汕头经济特区商品房销售条例

（2015年6月29日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）

目　　录

第一章　总则

第二章　预售许可和现售备案

第三章　销售行为

第四章　预售款监管

第五章　广告和展示

第六章　监督检查

第七章　法律责任

第八章　附则

第一章　总则

第一条　为了规范商品房销售行为，保障商品房交易当事人的合法权益，维护商品房市场秩序，促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条　特区范围内的商品房销售及其监督管理等，适用本条例。

第三条　商品房销售应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用等原则。

第四条　市房产行政主管部门负责特区范围内的商品房销售监督管理工作，组织实施本条例，并直接负责金平区、龙湖区的商品房销售监督管理工作。

濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区、南澳县房产行政主管部门负责本行政区域内的商品房销售监督管理工作。

发展改革、国土资源、城乡规划、住房和城乡建设、价格、国有资产管理、新闻出版广播电视、民政、司法、工商、税务、银行监督管理等行政管理部门按照各自职责，做好商品房销售管理的相关工作。

第五条　市房产行政主管部门应当会同有关区（县）房产行政主管部门建立特区房地产信息网络管理系统和商品房网上签约系统，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。

第六条　房地产行业社会组织按照章程依法开展活动，督促房地产开发企业、房地产经纪机构及其从业人员遵守法律、法规、规章和行业自律规范，组织进行业务培训和继续教育，并做好信息沟通、行业自律、职业道德教育等工作。

房地产行业社会组织应当接受房产行政主管部门的指导。

第二章　预售许可和现售备案

第七条　特区实行商品房预售许可制度和商品房现售备案制度。

第八条　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。

第九条　房地产开发企业申请商品房预售许可证应当具备下列条件：

（一）取得房地产开发资质证书和营业执照；

（二）交付土地使用权出让金，取得土地使用权证明文件；

（三）取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；

（四）确定施工进度和竣工交付使用时间；

（五）提交商品房销售方案；

（六）在特区的商业银行开设商品房预售所得款项（以下简称预售款）专用账户，并与房产行政主管部门、预售款专用帐户开户银行（以下简称开户银行）签订预售款监管协议；

（七）制定前期物业管理方案并办理物业管理区域备案；

（八）取得具有相应资质的测绘机构出具的商品房项目面积预测结果；

（九）商品房项目及其占用范围内的土地使用权未设定抵押权，或者虽设定抵押权但经抵押权人书面同意；

（十）投入开发建设的资金已达到该项目工程建设总投资的百分之二十五以上。商品房项目的工程形象进度已达到相应标准：三层以下的已完成基础和结构工程；四层以上三十二层以下无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程；四层以上三十二层以下且有地下室工程的，已完成基础和首层（含地下室）结构工程；三十二层以上的已完成基础和四层（含地下室）结构工程；

（十一）涉及地名命名、更名的，取得标准地名批准文件；

（十二）法律、法规规定的其他条件。

市房产行政主管部门可以根据市场状况，在不低于前款第（十）项规定标准的前提下，对商品房项目的工程形象进度标准进行调整，报市人民政府批准后实施。

第十条　房产行政主管部门应当自受理商品房预售许可申请之日起十个工作日内，对申请材料进行审查并现场勘查，符合条件的，核发商品房预售许可证；不符合条件的，不予核发并书面说明理由。

商品房预售许可证应当载明房地产开发企业的名称和商品房项目的座落位置、楼号、楼层及建筑面积数，并附图注明商品房项目的座落位置和楼号。

第十一条　房产行政主管部门作出核准商品房预售许可的决定，应当在门户网站和房地产信息网络管理系统上予以公开，方便公众查阅。

第十二条　商品房项目可以分期、分幢申请核发商品房预售许可证，不得分层、分单元申请核发商品房预售许可证，但由不同建设单位或者个人合作开发的商品房项目，因分成范围无法成幢申请的，单幢分得商品房部分应当一次性申请。

第十三条　房地产开发企业现售商品房的，应当具备下列条件，并向房产行政主管部门申请办理商品房现售备案：

（一）取得房地产开发资质证书和营业执照；

（二）交付土地使用权出让金，取得土地使用权证明文件；

（三）取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；

（四）通过竣工验收备案；

（五）已确定商品房销售方案；

（六）需要拆迁安置的，拆迁安置已落实；

（七）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；

（八）制定物业管理方案并取得物业管理区域备案；

（九）商品房项目及其占用范围内的土地使用权未设定抵押权，或者虽设定抵押权但经抵押权人书面同意；

（十）法律、法规规定的其他条件。

第十四条　房产行政主管部门应当自受理商品房现售备案申请之日起七个工作日内，对申请材料进行审查，并实施现场勘查，符合条件的，核发商品房现售备案回执；不符合条件的，不予核发并书面说明理由。

第十五条　可作独立产权的配套车位、车库，应当与商品房同步出售、附赠或者出租。房地产开发企业申请商品房预售许可或者现售备案时，应当将可作独立产权的配套车位、车库一并申请。

第十六条　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、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。

第十七条　可作独立产权的配套车位、车库只能出售、附赠或者出租给房屋购买人。

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。

第十八条　房地产开发企业应严格按照建筑规划，设计建设开发项目中的车位、车库，不得擅自改变使用功能，不得擅自改变面积、数量，并严格按照施工计划建设施工，确保按时竣工交付使用。

第十九条　房地产开发企业申请核发商品房预售许可证或者办理商品房现售备案时，应当向房产行政主管部门提交商品房销售方案。销售方案应当包括以下内容：

（一）房地产开发企业和商品房项目的基本情况，建设进度安排，销售计划及交房时间，销售商品房的数量、范围及位置，商品房的面积测绘及分摊情况；

（二）配套车位、车库的附赠或者租售方式；

（三）公共部位和公共设施的具体范围，物业服务用房和共用设施设备用房的位置、面积、归属，前期物业服务合同和临时物业管理规约；

（四）商品房的签约及购房款交纳流程、销售价格及变动幅度，预售款监管落实情况；

（五）商品房质量责任承担主体和承担方式、商品房能源消耗指标和节能措施。

第二十条　已经预售许可或者现售备案的商品房项目，其商品房销售方案的内容已依法变更的，房地产开发企业应当修改商品房销售方案并报送房产行政主管部门，应当办理商品房预售许可或者现售备案变更手续的，依法办理变更手续。

第二十一条　已经预售许可或者现售备案的商品房项目依法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向房产行政主管部门办理商品房预售许可或者现售备案变更手续：

（一）商品房项目转让合同；

（二）《商品房预售许可证》或者现售备案回执；

（三）受让方的房地产开发资质证书、营业执照；

（四）法律、法规规定的其他条件。

第三章　销售行为

第二十二条　商品房项目未经预售许可也未经现售备案的，房地产开发企业不得进行商品房销售，不得以认购、认筹、预订、排号、发放贵宾卡、订立投资协议、收取意向金或者诚意金等方式变相进行商品房销售。

第二十三条　房地产开发企业销售商品房，应当向购房人主动出示商品房预售许可证或者商品房现售备案回执。

购房人购买商品房时，应当查看房地产开发企业提供的商品房预售许可证或者商品房现售备案回执，或者登录房产行政主管部门的门户网站，校核所购商品房是否已经预售许可或者现售备案。

第二十四条　房地产开发企业应当自取得商品房预售许可证或者商品房现售备案回执之日起十日内，一次性公开全部销售房源及价格，并按照商品房销售方案和商品房明码标价的规定向社会公开销售。

禁止以内部认购、内部认筹等非公开方式进行销售。

第二十五条　商品房有下列情形之一的，应当在抵押权注销登记后方可订立商品房买卖合同：

（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。

第二十六条　预售商品房设定土地抵押权的，应先取得抵押权人对该套商品房的书面同意，方可办理商品房预售合同登记备案。

设定在建工程抵押权的，应先办理该套商品房的抵押权注销登记手续，方可办理商品房预售合同登记备案。

第二十七条　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。

房地产开发企业订立商品房买卖合同前应当向购房人明示商品房认购书及商品房买卖合同的示范文本，并全面、真实、准确的向购房人解释相关条款含义，如实提醒购房人相关的风险。

房地产开发企业和购房人经协商一致，可以签订补充协议，对商品房认购书和商品房买卖合同示范文本的内容进行变更或者补充完善，但不得违反法律、法规的强制性规定。

第二十八条　房地产开发企业设置商品房销售场所的，应当在商品房销售场所的墙体、入口等显眼位置明示以下材料：

（一）商品房预售许可证原件或者商品房现售备案回执原件；

（二）土地使用权证明文件、建设工程规划许可证、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；

（三）商品房销售方案、商品房认购书和商品房买卖合同的示范文本、住宅质量保证书和住宅使用说明书；

（四）商品房项目及其配套设施的平面示意图；

（五）商品房预售款专用账户；

（六）物业管理事项；

（七）以公示栏形式设置的商品房销售情况表，并实时公示本商品房项目网上签约动态；

（八）商品房价格手册或者销售价目表；

（九）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资质备案证明；

（十）依法应当明示的其他材料。

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、销售状态等内容，并与商品房网上签约系统的记录保持一致。

第二十九条　商品房项目已经预售的，房地产开发企业不得擅自变更其规划、设计。经依法批准的规划、设计变更，导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向环境等发生变化，或者出现合同当事人约定的其他对商品房质量、使用功能产生影响的，房地产开发企业应当自变更之日起十日内，书面通知购房人并承担违约责任，购房人有权解除合同。

因变更规划许可证规定内容给购房人的权益造成损失的，房地产开发企业应当给予相应的补偿。

第三十条　房地产开发企业进行商品房销售时设置样板房的，应当在样板房的墙体、入口等显眼位置，以书面形式详细说明销售的商品房的质量、设备及装修标准等是否与样板房一致，装修标准应当逐项列明材料、规格等信息。

房地产开发企业未就样板房作说明或者说明不明确、不具体的，样板房即为销售的商品房的质量、设备及装修标准等的说明和允诺。

第三十一条　房地产开发企业办理商品房预售许可变更或者现售备案变更手续期间，应当暂停商品房销售。

第三十二条　房地产开发企业不得有下列行为：

（一）未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房销售给他人，或者设定预购商品房抵押权以外的他项权利；

（二）采取返本销售或者变相返本的方式销售商品房；

（三）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房；

（四）将独立成套的商品住宅分割拆零销售；

（五）委托没有相应资质的房地产经纪机构进行商品房销售；

（六）采取囤积截留房源、捂盘惜售、炒卖房号等不正当手段操纵商品房价格，或者采取捏造、散布涨价、房源紧缺信息等不正当手段，哄抬商品房价格；

（七）使用虚假或者不规范的价格标示误导、蒙骗购房人，利用虚假或者使人误解的标价内容、标价方式进行价格欺诈；

（八）在明码标示的价格之外加价销售商品房或者收取其他费用；

（九）擅自提高属于政府定价或者政府指导价的收费标准；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第三十三条　房地产开发企业委托房地产经纪机构代理进行商品房销售的，受委托机构应当是依法设立的房地产经纪机构。

房地产经纪机构应当依照国家、省、市的规定向房产行政管理部门备案。

第三十四条　房地产开发企业委托房地产经纪机构销售商品房的，应当与受委托房地产经纪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。

第三十五条　房地产经纪机构销售商品房时，应当向购房人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十六条　房地产经纪机构销售商品房时，应当如实向购房人介绍所代理销售商品房的有关情况。

房地产经纪机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第三十七条　房地产经纪机构及其从业人员不得为房地产开发企业违法进行商品房销售的行为提供服务或者便利，不得为违法销售的商品房的再转让行为提供服务或者便利。

第三十八条　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商品房按期交付给买受人。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买受人。

第三十九条　房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。保修期从交付之日起计算。

商品房交付使用后，购房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，购房人有权退房；给购房人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第四章　预售款监管

第四十条　特区实行预售款监管制度。房产行政主管部门负责监督管理预售款的收存和使用，并可以委托其所属的房产交易机构具体承办预售款监管的相关工作。

第四十一条　房地产开发企业进行商品房预售前，应当在特区的商业银行开设预售款专用账户，且一个专用账户只能用于一个商品房项目。开立账户后，由房产行政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。

第四十二条　房地产开发企业进行商品房预售，预售款应当由购房人按照商品房买卖合同的约定直接存入预售款专用帐户，房地产开发企业不得以其他形式收取预售款。

购房人应当凭开户银行出具的预售款存款凭证，向房地产开发企业换取收款合法凭证。

第四十三条　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款凭证。

第四十四条　房地产开发企业使用预售款的，应当向房产行政主管部门提出申请，并提交以下资料：

（一）商品房预售资金使用申请表；

（二）用款计划；

（三）预售款专用账户对账单；

（四）用于支付工程款的，提供监理单位出具的施工进度证明和施工单位的用款申请；

（五）用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；

（六）其他能够证明法定用途需要资金的资料。

第四十五条　房产行政主管部门收到房地产开发企业的用款申请后，按下列程序审查，并在五日内作出答复：

（一）收存《商品房预售款使用申请表》和监管帐户对帐单；

（二）审查房地产开发企业提供的资料是否完整及前一笔款使用情况；

（三）涉及施工进度的，组织现场查勘；

（四）核定用款额度。用于支付工程款的，根据施工合同约定工程进度和施工单位用款申请予以核准用款；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；用于支付法定税费的，根据缴纳税费通知予以核准用款。

同意使用商品房预售资金的，房产行政主管部门在申请表上出具核准意见，银行凭核准意见办理商品房预售资金拨付手续。不同意使用的，房产行政主管部门应当以书面形式说明理由。

第四十六条　除本条例第四十八条规定外，预售款应当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。

第四十七条　房产行政主管部门按照预售项目工程总造价的百分之一百及工程总造价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。

前款中的工程总造价，应当经有资质的工程造价机构核算。

第四十八条　专用账户内资金超过重点监管额度的部分，符合下列条件的房地产开发企业，可以向房产行政主管部门申请支取，优先用于项目工程建设和偿还开发贷款：

（一）自申请支取当年起前三年内，房地产开发企业未发生未经预售许可预售商品房的行为的；

（二）按商品房项目的施工合同和工程实际进度支付工程款的；

（三）经商品房项目建设工程施工许可证确定的工程施工单位同意的。

第四十九条　房地产开发企业应当在预售现场公示监管协议，并在商品房预售合同中注明预售款专用账户。

房地产开发企业执行监管协议的情况记入开发企业信用档案，并由房产行政主管部门在房地产信息网络管理系统上公示。

第五十条　商品房项目具备现售条件的，房产行政主管部门应当在核发商品房现售备案回执时一并解除对预售款的监管。预售期间商品房已全部出售并完成竣工验收，无需办理现售备案的，根据房地产开发企业的申请解除对预售款的监管。

第五十一条　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。

第五十二条　监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、技术规范实施监理，并对工程建设资金使用计划承担监理责任。

第五章　广告和展示

第五十三条　房地产开发企业、房地产经纪机构发布商品房销售广告，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。

第五十四条　房地产开发企业或者房地产经纪机构发布房地产广告，应当符合下列规定：

（一）商品房项目未经预售许可也未经现售备案的，房地产广告不得含有商品房销售意思表示的内容；

（二）房地产广告含有商品房销售意思表示内容的，应当同时载明商品房预售许可证或者商品房现售备案回执的编号；

（三）房地产开发企业委托房地产经纪机构进行商品房销售的，房地产广告应当载明受托房地产经纪机构的名称和资质备案编号。

第五十五条　房地产开发企业、房地产经纪机构发布的商品房销售广告和印发的宣传资料中所明示的事项，购房人有权要求在商品房买卖合同的补充协议中进行约定。

第五十六条　房地产开发企业或者房地产经纪机构委托他人设计、制作、发布房地产广告的，应当提供真实、合法、有效的证明文件；受托人应当查验、核实广告内容是否符合本条例第五十三条的规定，不符合的，不得为其提供服务。

第五十七条　房地产开发企业设置商品房项目展示场所的，应当符合下列规定，并在设置之日五日前将展示场所地址及展示开始时间告知所在地房产行政主管部门：

（一）商品房项目已经建设工程规划许可的，展示的内容应当与建设工程规划许可的内容规定相一致；

（二）商品房项目未经建设工程规划许可的，或者正在办理建设工程规划许可变更手续的，应当在展示场所墙体和商品房项目模型的显眼位置，书面明示建设项目展示内容尚未经规划管理部门规划许可的现状；

（三）商品房项目未经预售许可也未经现售备案的，应当在展示场所墙体和商品房项目模型的显眼位置，书面明示预售许可和现售备案的现状以及房产行政主管部门的投诉监督电话号码。

第六章　监督检查

第五十八条　房产行政主管部门与有关行政管理部门应当完善商品房销售管理的信息共享和工作配合机制。

有关行政审批部门对商品房项目在立项、建设用地、规划、施工等方面的行政审批，应当自核发相应的审批证件之日起五个工作日内，将审批情况在本部门的门户网站公开。

第五十九条　房产行政主管部门应当加强监督，建立健全监督检查制度，加强日常巡查工作。

第六十条　房产行政主管部门应当建立健全投诉举报和监督受理制度，公布受理投诉举报和监督的电话、信箱或者电子邮箱等，接受投诉举报和监督。房产行政主管部门接到投诉或者举报应当在十日内及时处理，并向投诉人或者举报人反馈处理结果。

第六十一条　房产行政主管部门的工作人员实施监督检查时，应当出示执法证件，并有权采取下列措施：

（一）查阅、复制房地产开发企业、房地产经纪机构与检查事项有关文件、资料；

（二）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；

（三）根据需要进入商品房项目的销售场所、展示场所、施工现场，了解与监督检查事项相关的情况，进行现场勘测或者采集音像资料；

（四）法律、法规规定的其他措施。

第六十二条　房产行政主管部门及其工作人员应当为被检查的房地产开发企业或者房地产经纪机构保守技术秘密和商业秘密。

第六十三条　房地产开发企业或者房地产经纪机构应当配合房产行政主管部门及其工作人员的监督检查，如实提供与监督检查事项有关的文件、资料。

第六十四条　房产行政主管部门在监督检查中，发现有价格违法行为或者广告违法行为的，应当书面告知价格、工商、税务等行政管理部门依法处理；发现广播电视、报纸期刊等媒体刊载、报道、传播的房地产市场信息存在虚假、失实情形的，应当书面告知新闻出版广播电视、工商等行政管理部门依法处理。

价格、工商、税务等行政管理部门在监督检查中，发现有违法进行商品房销售行为的，应当书面告知房产行政主管部门依法处理。

第六十五条　房产行政主管部门应当制定房屋交易信用评价规则，建立、完善信用档案，加强房地产开发企业、房地产经纪机构及其执业人员的信用管理。

第六十六条　房产行政主管部门应当通过互联网等形式公示房地产开发企业、房地产经纪机构及其执业人员的信用档案，并向公众提供查询服务。

第七章　法律责任

第六十七条　房产行政主管部门和其他相关部门及其工作人员在商品房销售管理工作中有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）不依法履行监督检查职责，或者发现商品房销售活动中的违法行为不予查处的；

（二）对应当受理的事项或者投诉举报不受理的；

（三）包庇、纵容商品房销售活动中的违法行为人的；

（四）违法实施行政许可和行政审批、监督检查、行政处罚的；

（五）泄露被监督检查的房地产开发企业或者房地产经纪机构的技术秘密或者商业秘密的；

（六）利用职务上的便利谋取利益的；

（七）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第六十八条　房地产开发企业有下列行为之一的，由房产行政主管部门责令其改正，并处十万元以上二十万元以下的罚款：

（一）违反本条例第十五条规定，未将可作独立产权的配套车位、车库和商品房同步销售、出租或者附赠的；

（二）违反本条例第十六条规定，未将车位、车库的配比情况、租售价格在销售方案中明确或者在销售现场公示的；

（三）违反本条例第十八条规定，擅自改变车位车库使用功能，改变车位、车库面积、数量而进行销售的。

第六十九条　房地产开发企业违反本条例规定的，由房产行政主管部门按照以下规定处罚：

（一）违反本条例第二十二条规定，商品房项目未取得预售许可也未经现售备案进行销售商品房的，由房产行政主管部门责令停止销售，限期改正，并处已收取意向金等性质费用的等额罚款；

（二）违反本条例第二十四条规定，未一次性公开全部销售房源及价格，以内部认购、内部认筹等非公开方式销售商品房的，由房产行政主管部门责令限期改正，予以警告，处五万元以上十万元以下的罚款，并可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；

（三）违反本条例第二十八条、第四十九条、第五十七条规定，销售商品房未公示相关事项的，由房产行政主管部门责令限期改正，予以警告；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款，并可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；

（四）违反本条例第三十二条第（一）项规定，在解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房销售给他人，或者设定预购商品房抵押权以外的他项权利的，由房产行政主管部门责令限期改正，予以警告，并处十万元以上二十万元以下的罚款；

（五）违反本条例，有第三十二条第（二）、（三）（四）、（五）规定违法销售商品房行为之一的，由房产行政主管部门责令限期改正，予以警告；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款，并可暂扣商品房预售许可证或者商品房现售回执至改正为止；

（六）违反本条例第四十二条第一款规定，以其他形式收取预售款的，处收取款项的百分之五以上百分之十以下的罚款，并可暂扣商品房预售许可证至改正为止；

（七）违反本条例第四十六条规定，未按规定用途使用商品房预售款的，由房产行政主管部门责令其限期改正，处擅自使用款项的百分之二十的罚款，并可暂扣商品房预售许可证至改正为止。

第七十条　房地产经纪机构及其从业人员违反本条例第三十六条、第三十七条规定，代理销售不符合销售条件的商品房，为房地产开发企业违法销售行为提供服务或者便利的，由房产行政主管部门责令限期改正，对房地产经纪机构处三万元的罚款，对从业人员处一万元的罚款。

第七十一条　开户银行违反本条例第五十一条规定，未履行相应监管职责的，房产行政主管部门通报银行监督管理部门作出相应处理，并三年内不得与其签订预售款监管协议。

第七十二条　违反本条例第二十四条、第三十二条第（六）项至第（九）项规定的，由价格行政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，价格行政管理部门处一万元以上三万元以下的罚款。

第七十三条　违反本条例第五十四条、第五十六条规定的，由工商行政管理部门责令限期改正，并依照有关广告管理的法律、法规、规章处罚；有关广告管理的法律、法规、规章没有具体处罚规定的，由工商行政管理部门处一万元以上三万元以下的罚款。

第七十四条　有下列情形之一的，房产行政主管部门应当采取临时性限制措施，暂停该情形涉及的商品房使用商品房网上签约系统，并向社会公示：

（一）房产行政主管部门依法作出责令限期改正的决定后，房地产开发企业或者房地产经纪机构逾期不改正的；

（二）房产行政主管部门依法作出行政处罚决定后，房地产开发企业或者房地产经纪机构在行政处罚决定的期限内不予履行的；

（三）法律、法规规定应当暂停进行商品房销售的。

前款规定的情形消除的，房产行政主管部门应当立即解除临时性限制措施。

第七十五条　房地产开发企业或者房地产经纪机构与购房人因销售或者变相销售商品房产生的纠纷，由房地产开发企业或者房地产经纪机构与购房人协商解决，协商不成的，依法提起诉讼或者申请仲裁。

第八章　附则

第七十六条　本条例对商品房销售管理相关事项未作规定的，按照有关法律、法规的规定执行。

第七十七条　本条例中下列用语的含义：

（一）商品房，是指由房地产开发企业开发建设，向社会公开销售的房屋及其附属设施。

（二）商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给购房人，并由购房人支付定金或者房价款的行为。

（三）商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给购房人，并由购房人支付房价款的行为。

（四）返本销售，是指房地产开发企业以定期向购房人返还购房款的方式销售商品房的行为。

（五）售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租购房人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

（六）分割拆零销售，是指房地产开发企业将成套的商品房住宅分割为数部分分别出售给购房人的方式销售商品房的行为。

第七十八条　本条例自2015年8月1日起施行。