关于进一步加强和规范杭州市商品房预(销)售经营管理的通知

杭房局〔2005〕96号

各房地产开发企业：  
　　我市商品房预 (销)售经营管理经过近几年来的整顿、规范已取得了明显的成效，绝大多数房地产开发企业(以下简称开发企业)都能够按照国家和省、市的法律、法规及相关政策规定开展各项经营业务，特别是杭州市自去年推出商品房预（销）售合同网上备案系统后，将全市商品房预（销）售行为置于全社会公开透明环境中进行，进一步促进了我市房地产市场的健康发展和开发企业的规范经营。但是随着房地产市场的不断发展、经营情况的不断变化，当前我市商品房预（销）售经营行为中明显的违法违规经营行为虽然得到了有效抑制，但仍然有少数开发企业缺乏诚信，变相采取隐蔽的违法违规手段，“打擦边球”，规避行政管理部门和社会舆论监督，违反杭州市商品房预（销）售合同网上备案相关规定，扰乱了正常的房地产市场秩序。为了进一步规范房地产市场经营行为，加大对违法违规和各种不诚信经营行为的查处力度，现就加强和规范杭州市商品房预（销）售经营管理作如下通知：

　　一、进一步严格商品房预（销）售行为。各开发企业必须严格按照《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》和《杭州市市区商品房预（销）售合同网上备案办法（试行）》等相关法律法规及规章开展各项经营业务活动。严格禁止下列商品房预（销）售违法违规行为：  
　　1、未取得商品房预（销）售许可擅自预（销）售商品房的违法行为；  
　　2、预（销）售许可前收取或变相收取定（订）金、诚信金、投资款、集资款等任何形式预订款性质的行为；  
　　3、预（销）售许可前采取 由开发企业指定、授意买受者到金融企业存款等或以入股名义集资资金的行为；  
　　4、预（销）售许可前进行定房、定价、定号等行为。

　　二、重点监管预（销）售商品房转让行为。各开发企业对已预订、预售的商品房必须严格管理，不得参与投机炒房，不得违规或变相违规转让、注销和变更，对已预售但不具备上市交易条件、未领取《房屋所有权证》的期房一律不得违规变更购房主体。对上述行为一经查实与开发企业有关的，将严肃查处。

　　三、加强杭州市商品房预（销）售合同网上备案规范管理力度。进一步重申全市所有商品房预（销）售必须经批准后统一进入杭州市商品房预（销）售合同网上备案系统进行公开透明销售。对出现如下行为之一的，先行停止其销售行为，再进行调查处理。

　　1、利用连续预订或订立和撤销虚假商品房预订合同、商品房买卖合同等扰乱商品房交易秩序的违规行为。  
　　2、有房不售、拒售或预订、预售房价明显高于该楼盘实际成交价格，违反公平、公开、公正原则的售房行为。  
　　3、提供虚假信息，未按网上公布的时间、地点进行商品房预（销）售，抢注预（销）售房源，欺骗消费者的行为。  
　　4、拒绝管理部门监管和社会舆论监督，在网上备案系统“诚信档案”被多次投诉列入排名前列又不作答复和处理的行为。  
　　5、对同一套房屋多次预订或多套房屋累计预订率明显偏高的行为。  
　　6、预订、 预（销） 售、撤销合同备案存在弄虚作假或进行虚拟交易的行为。

　　四、实行房地产开发企业营销人员备案登记制度。全市各开发企业需上报本公司商品房销售负责人和销售人员名单，包括姓名、职务、负责销售楼盘名称、授权人。销售人员名单由公司书面确认，全部输入管理部门电脑并建档 ,以备核查。自2005年5月15日开始，全市预（销）售商品房合同签订都需由经备案的销售人员经办。今后商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事销售业务。

　　五、加强监督检查，加大广大群众和社会舆论的监督作用，结合当前整顿房地产市场和规范房地产开发经营行为的各项要求，对开发经营行为进行重点专项集中整治。凡发现开发企业或与房地产销售业务相关的中介企业包括经纪、评估、策划、广告企业及相关参与人员，在商品房预（销）售活动中存在上述违规行为或其他哄抬房价的行为，管理部门将及时进行调查取证，经查实，进行依法处理。

　　1、对房地产开发企业、房地产中介企业、房地产评估机构、房地产策划广告企业等实行违规公示。公示内容包括公司名称、楼盘名称、企业法人代表和违规行为，并录入诚信档案。对严重违规行为，将取消或建议取消相关资质。  
　　2、对参与违规操作的相关人员，包括销售人员、中介经纪人、评估策划人员等，其行为或单独或串通进行违规操作的，依法取消从业资格，五年内不得重新申请。违规行为严重的，今后不得在杭从事房地产经营工作。  
　　3、对涉及违规预（销）售的楼盘、房源一经查实，实行公开销售。

　　六、完善房地产诚信档案建设。实行定期房地产违规销售诚信档案排名公示，对排名公示连续居前又不进行整改的开发企业，将定期曝光。同时开展广大群众和社会评议，开展诚信开发企业与不诚信开发企业排名评比。在全市范围内倡导诚信房地产市场经营行为，树立诚信品牌，促进我市房地产市场健康、持续、稳定发展。

杭州市房产管理局  
二OO五年四月三十日