

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建房〔2010〕2号

福建省住房和城乡建设厅 关于进一步加强商品房预售管理的通知

福州、泉州、漳州、龙岩市房管局，福州、莆田、三明、南平、宁德市建设局，厦门市国土资源与房产管理局，福州市房地产交易登记中心：

为加强房地产市场监管，切实维护广大人民群众合法权益，营造公开、诚信、规范、有序的环境，促进我省房地产市场平稳健康发展。现就进一步加强商品房预售环节管理，开展查处房地产交易过程违法违规行为专项治理工作通知如下：

一、严格商品房预售制度，规范商品房销售行为

（一）房地产开发企业在申请项目预售许可前要制定公平、合理的销售方案，并在申报预售许可的同时向预售许可机构报

备。房地产开发企业在取得预售许可证后，应当在 10 日内一次性将许可预售的全部房源按申报价格公开对外销售，不得捂盘或拆零分幢分层分单元预售。调高预售价格的，应重新申请预售许可。

（二）房地产开发企业应当确保购房者的知情权。房地产开发企业预售或房地产经纪机构代理销售商品房，必须在售楼场所显著位置公示房地产开发企业、房地产经纪机构的营业执照、商品房预售许可证、房地产经纪机构备案证书、房地产经纪执业人员明示牌等证照，并向购房人出示商品房销售委托书，公布经批准预售的具体位置、幢号、楼盘表、面积、价格等信息。不得发布不实的价格和销售进度信息，诱导购房者争购；已抵押房屋在销售时应当告知购房者，不得隐瞒；已销售的房屋，房地产开发企业不得再行设定抵押，严禁“一房多卖”。

（三）未取得商品房预售许可证的房地产项目，房地产开发企业不得发布宣传广告，不得以“内部认购”、“内部认订”、“内部登记”等形式违规收取定金、意向金、诚意金等费用。发布房地产项目预售广告，应当载明预售许可证编号。广告代理与发布单位必须对房地产广告内容的真实性进行审查，广告中有关房地产项目名称、面积、价格、用途、位置、周边环境、配套设施等内容必须与相关主管部门批准证照上登记情况一致。

（四）商品房预售合同签订后应在 10 日内向房地产交易登记机构备案。在取得房屋所有权证前，因故确需退房的，商品房

买卖双方应按商品房买卖合同约定办理退房手续，房地产登记部门应严格审查退房的资金凭证和相关资料，所退房源继续实行网上公示、公开认购。

二、加强商品房预售动态监管，加大违法违规行为查处力度

（五）房地产（建设）管理部门要严格把好商品房预售许可关，加强合同备案管理以及工程项目的工期管理，同时会同金融管理部门加强预收款监管。要以项目为单位建立预售许可档案，并将预售许可的项目名称、幢号、房号、面积、价格等信息向社会公布。同时加强对开盘项目的跟踪督查，对取得预售许可证满10日的项目要进行检查，对不按规定公布相关信息和销售的企业，房地产管理部门要约谈企业法定代表人，督促企业限期整改，对拒不整改的，房产管理部门将暂停其预售资格，并向社会曝光。

（六）加强商品房销售合同监管，加大对合同违法和侵害消费者权益行为的查处力度。要落实商品房销售“一房一价”和明码标价制度。对房地产开发企业非法预售、发布虚假广告、囤积房源、炒卖房号恶意哄抬房价、合同欺诈等扰乱市场秩序的，从严查处，直至取消其房地产开发企业资质。

三、加强房地产交易管理信息系统建设，建立房地产交易诚信机制

（七）各级房地产管理部门应当进一步完善房地产市场信息系统，强化市场监测分析、掌握市场发展动态，准确、及时地向

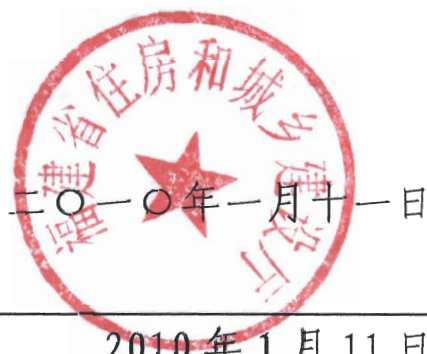
社会公布市场信息。有条件的市、县要实行网上签约备案，提升服务功能。

(八) 建立房地产交易诚信机制，进一步完善房地产信用档案体系。要应用网络信息技术，对房地产交易信息以及房地产开发企业、房地产经纪机构的诚信行为进行实时监管，发现违法违规行及时予以查处并记入诚信档案，作为年度考核企业资质的依据。

四、加强宣传舆论引导，畅通举报投诉渠道

(九) 坚持正确的舆论导向，引导消费者树立理性住房消费观念。各级房地产管理部门应当建立并公布电子信箱、投诉电话，完善群众来信来访接待等，畅通消费者举报投诉渠道，及时查处举报投诉中反映的房地产交易违法违规行为，并通过新闻媒体和互联网等大众传媒披露典型案例、曝光不良行为。

市、县房地产管理部门近期要会同有关部门对在建房地产项目进行一次清查，重点检查有投诉举报的企业、项目，并建立档案，实行“一案一册”，并查处一批，曝光一批。省住房和城乡建设厅将适时对各地整治情况进行督查。



福建省住房和城乡建设厅

2010年1月11日印发