

# 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 根据 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《关于修改〈汕头经济特区商品房销售条例〉的决定》修正)

## 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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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 市住房和城乡建设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、南澳县住房和城乡建设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、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。

第五条 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。

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，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住房和城乡建设主管部门的指导。

## 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，取得土地使用权证书；
- （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）监管账户，并与住房和城乡建设主管部门、预售款监管账户开户银行（以下简称开户银行）签订预售款监管协议；

(七) 办理物业管理区域备案并签订前期物业服务合同;

(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, 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;

(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; 三十三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。

市住房和城乡建设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** 住房和城乡建设主管部门应当自受理商品房预售许可申请之日起五个工作日内, 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、楼层以及建筑面积数，并附图注明商品房项目的座落位置和楼号。

第十一条 住房和城乡建设主管部门作出核准商品房预售许可的决定，应当在政务网站和商品房管理信息平台上予以公开，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，并向住房和城乡建设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，取得土地使用权证书；
- （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、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；

（八）取得物业管理区域备案并签订前期物业服务合同；

（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，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；

（十）法律、法规规定的其他条件。

第十四条 住房和城乡建设主管部门应当自受理商品房现售备案申请之日起三个工作日内，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、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。

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。

第十七条 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。

**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获赠一个车位、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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 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，应当向住房和城乡建设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，销售计划以及交房时间，销售商品房的数量、范围及其位置，商品房的面积测绘以及分摊情况；

(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) 商品房的签约以及购房款交纳流程、销售价格及其变动幅度，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。

第二十一条 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住房和城乡建设主管部门，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。

第二十二条 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住房和城乡建设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

第二十三条 商品房项目未经预售许可或者未经现售备案的，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。

第二十四条 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，或者登录商品房管理信息平台，校核所购商品房是否已经预售许可或者现售备案。

第二十五条 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其价格，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。

第二十六条 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。

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。

第二十八条 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。房地产开发企业应当自签约之日起三十日内，办理合同备案手续。

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以及商品房买卖合同的示范文本，并全面、真实、准确地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。

第二十九条 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、入口等显著位置明示以下材料：

- （一）商品房预售许可证或者商品房现售备案回执；
- （二）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；
- （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，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；
- （五）商品房预售款监管账户；
- （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）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；
- （九）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；
- （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、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。

第三十条 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。

第三十一条 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、入口等显著位置，以书面形式详细说明销售的商品房的质量、设备以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、设备以及装修标准等的说明和允诺。

第三十二条 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。

第三十三条 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) 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；

(八) 使用虚假或者不规范的价格标示误导、欺骗购房人，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；

(九) 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；

(十) 擅自提高属于政府定价或者政府指导价的收费标准；

(十一) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条 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、市的规定向住房和城乡建设主管部门备案。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第四十条 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

第四十一条 特区实行预售款监管制度。住房和城乡建设主管部门负责监督管理预售款的收存和使用，并可以委托其下属机构具体承办预售款监管的相关工作。

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。

第四十二条 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。

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。

第四十三条 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监管账户，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。

第四十四条 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入预售款监管账户的存款凭证。

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。

第四十五条 房地产开发企业使用预售款的，应当向住房和

城乡建设主管部门提出申请，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）预售款监管账户对账单；
- （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。

第四十六条 住房和城乡建设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》和监管账户对账单；
- （二）审查房地产开发企业提供的资料是否完整以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，根据纳税通知或者纳税申报表予以核准用款。

同意使用商品房预售资金的，住房和城乡建设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，住房和城乡建设主管部门应当以书面形式说明理由。

第四十七条 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住房项目建设必需的建筑材料、设备，以及支付商品住房项目建设的施工进度款和法定税费。

第四十八条 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。

第四十九条 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。

第五十条 房地产开发企业应当在预售现场公示监管协议，并在商品住房预售合同中注明预售款监管账户。

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，并由住房和城乡建设主管部门在政务网站上公示。

第五十一条 商品住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。

第五十二条 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，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。

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。

第五十三条 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

第五十四条 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。

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 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五十四条的规定，不符合的，不得为其提供服务。

第五十八条 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以及展示开始时间告知所在地住房和城乡建设主管部门：

（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著位置，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著位置，书面明示预售许可

和现售备案的现状以及住房和城乡建设主管部门的投诉监督电话号码。

## 第六章 监督检查

第五十九条 住房和城乡建设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政务网站公开。

第六十条 住房和城乡建设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。

第六十一条 住房和城乡建设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。住房和城乡建设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。

第六十二条 住房和城乡建设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，

要求其有关检查事项作出解释或者说明，并做好询问笔录；

（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视听资料；

（四）法律、法规规定的其他措施。

第六十三条 住房和城乡建设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。

第六十四条 房地产开发企业或者房地产经纪机构应当配合住房和城乡建设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。

第六十五条 住房和城乡建设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，应当书面告知市场监督管理、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、市场监督管理等行政管理部门依法处理。

市场监督管理、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，应当书面告知住房和城乡建设主管部门依法处理。

第六十六条 住房和城乡建设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。

第六十七条 住房和城乡建设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。

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。

## 第七章 法律责任

第六十八条 住房和城乡建设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。

第六十九条 房地产开发企业有下列行为之一的，由住房和城乡建设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；

(五) 违反本条例第十九条规定，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。

第七十条 房地产开发企业违反本条例规定的，由住房和城乡建设主管部门按照以下规定处罚：

(一) 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；

(二) 违反本条例第二十五条规定，未一次性公开全部销售房源及其价格，以内部认购、内部认筹等非公开方式销售商品房的，由住房和城乡建设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；

(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；

(五) 违反本条例第二十九条、第五十条、第五十八条规定，销售商品房未公示相关事项的，由住房和城乡建设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；

(六) 违反本条例第三十三条第一项规定，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，由住房和城乡建设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；

（七）违反本条例，有第三十三条第二项至第六项规定违法销售商品房行为之一的，由住房和城乡建设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，并可以暂扣商品房预售许可证或者商品房现售回执至改正为止；

（八）违反本条例第四十三条第一款规定，以其他形式收取预售款的，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，并可以暂扣商品房预售许可证至改正为止；

（九）违反本条例第四十七条规定，未按规定用途使用商品房预售款的，由住房和城乡建设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，并可以暂扣商品房预售许可证至改正为止。

第七十一条 房地产经纪机构及其从业人员违反本条例第三十七条、第三十八条规定，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，由住房和城乡建设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。

第七十二条 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。

第七十三条 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。

第七十四条 违反本条例第五十五条、第五十七条规定的，由市场监督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，由市场监督管理部门处一万元以上三万元以下的罚款。

第七十五条 有下列情形之一的，住房和城乡建设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）住房和城乡建设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）住房和城乡建设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）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；

（四）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，住房和城乡建设主管部门应当立即解除临时性限制措施。

第七十六条 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。

## 第八章 附 则

第七十八条 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。

第七十九条 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。

第八十条 本条例自 2015 年 8 月 1 日起施行。