

临沂市住房和城乡建设局文件

临建办发〔2020〕70号

临沂市住房和城乡建设局 关于进一步规范商品房销售行为的通知

各县区（开发区）住建局、住房保障中心，各房地产开发企业：
为加强对房地产市场的监督管理，进一步规范商品房销售秩序，切实维护购房人的合法权益，营造诚实守信的房地产市场环境，现就进一步规范我市商品房销售行为有关事项通知如下：

一、规范商品房售前管理

房地产开发企业在进行商品房销售前应按要求做好以下备案工作：

1. 在取得商品房销售许可证明进行销售前，应安排销售主

管人员到主管部门接受相关政策法规培训，并按要求形成商品房销售方案，到住建部门备案。

2. 委托第三方营销机构代理销售的，营销机构销售前应到主管部门备案，双方签订的委托代理合同也一并进行备案。开发企业不得委托未经备案的营销机构代理销售。

3. 以精装修方式销售商品房的，应在销售前建设样板间并向业主开放，精装修的标准、品牌等相关内容应到主管部门备案。

二、规范商品房销售公示内容

1. 开发企业应当在售楼处醒目位置公示“五证”、“商品房预售方案”、“一房一价”、“商品房买卖合同文本”、“前期物业服务合同”、“购房提示”等相关证书和信息资料。

2. 通过网站、微信、视频等平台销售商品房的，应当在销售界面标明商品房预售许可证号，未取得商品房销售许可证明的，不得在网上进行推广和销售。

三、规范商品房销售行为

房地产开发企业在商品房销售过程中不得有以下行为：

1. 在取得相关销售许可证明之前，不得以任何方式向预购人收取或变相收取认筹金、定金、预订款等性质的费用，不得发布任何形式的房地产销售广告。

2. 不得因付款方式的不同和付款金额的多少对购房者的购房资格、摇号排序等进行区别对待。

3. 开盘选房前，不得与投机团伙串通炒卖房号；选房后，

不得为任何机构和个人提供更名和增减名服务。

4. 不得发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人，或者捏造不实承诺、乱承诺、夸大承诺，诱导购房人签订认购协议或者购房合同。

5. 不得对规划或者建设中的学校、交通、商业及其他市政条件作误导宣传，或承诺为购房人办理户口、入学、就业等事项。

四、规范商品房买卖合同内容

1. 开发企业在与买受人订立商品房买卖合同、认购协议时，应按照权责对等、公平信用的原则设置合同条款，不得免除己方责任、加重买受人责任，或排除买受人合法权益。

2. 关于买受人逾期付款、企业延期交房及交房查验等方面应遵循权责对等原则，不得设置显失公平的条款。

3. 开发企业与买受人签订商品房预售合同后，应当在 30 日内办理预售合同备案。

五、规范精装修样板间展示要求

开发企业应当按以下要求建设精装修样板间：

1. 销售精装修房屋的，应当在销售前建设精装修样板间，并明确精装修的交房标准和条件，对样板间的装修材料的品牌及标准等信息，以书面形式公示于样板房入口等显要位置。

2. 展示的样板间的结构、尺寸、层高应与交付的商品房一致，不一致的地方应在醒目位置说明。展示的精装修样板间的装修标准和形式与实际交付应当一致，不一致的地方必须在醒目位

置注明“交付标准”或“非交付标准”。

3. 公示的装修材料及装修物品的品牌、标准等必须要明确具体，不得以“同等品牌”、“同等价格”等模糊语言进行代替。

4. 开发企业销售人员不得口头许诺与精装修样板间不一致的装修标准及装修物品。

5. 开发企业须将精装修样板间进行拍照、录视频，并妥善存档备查。

下一步，主管部门将继续坚持专项整治和日常监督相结合、受理投诉和主动检查相结合，强化多部门联动，形成监管合力，建立常态化监督管理机制，对检查过程中发现的违规行为，及时进行查处，加大典型案例曝光力度，并将违规行为记入诚信档案。

临沂市住房和城乡建设局

2020年11月25日

临沂市住房和城乡建设局办公室

2020年11月25日印发
