

郑州市商品房销售管理办法

(2002年10月21日郑州市人民政府令第111号公布 2011年10月28日郑州市人民政府令第199号第一次修正 2020年1月17日郑州市人民政府令第237号第二次修正)

第一章 总 则

第一条 为加强商品房销售管理,保障商品房交易双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》等有关法律、法规规定,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 本办法所称商品房销售包括商品房预售和商品房现售。

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买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。

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买受人,并由买受人支付房价款的行为。

第三条 在本市行政区域内商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

第五条 商品房销售应当遵循公平和诚实信用的原则。

第六条 市房地产管理部门是本市商品房销售管理工作的行政主管部门，其所属的房地产市场管理机构具体负责本市市区商品房销售管理工作。

县（市）、上街区房地产管理部门主管本行政区域内商品房销售管理工作。

第二章 预售管理

第七条 商品房预售实行预售许可证制度。

房地产开发企业预售商品房，应当向市、县（市）、上街区房地产管理部门申请登记，取得《商品房预售许可证》后，方可预售。

禁止伪造、涂改、买卖、转借《商品房预售许可证》。

第八条 房地产开发企业预售商品房应当制定商品房预售

方案。预售方案应当载明项目名称、商品房的位置、楼号、装修标准、交付使用日期、预售总面积、单元数、层数、户型、套数、预售价格及交付使用后的物业管理等内容，并附商品房预售总平面图、底层平面图及标准层平面图。

第九条 商品房预售应当符合下列条件：

（一）建设用地已办理国有土地出让手续，并已取得国有土地使用权；

（二）已取得建设工程规划许可证；

（三）已办理建设工程施工许可证，签订建设工程施工合同，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（四）六层以下（含六层）的商品房项目，完成基础并施工至二层以上（含地下室）结构封顶工程，七至十二层（含十二层）小高层建筑完成三层以上（含地下室）结构封顶工程，十三层以上（含地下室）高层建筑完成五层以上结构封顶工程；

（五）已签订商品房预售款监管协议；

（六）法律、法规规定的其他条件。

第十条 申请办理《商品房预售许可证》，应当提交下列证件及材料：

（一）预售申请书；

- (二) 营业执照和资质等级证书;
- (三) 国有土地使用权证;
- (四) 建设工程规划许可证及红线图;
- (五) 建设工程施工许可证及施工合同;
- (六) 商品房预售款监管协议的有关材料和预售款监管银行专用账户证明;
- (七) 商品房预售方案;
- (八) 法律、法规、规章规定的其他证明材料。

第十一条 市、县(市)、上街区房地产管理部门受理房地产开发企业预售申请及有关证件、材料后,应当现场勘验。对符合本办法第九条规定条件的,应在接到申请后 10 个工作日内核发《商品房预售许可证》;对不符合条件的,应当书面通知申请人,并告知不予核发的理由。

第十二条 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原发证机关变更《商品房预售许可证》:

- (一) 商品房项目转让合同;
- (二) 原《商品房预售许可证》;
- (三) 自然资源和规划等管理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、营业执照;

(五) 法律、法规、规章规定的其他材料。

转让的商品房项目符合转让条件的,市、县(市)、上街区房地产管理部门应自受理申请之日起10个工作日内变更《商品房预售许可证》。

第十三条 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,到原发证机关变更《商品房预售许可证》。

第十四条 预售商品房,房地产开发企业应当向预购人出示《商品房预售许可证》或其副本,并以书面形式向预购人明示下列事项:

(一) 房地产开发企业的名称、注册地址及法定代表人;

(二) 项目开发进度及竣工交付时间;

(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。

第十五条 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，受让方必须是依法成立并符合资质等级要求的房地产开发企业。

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。

第十六条 预售的商品房价格和代收税费由房地产开发企业和预购人约定，并在商品房买卖合同中载明。商品房买卖合同签订后，除国家和省规定新开征的税费外，房地产开发企业不得向预购人收取其他费用。

第十七条 房地产开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在项目所在地的银行开立商品房预售款专用账户。开立账户时，房地产市场管理机构应当签署意见。开立账户后，由房地产市场管理机构与开户银行、房地产开发企业签订监管协议。

房地产开发企业有多个商品房项目的，应当分别开立商品房预售款专用账户。

预购人交付商品房预售款时，应当直接存入商品房预售款专用账户，凭银行出具的存款凭证；向房地产开发企业换领交款收据。

第十八条 房地产开发企业收取的商品房预售款，在项目竣工前，只能用于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付该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。

第十九条 房地产开发企业使用商品房预售款，应当编制用款计划，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性出具证明后，报房地产市场管理机构审核。

房地产市场管理机构应当自收到申请之日起 5 个工作日内作出答复，对符合前条规定用途的，应当同意其使用，并书面通知开户银行；对不同意使用的，应当书面说明理由。

开户银行应当按房地产市场管理机构核准同意使用的数额拨付，并对资金用项进行监督。

该项目竣工验收一个月内，房地产市场管理机构应当及时解除对商品房预售款的监管，并书面通知房地产开发企业和开户银行，房地产开发企业和开户银行接到通知后，应当按规定撤销该账户。

第三章 现售管理

第二十条 商品房现售应当符合下列条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；

（二）已取得国有土地使用权；

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收；

（五）房屋征收补偿已经落实；

（六）供水、供电、供热、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。

第二十一条 房地产开发企业在现售前应持下列有关材料和证明向市、县（市）、上街区房地产管理部门办理产权登记备案：

（一）商品房现房销售方案；

（二）企业法人营业执照和资质证书；

（三）国有土地使用权证；

- (四) 建设工程规划许可证和施工许可证;
- (五) 工程竣工验收证明;
- (六) 法律、法规、规章规定的其他证明材料。

第二十二条 市、县(市)、上街区房地产管理部门发现现售商品房不符合现售条件的,应当责令房地产开发企业限期纠正或停止销售。

第二十三条 房地产开发企业不得采取下列方式销售商品房:

- (一) 返本销售或者变相返本销售;
- (二) 售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房;
- (三) 分割拆零销售按套销售的商品房住宅。

第四章 广告与合同

第二十四条 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》,并在广告内容中载明《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,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、内容报房地产市场管理机构审核。

第二十五条 销售商品房时，房地产开发企业与买受人应当签订商品房买卖合同。买卖合同应使用统一的合同文本。

第二十六条 房地产开发企业、房地产中介服务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，买受人有权要求在商品房买卖合同中约定。

第二十七条 商品房买卖合同应当附有预购商品房项目及楼层的平面图，并在平面图上标明买受人所购房屋的楼号、楼层和房号的位置。

第二十八条 房地产开发企业和买受人在依法签订商品房预售合同后；房地产开发企业应在 30 日内，报市、县（市）、上街区房地产管理部门登记备案。

第二十九条 商品房销售可以按套（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，买受人按照法律、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。

第三十条 按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

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相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第三十一条 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载明合同约定面积与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% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(二) 面积误差比绝对值超出 3% 时, 买受人有权退房。买受人退房的, 房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人, 同时支付已付房价款利息。买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3% 部分的房价款由房地产开发企业承担, 产权归买受人。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% 以内 (含 3%) 部分的房价款由房地产开发企业返还买受人; 绝对值超出 3% 部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

第三十二条 按建筑面积计价的, 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以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第三十三条 不符合商品房销售条件的, 房地产开发企业不得销售商品房, 不得向买受人收取任何预订款性质的费用。

符合商品房销售条件的, 房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的, 订立商品房买卖合同时, 所收费用应当抵作房价款; 当事人未能订立商品房买卖合同的, 房地产开发企业应当向买受人返还所收费用; 当事人另有约

定的，从其约定。

第三十四条 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。

经自然资源和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，书面通知买受人。

买受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。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。买受人不解除合同的，应当签署补充协议。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第五章 销售代理

第三十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品

房的，受托机构应当是依法具有相应资格并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业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。

第三十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受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 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第三十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时，不得收取佣金以外的其他费用。

第三十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第六章 交 付

第四十条 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。

第四十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致；未作说明的，实际交付的商品房应与样板房一致。

第四十二条 交付销售的商品房住宅时，房地产开发企业应当向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第四十三条 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、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

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。但商品房住宅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。

第四十四条 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，测绘成果报房地产管理部门审核后用于房屋权属登记。

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送市、县（市）、上街区房地产管理部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第四十五条 商品房交付使用后，买受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，买受人有权退房；给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第七章 罚 则

第四十六条 房地产开发企业有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区城市管理综合执法部门责令改正，并可处以 10000 元以上 30000 元以下罚款：

（一）未按规定将测绘成果和需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产管理部门的；

（二）商品房现售前未到房地产管理部门登记备案的；

（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；

(四) 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

(五) 分割拆零销售按套销售的商品住宅的；

(六) 不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

(七) 委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十七条 违反本办法规定，有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区城市管理综合执法部门责令改正，并可按下列规定给予处罚：

(一) 无《商品房预售许可证》预售商品房的，没收违法所得，处以已收取预付款 1% 的罚款；

(二) 违反规定用途使用商品房预售款的，责令归还挪用资金，并处以挪用资金 5% 的罚款；

(三) 伪造、涂改、买卖、转借《商品房预售许可证》的，收缴证件，并处以 5000 元以上 10000 元以下的罚款；

(四) 未按规定将商品房预售合同报房地产管理部门登记备案的，处以 1000 元以上 3000 元以下的罚款；

(五) 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以 20000 元以上 30000 元以下的罚款；

(六) 商品房项目转让后，转让方在合同签订后预售商品房的，责令退还预付款，并处以已收取预付款的1%的罚款。

第四十八条 违反本办法规定，有下列行为之一，给他人造成损害的，依法承担连带责任：

(一) 广告经营者、发布者明知或应知发布的房地产广告虚假，仍设计、制作、发布的；

(二) 房地产中介服务机构代理销售不符合本办法规定的销售条件的商品房的。

第四十九条 房地产市场管理机构及其工作人员在商品房预售款监管工作中有下列行为之一的，应当依法承担责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一) 对房地产开发企业的用款申请未在规定的时间内作出答复，给申请人造成损害的；

(二) 对房地产开发企业用款申请审查不严造成资金流失，给预购人造成损害的。

第八章 附 则

第五十条 本办法所称返本销售，是指房地产开发企业以定

期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

本办法所称售后包租,是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

本办法所称分割拆零销售,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买受人的方式销售商品房住宅的行为。

本办法所称产权登记面积,是指房地产管理部门确认登记的房屋面积。

第五十一条 本办法自 2002 年 12 月 1 日起施行。