【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】2020/2/22【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=55137)】[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/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%E9%A0%90%E5%94%AE%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#城市商品房預售管理辦法)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%E9%A0%90%E5%94%AE%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)**〉〉**

**【大陸法規】**城市商品房預售管理辦法

**【發布單位】**中華人民共和國建設部

**【發布/修正】**2004年7月13日

**【實施日期】**2004年7月20日

## 【法規沿革】

**．**1994年11月15日建設部令第40號發布＊

**．**2001年8月15日《建設部關於修改〈城市商品房預售管理辦法〉的決定》＊

**．**2004年7月13日《建設部關於修改〈城市商品房預售管理辦法〉的決定》經建設部第41次常務會議討論通過**；**2004年7月20日(建設部令第131號)《建設部關於修改〈城市商品房預售管理辦法〉的決定》修正，自發布之日起施行＊

# 【法規內容】

## 第1條

　　為加強商品房預售管理，維護商品房交易雙方的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》、《[城市房地產開發經營管理條例](../law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E9%96%8B%E7%99%BC%E7%B6%93%E7%87%9F%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)》，制定本辦法。

## 第2條

　　本辦法所稱商品房預售是指房地產開發企業（以下簡稱開發企業）將正在建設中的房屋預先出售給承購人，由承購人支付定金或房價款的行為。

## 第3條

　　本辦法適用於城市商品房預售的管理。

## 第4條

　　國務院建設行政主管部門歸口管理全國城市商品房預售管理；

　　省、自治區建設行政主管部門歸口管理本行政區域內城市商品房預售管理；

　　市、縣人民政府建設行政主管部門或房地產行政主管部門（以下簡稱房地產管理部門）負責本行政區域內城市商品房預售管理。

## 第5條

　　商品房預售應當符合下列條件：

　　（一）已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；

　　（二）持有建設工程規劃許可證和施工許可證；

　　（三）按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25％以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期。

## 第6條

　　商品房預售實行許可制度。開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。

　　未取得《商品房預售許可證》的，不得進行商品房預售。

## 第7條

　　開發企業申請預售許可，應當提交下列證件（影本）及資料：

　　（一）商品房預售許可申請表；

　　（二）開發企業的《營業執照》和資質證書；

　　（三）土地使用權證、建設工程規劃許可證、施工許可證；

　　（四）投入開發建設的資金占工程建設總投資的比例符合規定條件的證明；

　　（五）工程施工合同及關於施工進度的說明；

　　（六）商品房預售方案。預售方案應當說明預售商品房的位置、面積、竣工交付日期等內容，並應當附預售商品房分層平面圖。

## 第8條

　　商品房預售許可依下列程式辦理：

　　（一）受理。開發企業按本辦法[第七條](#a7)的規定提交有關材料，材料齊全的，房地產管理部門應當當場出具受理通知書；材料不齊的，應當當場或者5日內一次性書面告知需要補充的材料。

　　（二）審核。房地產管理部門對開發企業提供的有關材料是否符合法定條件進行審核。

　　開發企業對所提交材料實質內容的真實性負責。

　　（三）許可。經審查，開發企業的申請符合法定條件的，房地產管理部門應當在受理之日起10日內，依法作出准予預售的行政許可書面決定，發送開發企業，並自作出決定之日起10日內向開發企業頒發、送達《商品房預售許可證》。

　　經審查，開發企業的申請不符合法定條件的，房地產管理部門應當在受理之日起10日內，依法作出不予許可的書面決定。書面決定應當說明理由，告知開發企業享有依法申請行政復議或者提起行政訴訟的權利，並送達開發企業。

　　商品房預售許可決定書、不予商品房預售許可決定書應當加蓋房地產管理部門的行政許可專用印章，《商品房預售許可證》應當加蓋房地產管理部門的印章。

　　（四）公示。房地產管理部門作出的准予商品房預售許可的決定，應當予以公開，公眾有權查閱。

## 第9條

　　開發企業進行商品房預售，應當向承購人出示《商品房預售許可證》。售樓廣告和說明書應當載明《商品房預售許可證》的批准文號。

## 第10條

　　商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業應當自簽約之日起30日內，向房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續。

　　房地產管理部門應當積極應用網路資訊技術，逐步推行商品房預售合同網上登記備案。

　　商品房預售合同登記備案手續可以委託代理人辦理。委託代理人辦理的，應當有書面委託書。

## 第11條

　　開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。

　　商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

## 第12條

　　預售的商品房交付使用之日起90日內，承購人應當依法到房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理權屬登記手續。開發企業應當予以協助，並提供必要的證明文件。

　　由於開發企業的原因，承購人未能在房屋交付使用之日起90日內取得房屋權屬證書的，除開發企業和承購人有特殊約定外，開發企業應當承擔違約責任。

## 第13條

　　開發企業未取得《商品房預售許可證》預售商品房的，依照《城市房地產開發經營管理條例》第[三十九](../law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E9%96%8B%E7%99%BC%E7%B6%93%E7%87%9F%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a39)條的規定處罰。

## 第14條

　　開發企業不按規定使用商品房預售款項的，由房地產管理部門責令限期糾正，並可處以違法所得3倍以下但不超過3萬元的罰款。

## 第15條

　　開發企業隱瞞有關情況、提供虛假材料，或者採用欺騙、賄賂等不正當手段取得商品房預售許可的，由房地產管理部門責令停止預售，撤銷商品房預售許可，並處3萬元罰款。

## 第16條

　　省、自治區建設行政主管部門、直轄市建設行政主管部門或房地產行政管理部門可以根據本辦法制定實施細則。

## 第17條

　　本辦法由國務院建設行政主管部門負責解釋。

## 第18條

　　本辦法自1995年1月1日起施行。

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

【編註】本檔法規資料以官方資訊網為依據；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](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！