

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2019〕20号

上海市房屋管理局 关于进一步加强本市房地产市场监管 规范商品住房预销售行为的通知

各区住房保障和房屋管理局，各房地产交易中心，各房屋调查机构，各房地产开发企业，各房地产经纪机构：

为进一步加强本市房地产市场监管，规范商品住房销售行为，根据《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）和《上海市房地产转让办法》（上海市人民政府令第52号）等规定，现就有关问题通知如下：

一、房地产开发企业在商品住房预销售过程中应当严格遵循国家和本市房地产市场调控各项政策及相关法律法规、规章和规范性文件的规定。

（一）房地产开发企业应当按照规定组织好商品住房项目的开工建设，及时上市销售。建筑面积小于3万平方米的商品住房项目必须一次性申请预售；超过3万平方米、确需分批预售的，每次申请预售的建筑面积不得低于3万平方米。

（二）房地产开发企业应当在取得商品房预售许可证或办理现房销售备

案后方可签订商品住房定金合同、商品住房销售合同，并严格执行网上操作系统即时备案、可售房源不得拒绝销售等本市商品房销售合同网上备案登记制度。

(三)房地产开发企业除应按照本市商品房销售方案备案相关规定制定销售方案外，还应在销售方案中增加日照、噪声等规划指标，测绘建筑面积及分摊情况(得房率)，小区会所服务功能，预售资金监管方案和监管单位，经过专业培训的销售人员情况，房屋全装修的实施方案(包括具体幢号、建筑面积)，开发企业清算后商品住房质量责任的承担主体及承担主体的承诺书，经审核的公建配套设施实施方案等内容。经备案的商品住房销售方案及按照相关规定需要公示的其他内容，应在售楼现场醒目位置张贴。购房人要求将商品住房销售方案作为新建商品住房预(出)售合同附件的，房地产开发企业不得拒绝。

二、房地产开发企业应严格按照批准的规划进行设计施工，因擅自变更建筑设计等原因引起面积误差的，按下列规定处理：

(一)擅自变更建筑设计，不按施工图纸施工或向房屋调查机构提供不实资料等造成建筑面积增加，未征得购房者同意且订立预售合同变更协议的，购房者可以解除合同或不承担由此增加建筑面积部分的房价款；造成建筑面积减少的，购房者可以解除合同或由开发商退还减少建筑面积部分的房价款。解除合同的，开发商除应退还购房者已支付的房价款外，还应根据合同约定承担赔偿责任，合同未明确赔偿责任的，应根据中国人民银行同期公布的贷款利率支付利息。

(二)除前款规定情况外，其他原因造成房屋实测建筑面积和房屋预测建筑面积有误差的，应按合同约定处理；合同未作约定或虽有约定但不明确，当事人双方又不能就解决误差问题协商一致的，按下列规定处理：共有分摊

部分建筑面积增加的，购房者不承担增加部分的房价款；凡减少的，开发商应退还减少部分的房价款；套内建筑面积据实结算，但套内建筑面积误差比绝对值超过3%的，按《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）相关规定处理。

三、强化市场监管，严厉查处各类违法违规行爲。

（一）各房屋调查机构在办理商品住房项目房屋建筑面积预测和工程进度现场鉴证时，应当就同一《建筑工程施工许可证》范围内的所有楼幢进行测绘和鉴证，未达到预售标准的楼幢，也应一并进行测绘和鉴证。各区房管部门应严格执行预售许可管理规定，根据项目楼盘表以及房屋调查机构出具的工程进度现场鉴证报告审核商品住房预售规模。

（二）各区房管部门、各房地产交易中心要加强商品住房预订和销售行为的监管，对未取得预售许可或未办理现房销售备案的商品住房项目，房地产开发企业以认购、预定、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定（订）金、诚意金（意向金）、预定款等款项的，按照《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）相关规定处理。

（三）对于建设工程形象进度已达预售标准的商品住房项目未申请预售许可、已取得预售许可或者办理现房销售备案的商品住房项目，未在规定时间内对外公开销售，或未将全部准售房源对外公开销售，故意采取畸高价格销售，或通过签订虚假房地产交易合同、违规撤销预销售合同等方式扰乱市场，或未按规定及时办理合同备案等违法违规行为，各区房管部门要及时开展调查，视情采取限期整改、发出“行政告知书”（样张附后）、记入信用档案、暂停网上签约备案、降低直至取消资质等措施。暂停网上签约备案的，应报市房管局核准。对房地产经纪企业及从业人员违反相关规定的，会同相关部门按《房地产经纪管理办法》（住建部、国家发改委、人力资源部令第8号）及相关规定从严查处。

(四)各区房管部门、房地产交易中心要进一步加强房地产市场动态监测监管,通过派员开展商品房销售全过程监管并填写《新建商品住房现场销售监管登记表》(样张附后),全过程监管要覆盖营销阶段、认筹阶段、摇号选房阶段和合同网签阶段。商品房预售许可证发放后,应通过明察暗访等手段加强跟踪管理,对中心区域、高价位、易发生炒作的重点楼盘,要派出售楼监督员,在售楼现场接受购房人政策咨询和投诉,监督现场销售秩序,及时发现和查处开发企业捂盘惜售、弄虚作假、人为组织排队争购、与中介机构勾结炒房和变相转让期房等违规违法行为,保障商品房在“公开、公平、公正”的环境中销售。

四、本通知自2020年1月1日起实施,有效期至2024年12月31日。

五、国家和本市加强房地产市场调控期间,按特定的有关政策规定执行。

附件:1、行政告知书(样张1)

2、行政告知书(样张2)

3、新建商品住房现场销售监管登记表

2019年12月27日

上海市房屋管理局办公室

2019年12月31日印发
