

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2024〕2号

宁波市住房和城乡建设局关于进一步规范 新建商品房承销行为的通知

各区（县、市）、开发园区住房和城乡建设部门，市房产市场管理中心，各房地产开发企业、房地产经纪机构：

为进一步规范房地产经纪机构承销新建商品房行为，保障市场各方合法权益，营造公平市场环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据住建部《房地产经纪管理办法》《住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）和省建设厅《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》等规定，现就有关事项通知如下：

一、进一步规范开发企业的委托销售行为

(一)新建商品房承销机构根据服务范围不同可分为提供新建商品房代理销售服务的经纪机构(以下简称“代销机构”)和提供房地产分销服务的经纪机构(以下简称“分销机构”)。开发企业应督促新建商品房承销机构及时到所在地房地产主管部门备案。

(二)开发企业委托承销机构销售商品房时应签订书面委托合同,合同中应明确委托销售的范围、方式(线上、线下)、期限、权限、佣金结算、再委托销售行为约束、承销机构备案状态及销售人员实名登记要求、不得向购房人收取任何费用、违约责任等事项。

开发企业应严格约束承销机构再次委托其他机构进行销售。承销机构再次委托的,开发企业应对接受再委托的机构资格进行审定,并与承销机构、再委托机构书面签订三方协议。

(三)开发企业在申请商品房预售许可时,应如实将销售方式、代销机构名称及其销售人员、分销机构名称等信息一并申报。销售过程中承销机构、人员发生变更,应及时进行变更申报。

(四)开发企业(承销机构)应在销售现场醒目位置公示商品房销售委托书、承销机构名称(包括代销机构、分销机构)、承销机构营业执照、备案证明文件、承销机构销售人员信息,包括姓名、单位、照片、专业水平等内容。

(五)开发企业应根据委托合同约定加强对承销机构及其销售人员的销售行为监督。发现房地产经纪机构未经开发企业委

托,擅自开展新建商品房销售服务的,开发企业应及时对外澄清,告知购房群体慎重选择该经纪机构。因新建商品房承销机构不良销售行为引起的纠纷,由开发企业协调处理,承销机构已损害开发企业利益的,开发企业可通过民事诉讼维护自身权益。

二、进一步规范房地产经纪机构的承销行为

(一)房地产经纪机构向购房人提供新建商品房销售服务的,应取得开发企业的委托授权。

(二)代销机构在销售现场以外开展咨询、宣传等销售相关活动时,应在活动现场出示营业执照、备案证书等主体资格证明、商品房销售委托和批准商品房销售的证明文件;分销机构应在门店醒目位置公示上述资料。

(三)新建商品房承销机构在委托期限内应保持备案状态正常,销售现场对外公示的销售人员、实际提供服务的销售人员和实名登记的从业人员应保持一致。

(四)新建商品房承销机构应加强对销售人员的教育培训管理,提升服务水平和职业素养。销售人员在提供服务时,应主动表明从业身份信息,客观、如实地向购房人介绍项目及周边情况。

三、加强行为监管和行业透明度

(一)加强宣传引导。各地房地产主管部门要把新建商品房承销行为的规范要求传达到属地各开发企业、经纪机构。开发企业、经纪机构要对照规范要求自查自纠,发现问题立查立改。各地要充分利用广播、电视、报纸、互联网等媒体,加强对承销行

为规范服务的宣传引导，不断提升群众安全交易意识。

(二)加强行业公示。各地房地产主管部门要督促开发企业、经纪机构规范开展信息公示。各地可多渠道公示开发企业申报的楼盘销售方式及承销机构、销售人员备案信息。

(三)建立常态机制。各地要把新建商品房承销行为的检查列入日常检查范围，建立常态化监管机制。对于跨区经营的承销机构，机构备案所在地管理部门和商品房项目所在地管理部门要建立联合监管机制。对存在违规行为的房地产开发企业、承销机构，属地管理部门要进行约谈，限期整改；情节严重的，暂停网签权限，公开通报，并记入信用档案。

本通知自 2024 年 2 月 5 日起施行。本通知发布前已开展销售的新建商品房项目，开发企业应自通知发布之日起 15 日内，完成销售方式、代销机构名称及其销售人员、分销机构名称等信息的补充申报。



