



## 银川市商品房预售管理办法

(2003 年 1 月 15 日银川市人民政府令第 135 号公布 根据 2020 年 3 月 13 日银川市人民政府令第 1 号修改 自 2003 年 3 月 1 日起施行)

**第一条** 为了维护房地产市场交易秩序，加强商品房预售管理，保护商品房交易双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，《宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例》，《银川市城市房地产开发经营管理条例》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品预售是指已取得房地产开发经营资质的企业（以下简称开发经营企业）将规划部门批准开发建设的房屋预先出售给他人的行为。

**第三条** 凡在本市区域内预售商品房的开发经营企业，均须遵守本办法。

**第四条** 市住房和城乡建设、自然资源、审批服务管理等部门在各自职权范围内做好本市商品房预售管理工作。



**第五条** 预售商品房应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按提供的预售商品房工程施工进度计算，地上建筑设计层数三层以下的建筑主体完工，地上建筑设计层数四层以上七层以下的完成建筑主体的三分之二，地上建筑设计层数八层以上的完成建筑主体的二分之一，并已确定施工进度和竣工交付日期；

**第六条** 商品房预售实行许可证制度，预售商品房的开发经营企业必须向房产行政主管部门申请办理预售登记，经批准取得《商品房预售许可证》后方可进行商品房预售。

**第七条** 开发建设单位申请领取《商品房预售许可证》应提交下列证件和资料：

（一）开发企业的《营业执照》和《资质等级证书》；

（二）建设项目的投资计划、规划、用地和施工等批准文件或证件；

（三）工程施工合同；

（四）工程施工进度计划及施工进度达到第五条第3项规定标准的证明；

（五）商品房预售方案。预售方案应说明商品房的位置、幢号、层次、朝向、结构、装修标准、用途、交付使用日期、预售总面积、价格，并附预售商品房总平面图及分层平面图；

（六）房地产开发《项目手册》。

**第八条** 房产行政主管部门在接到开发经营企业的申请报告和全部资料后，对审查合格者，应在十日内颁发《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售，广告经营单位不得为其发布预售广告。

**第九条** 开发经营企业预售商品房，应将《商品房预售许可证》悬挂在预售场所，制作广告和说明书时必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

**第十条** 开发经营企业在预售商品房时应与承购人签订由房产行政主管部门和工商行政主管部门统一制定的商品房预售合同，预售人应当在签约之日起30日内持商品房预售合同副本到市房产行政主管部门和规划土地行政主管部门办理登记备案手续。承购人变更的，应到上述部门办理变更手续。

商品房预售也可以委托代理人办理，代理人必须持有合法有效的委托书。

**第十一条** 开发经营企业预售商品房所得款项，必须用于预售商品房有关的工程建设。

**第十二条** 商品房竣工交付使用时，未达到预售合同规定的结构、设施、装修和质量标准的，由预售人负责返修，返修后仍达不到标准的，承购人有权要求退房。预售人应将房款全部退还承购人，并按合同约定承担违约责任。

**第十三条** 商品房交付使用后，承购人应在交付使用之日起 90 日内持购房合同及有关证件到房产行政主管部门办理房地产交易手续和房屋产权登记，领取房屋所有权证。

**第十四条** 开发经营企业未取得《商品房预售许可证》而预售商品房的，房产行政主管部门责令停止预售，限期补办手续，没收违法所得，可以并处已收取预付款 1 % 的罚款。

**第十五条** 广告经营单位为未取得《商品房预售许可证》的企业或单位发布商品预售广告的，由广告监督管理机关责令停止发布，没收广告费用，并处广告费用一倍的罚款。

**第十六条** 开发经营企业未按规定办理登记备案手续的，责令限期补办；逾期不补办的，处以 1000 元以下罚款。

**第十七条** 开发经营企业违反本办法第十一条规定的，由房产行政主管部门责令限期纠正，并可处以所得款项 3 倍以下但不

超过 3 万元的罚款。

**第十八条** 对不具备商品房预售资格而预售商品房的单位，房产行政主管部门不予办理房屋产权登记和房屋产权证并会同有关部门依法予以处理。

**第十九条** 房产行政主管部门工作人员，在商品房预售管理、登记发证工作中玩忽职守、徇私舞弊、以权谋私的，由所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

**第二十条** 开发经营企业对房产行政主管部门的处罚决定不服的，可依法向市人民政府申请行政复议，或向人民法院起诉。逾期不申请行政复议也不向人民法院起诉又不履行处罚决定的，由房产行政主管部门申请人民法院强制执行。

**第二十一条** 本办法自 2003 年 3 月 1 日起施行。1997 年 12 月 23 日市人民政府颁布的《银川市商品房预售管理办法》同时废止。