

# 杭州市住房保障和房产管理局 商品房预售许可行政裁量权基准

## 目 录

第一章 商品房预售许可依据和许可机关

第一节 商品房预售许可依据

第二节 许可机关及许可范围

第二章 商品房预售许可类型和核准时限

第三章 商品房预售许可提交材料规范

第一节 商品房预售许可核发申请

第二节 商品房预售许可变更申请

第三节 商品房预售许可注销申请

第四章 商品房预售许可申请书式样

第五章 商品房预售许可办理流程图

# 第一章 商品房预售许可依据和许可机关

## 第一节 商品房预售许可依据

- 一、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正)；
- 二、《城市商品房预售管理办法》(2004年修正)。

## 第二节 许可机关及许可范围

### 一、许可机关：

市、县人民政府房地产管理部门负责本行政区域内的城市商品房预售管理。

### 二、许可范围：

房地产开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

## 第二章 商品房预售许可类型和核准时限

### 一、许可类型：

可分为商品房预售许可证核发、商品房预售许可证变更、商品房预售许可证注销三大类。

### 二、核准时限：

申请材料齐全、符合法定形式的,或者申请人按照要求提交全部补正材料的,房地产管理部门应当受理商品房预售许可申请,并对申请人提交的申请材料进行审核,在法定期限内(10 日内)作出准予预售的行政许可决定,并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

### 第三章 商品房预售许可提交材料规范

#### 第一节 商品房预售许可证核发申请

申请商品房预售许可证核发，应当提交下列材料：

- （一）商品房预售许可申请表（需加盖申请单位公章）；
- （二）开发企业的营业执照正本和副本（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （三）房地产开发资质证书正本和副本（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （四）土地出让合同或建设用地批准书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （五）不动产权证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （六）建筑工程施工许可证及附件（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （七）建筑工程规划许可证及附件附图（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （八）投入开发建设的资金占工程建设总投资 25% 以上的证明（符合规定要求的工程形象进度鉴证单）（原件）；
- （九）商品房预售方案（需加盖申请单位公章）；
- （十）预售商品房分层平面图（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

## 第二节 商品房预售许可证变更申请

申请商品房预售许可证变更，应当提交下列材料：

- （一）预售证证载内容变更说明（需加盖申请单位公章）；
- （二）抵押权人出具同意变更商品房预售的说明（原件）；
- （三）开发企业的营业执照和资质证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （四）委托书（需加盖申请单位公章）；
- （五）委托代理人身份证（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

## 第三节 商品房预售许可证注销申请

申请商品房预售许可证注销，应当提交下列材料：

- （一）注销情况说明（需加盖申请单位公章）；
- （二）开发企业的营业执照和资质证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （三）委托书（需加盖申请单位公章）；
- （四）委托代理人身份证（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

第四章 商品房预售许可申请书式样

# 杭州市商品房 预售许可申请表

申请单位（盖章）： \_\_\_\_\_

经办人： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_ 邮政编码： \_\_\_\_\_

杭州市住房保障和房产管理局

申请单位 (盖章)		法人代表	
公司地址			
售楼部 地址		售楼接待 电话	
营业执照 号		开发资质 证号	
申请项目 名称	申请预售的为其中的____期(分 项), 具体施工幢号 为_____, 建筑面积为: _____。		
物业位置			
总建筑 面积			
规划许可 证号		土地使用证 号	
施工许可 证号		工程形象进 度鉴证单	
设计单位		施工单位	
开工日期		预计竣工日 期	

具体内容	住宅			商业用房	办公用房	其他
	90 m <sup>2</sup> 以下	90-144 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> 以上			
预售总建筑面积 (平方米)						
预售总数量 (套、其他)						
其中: 境外预售建筑面积 (平方米)						
境外预售数量 (套、其他)						
申请预售内容	<p>申请人_____遵章向杭州市住房保障和房产管理局申请办理_____项目上述性质、面积的《商品房预售证》。</p> <p>申请须知中所需提供材料已按规定提供完整, 提供的材料和申请填写内容真实, 如有不实, 由申请方承担所导致的法律责任和经济责任。</p> <p>申请单位 (章)                      法人代表 (签字)                      (章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>					
	委托	<p>兹委托_____身份证号码_____全权办理本单位上述项目商品房预售申请事宜。委托期限: _____年____月____日至_____年____月____日。</p> <p>委托人 (单位) 盖章:                      受托人 (签字):</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

书

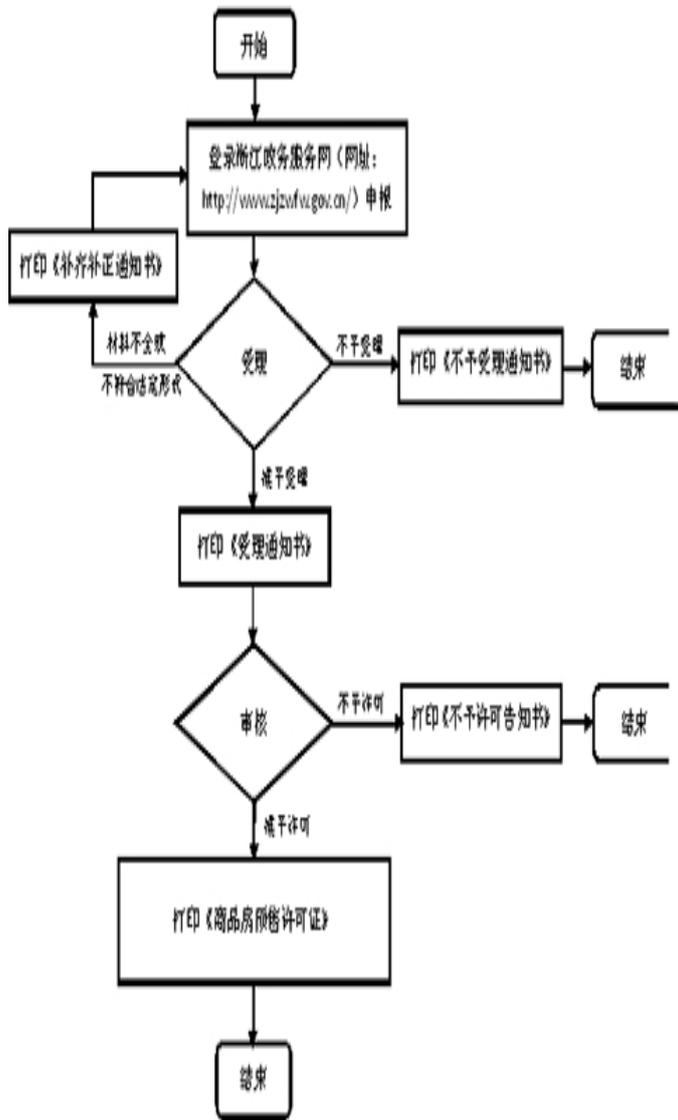
附 1 委托代理人身份证复印件

附 2 委托单位法定代表人身份证复印件

备注：送达方式：直接送达、电子送达

## 第五章 商品房预售许可办理流程

商品房预售许可核发事项办理流程（网上办事）



商品房预售许可证核发事项办理流程（现场办理）

