二条中的“第（六）项至第（九）项”分别修改为“第十项”、“第七项”、“第一项”、“第二项至第六项”、“第七项至第十项”。

（六）将第十条第二款、第十九条第一、四项、第二十七条第二款、第三十条第一、二款、第四十五条第一款第二项、第五十七条第一款中的“及”修改为“以及”。

（七）将第十一条中的“门户网站和房地产信息网络管理系统”修改为“政务网站和商品房管理信息平台”，将第二十三条第二款中的“房产行政主管部门的门户网站”修改为“商品房管理信息平台”，将第四十九条第二款中的“房地产信息网络管理系统”修改为“政务网站”，将第五十八条中的“门户网站”修改为“政务网站”。

（八）将第十九条第一、四项、第二十四条第一款、第六十九条第二项中的“及”修改为“及其”。

（九）将第二十二条、第六十九条第一项中的“也”修改为“或者”。

（十）将第二十八条第一款、第三十条第一款、第五十七条第二、三项中的“显眼”修改为“显著”。

（十一）将第六十九条第二、三、五、六、七项中的“可”修改为“可以”。

本决定自公布之日起施行。

《汕头经济特区商品房销售条例》根据本决定作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布。