

平急

福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2025〕15号

福州市住房和城乡建设局关于进一步加强 商品房销售管理的通知

各相关单位、各房地产开发企业

近期，随着房地产供求关系发生重大变化，房地产领域涉及开发企业降价销售、装修质量售后维保、保交房等方面投诉纠纷逐渐增多。为进一步规范商品房销售行为，保持房地产市场总体稳定，指导开发企业强化服务意识，引导交易当事人依法维权，遏制房地产领域投诉纠纷频发现象，根据《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》，现就进一步加强商品房销售管理有关事项通知如下

一、加强预售方案管理

（一）制定方案

房地产开发企业申请商品房预售许可和签订预售资金监管协议前，应按照土地出让合同及预售范围制定商品房预售方案，经市住建局审核，符合法定条件的，方可申请办理商品房预售许可证、签订商品房预售资金监管协议。

（二）方案公示

房地产开发企业应当将商品房预售方案在售楼案场显著位置张贴公示。房地产开发企业应按照商品房预售许可证和经审核通过的商品房预售方案组织商品房销售。

（三）方案内容

商品房预售方案由房地产开发企业负责制定，应包含以下内容

1.基本情况。包括项目名称、坐落，土地用途、项目总规模等参数，土地出让合同和建设工程规划许可证确定的各类型商品房套数、面积等参数。

2.建设情况。包括项目建设周期、各期计划和工程进度，本期计划预售的商品房开竣工日期及交付日期。

3.预售价格。包括本期计划预售的商品房价格区间。采取精装修交付的商品房应明确精装修部分的价格区间。

4.预售计划。包括房地产开发企业自主确定本期计划预售、对接安置的商品房性质、套数、面积等参数及楼栋号、房号信息。本期计划公开销售的日期、地点等信息。

5.销售团队。包括房地产开发企业销售负责人；委托销售代理的项目应明确代理机构资质、案场负责人；委托中介机构分销的项目应明确中介机构资质、案场负责人。

6.投诉纠纷处置措施。包括商品房销售纠纷调处预案、商品房交付质量问题维修整改预案及质量维保团队负责人，装修交付的项目应重点制定装修质量问题维修整改预案及质量维保团队。

7.签约付款流程。包括商品房买卖合同签约流程及各环节时限，定金、首付款、公积金和个人住房贷款的付款节点等。

8.物业服务方案。包括前期物业管理企业、物业管理方案和前期物业管理服务合同。

二、规范开盘驻场监督制度

新批准预售楼盘开盘销售时，市住建局应会同市不动产登记和交易中心开展售楼处驻场监督。监督重点

（一）信息公示。包括：企业营业执照、房地产开发企业资质证书、房地产经纪机构备案证、商品房预售许可证和商品房预售方案、预售资金监管账户、商品房买卖合同示范文本、前期物业服务合同、土地出让合同和土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等材料。

（二）公开销售。开发企业及其销售代理机构、分销机构是否按照商品房预售许可证和商品房预售方案依法组织公开销售。

（三）明码标价。明确商品房销售是否实行一房一价、明码标价。

（四）资金监管。预售资金是否依法纳入监管。

（五）**图纸模型**。销售现场公示的沙盘模型、户型、平面图是否符合规划设计要求，楼盘相关不利因素是否进行提示告知。

（六）**样板房**。样板房及展示区是否符合规划设计要求，样板房及展示区内仅做展示且不属于交付标准的“软装”、家具家电设备等，应在显著位置悬挂“非交付标准”等提示牌。

三、维护房地产市场秩序

（一）市住建局将商品房预售方案转送不动产登记和交易、工程质量监督、预售资金监管、金融机构等相关单位，依法办理相关手续，共同做好商品房销售、工程质量和预售资金监督监管工作，督促企业依法合规经营，维护购房人合法权益。

（二）房地产开发企业违反商品房预售方案预售商品房的，由市住建局会同市场监管、不动产登记和交易等部门依法处置。

（三）房地产开发企业未按本通知制定商品房预售方案的，不予办理商品房预售许可、不予签订商品房预售资金监管协议。

四、本通知自印发之日起施行，有效期五年。

特此通知

福州市住房和城乡建设局

2025年 10月 16日

福州市住房和城乡建设局

2025年 10月 16日印发