

曲靖市住房和城乡建设局 曲靖市发展和改革委员会 曲靖市市场监督管理局

文件

曲建字〔2021〕37号

关于印发《曲靖市商品房销售房地产中介市场 管理实施意见》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、发改局、市场监管局，曲靖经开区规划建设局、经发局、市场监管局，相关房地产企业、房地产经纪机构：

为了加强曲靖市房地产市场管理，促进房地产市场健康有序发展，建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序，保护消费者和经营者合法权益，根据国家有关规定，经研究，特制定《曲靖市商品房销售房地产中介市场管理实施意见》，请认真贯彻落实。

曲靖市住房和城乡建设局



曲靖市发展和改革委员会



曲靖市市场监督管理局



2021年5月6日

曲靖市商品房销售房地产中介市场管理实施意见

为了规范商品房销售行为、加强对房地产中介市场的监管，根据国家住建部《商品房销售管理办法》、国家发改委《商品房销售明码标价规定》等有关规定，结合曲靖实际，就规范商品房销售、房地产中介市场管理制定以下实施意见。

一、进一步规范商品房销售管理

（一）房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

（二）房地产开发企业委托房地产中介机构销售商品房的，受委托的机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。房地产开发企业应当与受委托的房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应载明委托期限、委托权限以及委托人、被委托人的权利、义务。

（三）房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售宣传广告应当执行《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布暂行规定》等有关法律法规，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

（四）房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项应当在商品房买卖合同中约定。

（五）办理了商品房预售许可或现售备案的，房地产企业在订立商品房销售买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立

商品房买卖合同的，房地产企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的从其约定。未取得预售许可或现售备案的项目，房地产企业不得销售，不得向买受人收取任何预订款性质的费用。

（六）房地产企业或销售代理机构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予他人。

（七）房地产开发企业应当按照约定，将符合条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交房的，房地产开发企业应当承担违约责任。因不可抗力或当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

二、商品房销售明码标价及收取费用相关规定

（一）房地产企业或销售代理机构，在商品房销售时应当遵守《中华人民共和国价格法》《商品房销售明码标价规定》《云南省商品房销售明码标价实施细则》的有关规定，实行明码标价。商品房销售明码标价应做到价目齐全，标价内容真实准确、字迹清晰、标识醒目，并标示价格监督部门投诉举报电话。

（二）房地产销售应取得预售许可或办理现房销售备案，房地产项目销售应按预售或现售许可批准的预售或现售栋号内容，在规定的时间内一次性公布全部销售房源，并严格按照申报价格对外销售。商品房明码标价实行一套一标，按建筑面积或套内面积计价的，还应标明建筑面积或套内建筑面积单价。不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。

（三）提倡商品房销售总价实行“一费清”方式收费，即在商品房销售总价中将太阳能、通信、光缆电视、门禁对讲系统等配

套设施或初装费用纳入总价。

（四）商品房经营者或销售代理机构交房时需单独收取太阳能、通信、光缆电视、门禁对讲系统等配套设施或初装费用的，应明码标价、公平合理，在购房合同中明示。

（五）新建商品房项目管道燃气工程安装费、供水设施建设费、配电设施建设费须计入房价，开发商不得再向购房人单独收取费用。

（六）规范购房者特殊要求收费。根据购房者的特殊要求增加的配套设施和其他工程量，由开发企业与购房者在购房合同中约定后，方可在商品房销售价格以外，按其约定另行收费。

（七）房地产开发企业在商品房销售时应一并公布规划配建车位（库）的售价。业主购房后单独购买车位（库）的销售价格应参照车位（库）的工程造价、小区周边的车位（库）售价综合确定车位（库）售价。

（八）新建商品房项目销售时选聘了物业服务企业的，商品房经营者应当同时公示前期物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准。

三、规范中介服务行为

（一）规范房地产中介机构承接业务。中介机构在接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产中介服务合同并归档备查，房地产中介服务合同中应当约定进行房源信息核验的内容。中介机构不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。

（二）加强房源信息尽职调查。中介机构对外发布房源信息

前，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，经委托人同意后到房地产主管部门进行房源信息核验，并编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产中介服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。

（三）加强房源信息发布管理。中介机构发布的房源信息应当内容真实、全面、准确，在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。房地产中介从业人员应当实名在网站等渠道上发布房源信息。中介机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。

（四）规范中介服务价格行为。房地产中介服务收费由当事人依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。中介机构应当严格遵守《中华人民共和国价格法》《关于商品和服务实行明码标价的规定》及《商品房销售明码标价规定》等法律法规，在经营场所醒目位置标识公开全部服务项目、服务内容、计费方式和收费标准，各项服务均须单独标价。提供代办产权过户、贷款等服务的，应当由委托人自愿选择，并在房地产中介服务合同中约定。中介机构不得实施违反《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国反垄断法》规定的价格违法行为。

四、加强商品房销售和房地产经纪市场监管

（一）房地产开发企业、经纪机构及其工作人员，不得利用认筹销售以及合同备案信息注销、变更进行投机炒作。

（二）办理网签手续的房地产中介机构及其分支机构应当按规定到房地产主管部门备案，中介机构备案时，要提供本机构所

有从事经纪业务的人员信息，未备案的中介机构不得办理网签手续。

各县（市、区）、曲靖经开区住房和城乡建设、物价管理、市场监管部门要按照属地管理原则，加强对房地产开发企业、房地产经纪机构市场销售行为进行监管，定期或不定期对房地产开发企业、房地产经纪机构在商品房销售过程中不规范行为进行监督检查；及时处理信访、投诉、举报，对于查证属实的违规行为，积极与市场监督管理部门依法依规调查处理。