

吉林省住房和城乡建设厅

关于加强房地产市场监管规范商品房 销售行为的通知

吉市住建发〔2020〕146号

各房地产开发企业、经纪机构：

近期，我市部分房地产开发企业、经纪机构在直销、代销商品房时出现一些违法违规问题，群众反映强烈，社会影响较大。为规范商品房销售行为，保持房地产市场平稳健康发展。根据《吉林省住房和城乡建设厅关于加强房地产市场监管规范商品房销售行为的通知》（吉建房〔2020〕16号）精神，结合我市实际，现将有关事宜通知如下：

一、规范商品房销售代理行为

（一）根据《房地产经纪管理办法》的有关规定，房地产开发企业委托房地产经纪机构销售商品房的，应当委托经房地产主管部门备案的房地产经纪机构，并签订房地产经纪服务合同。

（二）房地产开发企业在申请办理商品房预售许可证时，应明确委托销售或自销方式。委托销售项目应提供经纪服务

合同。经纪服务合同应载明委托代理范围、佣金及支付方式、权利义务和责任等内容。在销售过程中自销项目转为委托销售，或委托销售的再次委托，均应及时到市住建部门办理变更备案（长春做法）

（三）房地产开发企业应在取得预售许可证后 10 日内在销售现场一次性公开全部准售房源，明码标价对外销售；采取网上销售商品房的，要确保与销售现场的信息准确一致。

（四）房地产开发企业未取得商品房预售许可证不得自行或委托房地产经纪机构预售商品房（长春做法）；未取得预售许可的商品房项目，不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向购房人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用进行预售，不得参加任何展销活动；严禁捆绑销售、额外收取服务费或签约费等变向涨价行为；严禁虚假宣传、恶意竞争操纵市场等行为。

（五）房地产经纪机构和经纪人在代理过程中不得发布虚假信息和未经核实的信息，不得采取内部认购、雇人排队等手段营造虚假销售氛围。

（六）房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。未经相关行业组织从业资格认证的人员，不得从事任何房地产经纪活动。

二、建立健全商品房销售信息公开机制

(一) 房地产开发企业应当在商品房销售现场醒目位置对外公示营业执照、房地产开发企业资质证书、不动产权证书（国有土地使用证）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等证件；应当主动公开建设用地使用权性质、容积率、建筑高度、绿地率、停车场（库）、停车位等主要规划指标信息，可售房源及其销售价格（一房一价）、商品房结构和装修等信息，商品房抵押、租赁、配套设施及权属等信息，前期物业管理信息，项目存在的不利因素等信息，接受社会监督。

(二) 房地产经纪机构应当在商品房销售现场醒目位置对外公示营业执照、备案证明、服务项目的内容及标准、业务流程、收费项目的依据及标准、收费对象等信息，并向购房人告知明示。

(三) 房地产开发企业、经纪机构销售人员应佩戴表明身份的标识（长春做法）

三、加大对违法违规行为的查处力度

(一) 市住建部门将采取设立举报投诉电话、专项检查、“双随机、一公开”抽查等措施，加强房地产市场监管，加大违法违规行为销售行为的查处力度。

(二) 对存在违法违规行为的房地产开发企业、经纪机构依法依规责令限期整改；对拒不整改的，采取暂停商品房网签、经纪活动等措施，依法从严查处。

(三)与自然资源、税收、金融、市场监管等有关部门建立违法违规信息共享机制，实行联合惩戒。