



关于加强商品房建设及销售行为监管的通知

建房〔2020〕24号

各市住房和城乡建设局（城乡建设局）、发展和改革委员会、自然资源和规划局、市场监督管理局，合肥、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局（房屋管理局）：

为进一步规范商品房开发建设和销售行为，保证工程质量，提升住房品质，维护建设、交易各方的合法权益，根据国家有关规定，现就加强商品房开发建设及销售行为监管有关工作通知如下：

一、依法提出商品房项目开发建设条件

市、县房地产开发主管部门要按照《城市房地产开发经营管理条例》关于房地产开发项目建设条件意见的规定，以及省住房城乡建设厅、原省国土资源厅印发的《关于落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》（建房〔2017〕64号）要求，在国有建设用地使用权出让或划拨前，对包括房屋预售条件和销售要求、房屋装修、基础设施、公共配套等提出书面建设条件，列入规划条件。土地出让的，应在招标采购挂牌公告、文件和国有建设用地使用权出让合同中载明；土地划拨的，应在国有建设用地



划拨决定书中明确。开发建设单位在商品房预售方案中应当载明开发建设条件落实情况，并作为商品房预售许可的审查内容。房地产开发、自然资源和规划等主管部门应督促开发建设单位按照建设条件和规划条件进行开发建设。

二、加强商品住宅装修装饰工程监管

商品住宅及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装必须依法办理施工许可手续，严禁未取得施工许可证开工建设行为。全装修商品住宅项目（包括附属设施、装修装饰及配套线路、管道、设备）可以实行施工总承包管理，统一申领施工许可证，并同时办理工程质量安全监督手续。住宅全装修工程应实行主体结构和装修部分分别验收。建设单位应将装修工程纳入分户验收内容。各地要加强对全装修商品住房项目工程质量安全监督检查及竣工验收备案管理。

三、加强对住宅装修装饰材料和设备监管

开发建设单位应当对商品住宅基本装修标准的主要材料、设备等列出装修装饰材料和设备清单，不得出现类似“同等档次”的模糊表述，清单作为购房合同附件材料。鼓励开发建设单位在全装修商品住宅销售时提供多样化菜单式装修方案，满足个性化需求。推行菜单式装修的，应当公示菜单式装修的选择内容。装修装饰材料、设备应当有质量检验合格证明，监理单位应当在进场前按照规定进场检验。市场监管部门应加强生产、流通市场装修



装饰材料的监督抽查。

四、规范全装修样板房制作

全装修住宅实行预售的，开发建设单位应在销售现场设置与商品房买卖合同约定交付标准一致的实体样板房。样板房应按照设计文件和销售合同规定的材料、构配件以及施工工艺，装修完成房间。对所有装修交付标准一致的套型，可以选择典型户型进行制作样板间，样板间应当真实、准确反映户型、内部结构尺寸、装修装饰标准等，不得增加交付标准以外的其他装修装饰误导消费。各地可根据情况，对样板间装修装饰、销售等方面作出具体规定。

五、加强商品房预售价格监管

开发建设单位在申请商品房预售许可前，应当按照当地有关规定，将商品房向发展改革部门进行价格备案，按套明码标价、“一房一价”。销售商品房时公开标示商品房价格、相关收费，以及影响商品房价格的其他因素。全装修样板房应公开标示基本装修装饰标准的主要材料、设备等清单。对预售方案中的申报价格是否需要区分房屋销售总价、毛坯总价和全装修总价，由各地结合当地实际情况进行规定。

六、加强商品房交付使用管理工作

各地要进一步加强商品房销售全过程监管，强化房屋网签合同备案，与预售资金监管实施联动，确保买受人房款按照合同约



定足额进入监管账户，切实保障买受人合法权益，维护房地产市场正常的交易秩序。开发建设单位应当确保交付查验的房屋质量符合国家和我省相关法律法规、标准规范及施工图设计文件等要求。在商品住房交付时，房地产开发企业应当按照商品房买卖合同约定，向买受人提供经竣工验收合格的证明材料、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》等文件，并按合同约定程序办理交付手续。保修范围和保修期限应符合《建设工程质量管理条例》规定。各地要加强对商品住宅小区的公共基础设施和配套设施的建设管理，确保各项设施按期建设到位。

七、加强商品房交付纠纷处置

买卖双方在房屋交付过程中产生的纠纷应按照商品房买卖合同约定的处理方式进行处理。房屋交付使用后出现质量问题的，按照工程质量保修相关法律法规、标准规范规定以及合同约定进行处理。各级住房和城乡建设部门和房管部门、发展改革、自然资源和规划、市场监管等部门，要加强对房地产开发全过程监管，建立健全协同联动查处机制及信用管理制度，实施联合惩戒。

安徽省住房和城乡建设厅 安徽省发展和改革委员会

安徽省自然资源厅 安徽省市场监督管理局

2020年4月14日