

【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/20【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=35322)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/[功能窗格](../../6law/law-gb/商品房銷售管理辦法.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link電子六法總索引.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link大陸法規索引.docx#商品房銷售管理辦法)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/商品房銷售管理辦法.htm)**>>**

**【大陸法規】**商品房銷售管理辦法

**【發布單位】**建設部

**【頒佈日期】**2001年4月4日

**【實施日期】**2001年6月1日

# 【法規沿革】

‧2001年4月4日建設部令88號；2001年3月14日經建設部第38次部常務會議審議通過，自2001年6月1日起施行

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[銷售條件](#_第二章__銷_售　條　件)　§6

第三章　[廣告與合同](#_第三章__廣告與合同)　§14

第四章　[銷售代理](#_第四章__銷_售　代　理)　§25

第五章　[交付](#_第五章__交_付)　§30

第六章　[法律責任](#_第六章__法_律　責　任)　§36

第七章　[附則](#_第七章__附_則)　§45

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為了規範商品房銷售行為，保障商品房交易雙方當事人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.docx)》、《[城市房地產開發經營管理條例](../law-gb/城市房地產開發經營管理條例.docx)》，制定本辦法。

## 第2條

　　商品房銷售及商品房銷售管理應當遵守本辦法。

## 第3條

　　商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。

　　本辦法所稱商品房現售，是指房地產開發企業將竣工驗收合格的商品房出售給買受人，並由買受人支付房價款的行為。

　　本辦法所稱商品房預售，是指房地產開發企業將正在建設中的商品房預先出售給買受人，並由買受人支付定金或者房價款的行為。

## 第4條

　　房地產開發企業可以自行銷售商品房，也可以委託房地產仲介服務機構銷售商品房。

## 第5條

　　國務院建設行政主管部門負責全國商品房的銷售管理工作。

　　省、自治區人民政府建設行政主管部門負責本行政區域內商品房的銷售管理工作。

　　直轄市、市、縣人民政府建設行政主管部門、房地產行政主管部門（以下統稱房地產開發主管部門）按照職責分工，負責本行政區域內商品房的銷售管理工作。

[回索引](#aaa)>>

# 第二章　　銷售條件

## 第6條

　　商品房預售實行預售許可制度。

　　商品房預售條件及商品房預售許可證明的辦理程式，按照《[城市房地產開發經營管理條例](../law-gb/城市房地產開發經營管理條例.docx)》和《[城市商品房預售管理辦法](../law-gb/城市商品房預售管理辦法.docx)》的有關規定執行。

## 第7條

　　商品房現售，應當符合以下條件：

　　（一）現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；

　　（二）取得土地使用權證書或者使用土地的批准檔；

　　（三）持有建設工程規劃許可證和施工許可證；

　　（四）已通過竣工驗收；

　　（五）拆遷安置已經落實；

　　（六）供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；

　　（七）物業管理方案已經落實。

## 第8條

　　房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

## 第9條

　　房地產開發企業銷售設有抵押權的商品房，其抵押權的處理按照《[中華人民共和國擔保法](../law-gb/中華人民共和國擔保法.docx)》、《[城市房地產抵押管理辦法](../law-gb/城市房地產抵押管理辦法.docx)》的有關規定執行。

## 第10條

　　房地產開發企業不得在未解除商品房買賣合同前，將作為合同標的物的商品房再行銷售給他人。

## 第11條

　　房地產開發企業不得採取返本銷售或者變相返本銷售的方式銷售商品房。

　　房地產開發企業不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

## 第12條

　　商品住宅按套銷售，不得分割拆零銷售。

## 第13條

　　商品房銷售時，房地產開發企業選聘了物業管理企業的，買受人應當在訂立商品房買賣合同時與房地產開發企業選聘的物業管理企業訂立有關物業管理的協議。

[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　廣告與合同

## 第14條

　　房地產開發企業、房地產仲介服務機構發佈商品房銷售宣傳廣告，應當執行《[中華人民共和國廣告法](../law-gb/中華人民共和國廣告法.docx)》、《房地產廣告發佈暫行規定》等有關規定，廣告內容必須真實、合法、科學、準確。

## 第15條

　　房地產開發企業、房地產仲介服務機構發佈的商品房銷售廣告和宣傳資料所明示的事項，當事人應當在商品房買賣合同中約定。

## 第16條

　　商品房銷售時，房地產開發企業和買受人應當訂立書面商品房買賣合同。

　　商品房買賣合同應當明確以下主要內容：

　　（一）當事人名稱或者姓名和住所；

　　（二）商品房基本狀況；

　　（三）商品房的銷售方式；

　　（四）商品房價款的確定方式及總價款、付款方式、付款時間；

　　（五）交付使用條件及日期；

　　（六）裝飾、設備標準承諾；

　　（七）供水、供電、供熱、燃氣、通訊、道路、綠化等配套基礎設施和公共設施的交付承諾和有關權益、責任；

　　（八）公共配套建築的產權歸屬；

　　（九）面積差異的處理方式；

　　（十）辦理產權登記有關事宜；

　　（十一）解決爭議的方法；

　　（十二）違約責任；

　　（十三）雙方約定的其他事項。

## 第17條

　　商品房銷售價格由當事人協商議定，國家另有規定的除外。

## 第18條

　　商品房銷售可以按套（單元）計價，也可以按套內建築面積或者建築面積計價。

　　商品房建築面積由套內建築面積和分攤的共有建築面積組成，套內建築面積部分為獨立產權，分攤的共有建築面積部分為共有產權，買受人按照法律、法規的規定對其享有權利，承擔責任。

　　按套（單元）計價或者按套內建築面積計價的，商品房買賣合同中應當註明建築面積和分攤的共有建築面積。

## 第19條

　　按套（單元）計價的現售房屋，當事人對現售房屋實地勘察後可以在合同中直接約定總價款。

　　按套（單元）計價的預售房屋，房地產開發企業應當在合同中附所售房屋的平面圖。平面圖應當標明詳細尺寸，並約定誤差範圍。房屋交付時，套型與設計圖紙一致，相關尺寸也在約定的誤差範圍內，維持總價款不變；套型與設計圖紙不一致或者相關尺寸超出約定的誤差範圍，合同中未約定處理方式的，買受人可以退房或者與房地產開發企業重新約定總價款。買受人退房的，由房地產開發企業承擔違約責任。

## 第20條

　　按套內建築面積或者建築面積計價的，當事人應當在合同中載明合同約定面積與產權登記面積發生誤差的處理方式。

　　合同未作約定的，接以下原則處理：

　　（一）面積誤差比絕對值在3%以內（含3%）的，據實結算房價款；

　　（二）面積誤差比絕對值超出3%時，買受人有權退房。買受人退房的，房地產開發企業應當在買受人提出退房之日起30日內將買受人已付房價款退還給買受人，同時支付已付房價款利息。買受人不退房的，產權登記面積大於合同約定面積時，面積誤差比在3%以內（含3%）部分的房價款由買受人補足；超出3%部分的房價款由房地產開發企業承擔，產權歸買受人。產權登記面積小於合同約定面積時，面積誤差比絕對值在3%以內（含3%）部分的房價款由房地產開發企業返還買受人；絕對值超出3%部分的房價款由房地產開發企業雙倍返還買受人。

　　　　　　　　　產權登記面積-合同約定面積

　　面積誤差比＝—————————————×100%

　　　　　　　　　　合同約定面積

　　因本辦法第[二十四](#a24)條規定的規劃設計變更造成面積差異，當事人不解除合同的，應當簽署補充協議。

## 第21條

　　按建築面積計價的，當事人應當在合同中約定套內建築面積和分攤的共有建築面積，並約定建築面積不變而套內建築面積發生誤差以及建築面積與套內建築面積均發生誤差時的處理方式。

## 第22條

　　不符合商品房銷售條件的，房地產開發企業不得銷售商品房，不得向買受人收取任何預訂款性質費用。

　　符合商品房銷售條件的，房地產開發企業在訂立商品房買賣合同之前向買受人收取預訂款性質費用的，訂立商品房買賣合同時，所收費用應當抵作房價款；當事人未能訂立商品房買賣合同的，房地產開發企業應當向買受人返還所收費用；當事人之間另有約定的，從其約定。

## 第23條

　　房地產開發企業應當在訂立商品房買賣合同之前向買受人明示《[商品房銷售管理辦法](../law-gb/商品房銷售管理辦法.docx)》和《商品房買賣合同示範文本》；預售商品房的，還必須明示《[城市商品房預售管理辦法](../law-gb/城市商品房預售管理辦法.docx)》。

## 第24條

　　房地產開發企業應當按照批准的規劃、設計建設商品房。商品房銷售後，房地產開發企業不得擅自變更規劃、設計。

　　經規劃部門批准的規劃變更、設計單位同意的設計變更導致商品房的結構型式、戶型、空間尺寸、朝向變化，以及出現合同當事人約定的其他影響商品房品質或者使用功能情形的，房地產開發企業應當在變更確立之日起10日內，書面通知買受人。

　　買受人有權在通知到達之日起15日內做出是否退房的書面答復。買受人在通知到達之日起15日內未作書面答復的，視同接受規劃、設計變更以及由此引起的房價款的變更。房地產開發企業未在規定時限內通知買受人的，買受人有權退房；買受人退房的，由房地產開發企業承擔違約責任。

[回索引](#aaa)>>

# 第四章　　銷售代理

## 第25條

　　房地產開發企業委託仲介服務機構銷售商品房的，受託機構應當是依法設立並取得工商營業執照的房地產仲介服務機構。

　　房地產開發企業應當與受託房地產仲介服務機構訂立書面委託合同，委託合同應當載明委託期限、委託許可權以及委託人和被委託人的權利、義務。

## 第26條

　　受託房地產仲介服務機構銷售商品房時，應當向買受人出示商品房的有關證明文件和商品房銷售委託書。

## 第27條

　　受託房地產仲介服務機構銷售商品房時，應當如實向買受人介紹所代理銷售商品房的有關情況。

　　受託房地產仲介服務機構不得代理銷售不符合銷售條件的商品房。

## 第28條

　　受託房地產仲介服務機構在代理銷售商品房時不得收取傭金以外的其他費用。

## 第29條

　　商品房銷售人員應當經過專業培訓，方可從事商品房銷售業務。

[回索引](#aaa)>>

# 第五章　　交　付

## 第30條

　　房地產開發企業應當按照合同約定，將符合交付使用條件的商品房按期交付給買受人。未能按期交付的，房地產開發企業應當承擔違約責任。

　　因不可抗力或者當事人在合同中約定的其他原因，需延期交付的，房地產開發企業應當及時告知買受人。

## 第31條

　　房地產開發企業銷售商品房時設置樣板房的，應當說明實際交付的商品房品質、設備及裝修與樣板房是否一致，未作說明的，實際交付的商品房應當與樣板房一致。

## 第32條

　　銷售商品住宅時，房地產開發企業應當根據《商品住宅實行品質保證書和住宅使用說明書制度的規定》（以下簡稱《規定》），向買受人提供《住宅品質保證書》、《住宅使用說明書》。

## 第33條

　　房地產開發企業應當對所售商品房承擔品質保修責任。當事人應當在合同中就保修範圍、保修期限、保修責任等內容做出約定。保修期從交付之日起計算。

　　商品住宅的保修期限不得低於建設工程承包單位向建設單位出具的品質保修書約定保修期的存續期；存續期少於《規定》中確定的最低保修期限的，保修期不得低於《規定》中確定的最低保修期限。

　　非住宅商品房的保修期限不得低於建設工程承包單位向建設單位出具的品質保修書約定保修期的存續期。

　　在保修期限內發生的屬於保修範圍的品質問題，房地產開發企業應當履行保修義務，並對造成的損失承擔賠償責任。因不可抗力或者使用不當造成的損壞，房地產開發企業不承擔責任。

## 第34條

　　房地產開發企業應當在商品房交付使用前按項目委託具有房產測繪資格的單位實施測繪，測繪成果報房地產行政主管部門審核後用於房屋權屬登記。

　　房地產開發企業應當在商品房交付使用之日起60日內，將需要由其提供的辦理房屋權屬登記的資料報送房屋所在地房地產行政主管部門。

　　房地產開發企業應當協助商品房買受人辦理土地使用權變更和房屋所有權登記手續。

## 第35條

　　商品房交付使用後，買受人認為主體結構品質不合格的，可以依照有關規定委託工程品質檢測機構重新核驗。經核驗，確屬主體結構品質不合格的，買受人有權退房；給買受人造成損失的，房地產開發企業應當依法承擔賠償責任。

[回索引](#aaa)>>

# 第六章　　法律責任

## 第36條

　　未取得營業執照，擅自銷售商品房的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門依照《[城市房地產開發經營管理條例](../law-gb/城市房地產開發經營管理條例.docx)》的規定處罰。

## 第37條

　　未取得房地產開發企業資質證書，擅自銷售商品房的，責令停止銷售活動，處5萬元以上10萬元以下的罰款。

## 第38條

　　違反法律、法規規定，擅自預售商品房的，責令停止違法行為，沒收違法所得；收取預付款的，可以並處已收取的預付款1%以下的罰款。

## 第39條

　　在未解除商品房買賣合同前，將作為合同標的物的商品房再行銷售給他人的，處以警告，責令限期改正，並處2萬元以上3萬元以下罰款；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第40條

　　房地產開發企業將未組織竣工驗收、驗收不合格或者對不合格按合格驗收的商品房擅自交付使用的，按照《[建設工程品質管制條例](../law-gb/建設工程品質管制條例.docx)》的規定處罰。

## 第41條

　　房地產開發企業未按規定將測繪成果或者需要由其提供的辦理房屋權屬登記的資料報送房地產行政主管部門的，處以警告，責令限期改正，並可處以2萬元以上3萬元以下罰款。

## 第42條

　　房地產開發企業在銷售商品房中有下列行為之一的，處以警告，責令限期改正，並可處以1萬元以上3萬元以下罰款。

　　（一）未按照規定的現售條件現售商品房的；

　　（二）未按照規定在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案的；

　　（三）返本銷售或者變相返本銷售商品房的；

　　（四）採取售後包租或者變相售後包租方式銷售未竣工商品房的；

　　（五）分割拆零銷售商品住宅的；

　　（六）不符合商品房銷售條件，向買受人收取預訂款性質費用的；

　　（七）未按照規定向買受人明示《[商品房銷售管理辦法](../law-gb/商品房銷售管理辦法.docx)》、《商品房買賣合同示範文本》、《[城市商品房預售管理辦法](../law-gb/城市商品房預售管理辦法.docx)》的；

　　（八）委託沒有資格的機構代理銷售商品房的。

## 第43條

　　房地產仲介服務機構代理銷售不符合銷售條件的商品房的，處以警告，責令停止銷售，並可處以2萬元以上3萬元以下罰款。

## 第44條

　　國家機關工作人員在商品房銷售管理工作中怠忽職守、濫用職權、徇私舞弊，依法給予行政處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

[回索引](#aaa)>>

# 第七章　　附　則

## 第45條

　　本辦法所稱返本銷售，是指房地產開發企業以定期向買受人返還購房款的方式銷售商品房的行為。

　　本辦法所稱售後包租，是指房地產開發企業以在一定期限內承租或者代為出租買受人所購該企業商品房的方式銷售商品房的行為。

　　本辦法所稱分割拆零銷售，是指房地產開發企業以將成套的商品住宅分割為數部分分別出售給買受人的方式銷售商品住宅的行為。

　　本辦法所稱產權登記面積，是指房地產行政主管部門確認登記的房屋面積。

## 第46條

　　省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門可以根據本辦法制定實施細則。

## 第47條

　　本辦法由國務院建設行政主管部門負責解釋。

## 第48條

　　本辦法自2001年6月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](mailto:anita399646@hotmail.com)，謝謝！