

嘉兴市城乡规划建设管理委员会
嘉兴市发展和改革委员会
嘉兴市物价局
嘉兴市市场监督管理局
嘉兴市公安局文件
嘉兴市国家税务局
嘉兴市地方税务局
中国人民银行嘉兴市中心支行
中国银行业监督管理委员会嘉兴监管分局

嘉建〔2018〕4号

嘉兴市建委等9部门关于进一步加强市区房地产市场
监管 规范商品住房销售行为的通知

各区住建局、发改局、市场监管局（分局）、公安分局、国

税局（分局）、地税分局：

为进一步规范嘉兴市区新建商品住房销售行为，遏制投机炒作，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关工作通知如下：

一、规范新建商品住房销售

1. 完善商品住房预售许可管理。房地产开发企业应在项目取得《商品房预售许可证》后 10 日内一次性公开销售全部准售房源，不得分幢、分单元、分层、分批销售。在未取得《商品房预售许可证》前，房地产开发企业一律不得通过任何方式认购。

2. 健全商品住房公开销售制度。房地产开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应向房地产主管部门提交销售承诺书，承诺书应包括车位、储藏室价格以及是否委托中介机构销售、是否全装修出售等内容。销售商品房时，应当在销售现场醒目位置公示全部准售房源、“一房一价”、销售承诺书及销售结果，便于购房者对车位、装修售价及相关信息内容进行合理预期。房地产开发企业应合理安排开盘时间和销售方式，避免在夜间（20:00 至次日 8:00）进行项目开盘和销售活动，意向购房人数多于准售房源的，宜采取摇号等方式公开销售，也可邀请公证机构全程监督。项目销售期间，应主动配合并接受属地房地产主管部门的现场监督。

3. 严格落实购房实名制。签订商品房认购协议前，房地

产开发企业及其委托的经纪机构须严格核实购房者的认购资格，房屋认购后不得随意变更。办理商品房买卖合同网签备案时，购房人原则上应与认购人一致。房地产开发企业及其委托的经纪机构不得为他人违规转让期房提供便利或经纪服务。对于已办理网签备案的商品房买卖合同，房地产开发企业和买受人申请撤销合同备案的，须经房地产主管部门网站公示。

4. 严禁价外加价。房地产开发企业及其委托的经纪机构应按商品房预售方案备案价格对外销售，不得收取备案价格之外的其他任何价款或费用，不得以附加条件等限定方式，使购房人接受商品或者服务价格。

5. 维护购房贷款权益。房地产开发企业销售商品房时，不得限制、阻挠、拒绝购房人选择住房公积金贷款、商业贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款、商业贷款权利的书面文件。

6. 加强商品房预售资金监管。房地产开发企业必须严格执行商品房预售资金监管有关规定，在当地银行机构申请开立商品房预售资金专用存款账户，同时办理监管账户 POS 终端，并将全部商品房销售款项包括预订款、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等全额存入预售资金专用存款账户。除专用存款账户以外，凡办理监

管项目个人住房贷款业务的其他银行账户必须申请设置为预售资金辅助账户。

二、加大各部门执法查处力度

各部门要进一步明确工作职责，加强房地产市场各类行为监管，对房地产开发企业、房地产经纪机构违法违规行为依法进行查处。

1. 建设部门查处下列行为：在未取得《商品房预售许可证》前销售商品房；捂盘惜售或者变相囤积房源；房地产开发企业骗取工程建设资金、擅自截留挪用购房人预购房款或者不将购房人预购房款存入资金账户；承接新建商品住房代理业务的经纪机构未在房地产主管部门办理房地产经纪机构备案；房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同；其他违反房地产代理服务相关规定提供经纪服务行为。

2. 发改（物价）部门查处下列行为：商品房销售时未按规定明码标价；标价之外加价销售商品房；收取未予标明的费用；利用虚假或者使人误解的标价内容或标价方式进行价格欺诈；其他违反价格法律法规的行为。

3. 市场监管部门查处下列行为：经营者通过虚假交易等方式进行虚假或引人误解的商业宣传；采用欺骗等不正当手段进行有奖销售行为等不正当竞争行为；未取得营业执照擅自从事房地产经纪服务业务；违反广告管理法律法规发布虚

假违法广告；利用格式合同条款侵害消费者合法权益；其他违反市场监督管理法律法规的行为。

4. 公安部门查处下列行为：非法获取、出售或者提供购房人公民个人信息；利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房地产、散布房地产谣言故意扰乱公共秩序；在房地产交易活动中诈骗公私财物；阻碍国家机关工作人员依法执行职务；其他违法犯罪行为。

5. 国税、地税部门查处下列行为：房地产开发企业、房地产经纪机构或人员在房地产销售经营活动中的偷税、逃税行为；其他违反税法的行为。

6. 银监部门查处下列行为：监管银行未按要求受理、审核房地产开发企业使用商品房预售资金的申请资料，超前超额支付商品房预售资金的行为。

三、加强部门联动监管

1. 各部门要加大联合执法整治力度，对违法违规行为责任主体依法严肃查处。各职能部门要通力合作，齐抓共管、互通信息、形成合力，确保调控政策落到实处。要研究建立巡查发现、调查核实、依法查处等各环节紧密衔接的长效机制，确保执法整治成效。

2. 全面建立和实施“失信惩戒”的联合管理机制。建立健全房地产开发企业、经纪机构信用制度，科学评定房地产企业信用等级，推行信用评价成果与行政审批挂钩机制，对

严重违法违规、严重失信行为的企业和人员实行“黑名单”制度。被列入“黑名单”的企业和人员依据相关规定禁止参与我市土地一级市场竞拍和申报土地划拨、转让、抵押等审批手续，禁止成立或变相成立房地产公司、经纪机构，降低或取消房地产开发企业资质，禁止有关人员从事房地产开发经营及其相关业务，并将涉及违法违规的房地产开发企业、经纪机构行为纳入征信系统。

嘉兴市城乡规划建设管理委员会

嘉兴市发展和改革委员会

嘉兴市物价局

嘉兴市市场监督管理局

嘉兴市公安局

嘉兴市国家税务局

嘉兴市地方税务局

中国人民银行嘉兴市中心支行

中国银行业监督管理委员会嘉兴监管分局

2018年6月13日

嘉兴市城乡规划建设管理委员会办公室

2018年6月13日印发