

关于印发《和田地区建立健全房地产开发销售信息公示制度(试行)》的通知

和地建规〔2022〕1号

各县(市)住房和城乡建设局、市场监督管理局、发展和改革委员会、自然资源局

为深入贯彻落实党中央、国务院和自治区党委、人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，聚焦群众反映强烈的难点和焦点问题，加大房地产市场秩序专项整治工作力度，规范房地产开发销售行为，切实维护群众合法权益，促进和田地区房地产市场规范有序健康发展。根据《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等规定和自治区住建厅(委)8部门印发《关于开展整治规范

房地产市场秩序三年行动方案》要求，结合和田地区实际，制定本制度(以下简称房地产开发销售信息公示制度)。现将房地产开发销售信息公示相关事项通知如下：

一、建立商品房容积率和成本等信息公示制度

房地产开发企业应在商品房销售场所醒目位置公示以下商品房销售信息：

(一) 房地产开发项目前期相关手续公示

项目经批准的项目规划条件、项目规划总平面图、日照分析图及各类技术经济指标(用地面积、土地使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑层数、停车泊位及公共设施和市政基础设施布点等。

(二) 房地产开发项目成本费用公示

房地产项目每平方米建筑面积商品住房平均成本。包括：土地使用权取得费用、前期工程费、房屋开发费(含：建筑安装工程费、公共配套设施建设费、基础设施建设费)、管理费、财务费用、销售费用、税费、其他费用等。

(三) 房地产开发项目预(销)售管理公示

1. 开发项目证件信息。项目不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、开发企业资质证书、商品房预(销)售许可证、商品房预(销)售资金监管专户等。

2. 商品房基本信息。商品房价目表中应包括：楼层、朝向、房号、户型、建筑面积、公摊面积等。

3. 商品房销售信息。商品房公示“一房一价”、价格备

案有效时间、房屋库存情况(可售、预定、已售)等每套房屋的销售状态信息,销售现场的销售进度信息应与网签备案登记的房源信息相一致。

4. 商品房面积计算资料。商品房面积测绘报告等房屋面积计算或测算资料。

(四) 其他相关规定信息公示

按照《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》等有关规定,以及《和田地区商品房销售风险提示单》等防风险化解宣传资料。

二、 加强商品房预(销)售许可管理

项目属地房地产开发主管部门要依法依规办理商品房预售许可,严格把好商品房预(销)售许可关。房地产开发企业在申请商品房预售许可时,应当如实申报拟开盘时间、

“一房一价”销售价格、预(销)售资金监管专户;是否已办理房地产开发项目贷款或在建工程抵押贷款;已办理了房地产开发项目贷款或在建工程抵押贷款的项目,必须取得贷款银行出具的同意该项目预售的书面证明,才能办理商品房预售许可;房地产开发企业在取得预售许可证后,应在10日内将取得预售许可证的房屋全部对外公示销售,不得无故拒售或分期销售,不得捂盘惜售、囤积房源;未取得预售许可证的项目不得预售,也不得以内部认购、认订、登记、选号、办理VIP卡等形式收取预订(认筹)款性质费用、变相预售;已取得商品房预售许可证并已销售的商品房,房地产

开发企业不得再设定抵押。

三、健全商品房预(销)售合同网签备案制度

根据《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)要求,项目属地房地产开发主管部门要严格落实商品房网签合同备案制度,提高商品房销售信息透明度;县市要严格落实城市主体责任,建立健全房地产市场监测指标体系和预警系统,对房地产市场运行情况实行动态监测,制定房地产市场调控政策措施;与新疆房产监督管理服务平台连接,实现房屋网签备案全区“一张网”,推动房地产相关信息共享。

四、规范商品房开发销售方式

房地产开发企业在商品房现销售前,应将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送项目属地房地产开发主管部门备案。房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前,将作为合同标的物的商品房再行销售给他人;不得任意分割拆零、向社会出售不能确定具体位置或不具备独立使用功能的房屋或特定空间;不得承诺售后高额返租、无风险保底回报或原价(增值)回购等诱导方式销售房地产;不得人为组织排队及以其他任何方式哄抬房价;不得委托没有资格的机构代理销售商品房;房地产开发企业不得发布虚假信息,诱导购房者争购,扰乱房地产市场秩序。

五、加强房地产广告管理

预售房地产,但未取得商品房预售许可证的开发项目房地产开发企业、广告经营单位、广告发布单位均不得发布

房地产广告(项目名称、面积、价格、用途、位置、周边环境、配套设施等内容商品房预售广告,也不得以“内部认购”“内部认订”“内部登记”等)。房地产预售、销售广告,必须载明开发企业名称、预售或者销售许可证号;中介服务机构代理销售的,载明该机构名称;其中明示及承诺的内容和事项,应当在与购房者签订的《商品房买卖合同》中予以明确。

六、 进一步加大违法违规行为的查处力度

各成员单位应按照各自工作职责和职能,加强对房地产开发企业商品房开发销售信息公示情况的督促、指导,并对每一个销售的楼盘进行实地检查;对不按要求公示信息或公示不规范的,要责令限期改正;对拒不公示或公示的信息虚假的,由相关主管部门按照有关规定,对房地产开发企业进行处理;对公示的项目规划条件与规划行政主管部门批准情况不符,违规变更规划、调整容积率的,由自然资源部门按照相关法律法规对房地产开发企业进行查处;依托“信用中国(新疆)”网站,实现违法失信“黑名单”等信息在相关部门间无障碍共享,推动联合惩戒落地;各级监管部门涉及房地产领域的监管信息,依法依规实施联合惩戒,并对失信企业进行公示或媒体曝光形式向社会公开;各级房地产开发主管部门会同相关部门建立健全约谈、问责制度、联席会议制度,对在市场监督工作中,建设项目不落实、信息不公示的,要及时通报、限期整改,对相关责任人员要予以约谈、问责,对玩忽职守、弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊的,要

依法追究法律责任。

七、机制执行期限

本《制度》自印发之日起实施，有效期5年。

- 附件：1. 房地产开发项目规划条件公示表格式
2. 商品房住宅成本公示表格式
3. 商品房预(销)售相关资料公示表格式

和田地区住房和城乡建设局 和田地区市场监管局

和田地区自然资源局 和田地区发展和改革委员会

2022年5月23日

附件1:

房地产开发项目规划条件公示表格式

开发项目名称							
地块位置(四至)							
规划用地性质							
建设用地规划许可证编号				建设用地规划许可发证日期			
建设工程规划许可证编号				建设工程规划许可发证日期			
建设用地规划技术指标	总用地面积m			建设用地面积(m ²)			
				代征用地面积(m ²)			
	容积率			建筑密度(%)			
	绿地率(%)			建筑限高(m ²)			
	主要出入口方向			次要出入口方向			
	机动车停车泊位(个)			非机动车停车泊位(个)			
	建筑间距						
	建筑退界	东			南		
		西			北		
	公共设施配置要求	项目					
处数							
每处用地面积							
每处建筑面积							
市政基础配套要求	道路交通						
	给水排水						
	电力						
	电信						
	供热						
	燃气						
	消防						
	人防						
	环保						
	环卫						
其它需公示的事项							

附件2:

商品房住宅成本公示表格式

项目名称			
开发企业			
法人代表		资质等级	
总用地面积(m)		容积率	
总建筑面积(m)		土地出让单价 (元/m)	
商品住宅建筑结构			
每平方米建筑面积商品住宅平均成本(元/m)			
其中：1.土地使用权取得费用(楼面地价元/m			
2.前期工程费(元/m)			
2.1可行性研究费			
2.2勘察设计费			
2.3三通一平费			
3.房屋开发费(元/m)			
3.1建筑安装工程费			
3.2公共配套设施建设费			
3.3基础设施建设费			
4.管理费(元/m)			
5.财务费用(元/m)			
6.销售费用(元/m)			
7.其他费用(元/)			
8.税费(元/mm)			
其它需公示的事项			

附件3:

商品房预(销)售相关资料公示表格式

房 地 产 开 发 项 目 售 相 关 信 息	房地产开发项目名称(全称)	
	房地产开发项目建设地址	
	房地产开发企业名称(全称)	
	房地产开发企业注册地址	
	房地产开发企业资质证书	
	开发企业资质证书有效时间	
	商品房预(销)售许可相关信息	
	商品房预(销)售许可证号	
	商品房预(销)售许可证起止 时间	
	商品房预(销)售许可证楼栋 号	
	商品房预(销)售许可建筑面 积(m ²)	
	商品房预(销)售资金监管相关信息	
	商品房预(销)售资金监管专 用账号(专用账户)	
	开户银行	
	开户行行号	
	房地产开发企业委托第三方销售机构相关信息	
	委托销售机构(全称)	
	销售机构统一代码号	
	销售机构注册地址	
	销售机构经纪备案证号	
销售机构经纪备案证有效时间		

