

佛山市房地产业协会

佛房协函〔2018〕111号

关于做好佛山市房地产开发项目自律经营 和项目销售公示规范的通知

各房地产开发、中介和代理企业：

为规范我市商品房销售流程、行为，规范房地产项目销售现场公示内容，充分发挥行业协会的自律作用，倡导企业依法依规、诚实守信经营，根据住建部等七部委《关于在部分诚信先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）文件精神及市住建管理局《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》（佛建管函〔2018〕395号）以及要求，我会结合佛山实际情况制定了房地产开发项目自律经营和销售项目现场公示的行业规范，请各会员单位遵照执行。

自2018年10月1日起，我协会将开展定期或不定期检查，并按自律评分办法对违反本规范的企业予以处理。

一、规范新建商品房认购、签约流程，维护双方合法权益

根据《佛山市商品房预（销）售合同网上备案规定》（佛府办〔2006〕286号）、《关于加强新建商品房预售监管工作的通知》（佛建管函〔2017〕380号）有关要求，房地产开发企业可直接与购房人签订合同，也可先办理认购手续，再签订合同。

认购、签署合同必须登录佛山市房地产行政主管部门建设的网签系统（佛山市房地产市场信息网）进行操作，并使用经佛山市房地产行政主管部门审核通过的商品房认购书、商品房买卖合同模板。

若房地产开发企业与购房者自愿签署补充认购书、补充协议的，相关条款不能与经佛山市房地产行政主管部门审核通过的商品房认购书、商品房买卖合同模板的条款相矛盾或存在冲突。

认购阶段，销售人员应充分告知购房人相关政策、项目情况，以便购房人根据自身购房条件情况做好梳理和知悉。房地产开发企业在认购阶段可收取一定金额的定金，但金额不能超过购房款的 5%，不能收取除定金外的首期款。

认购和签约环节应签署但不限于《佛山市新建商品房认购和签约应签署的文本目录》；若房地产开发企业与购房人直接签订合同的，参照使用。

佛山市新建商品房认购和签约应签署的文本目录

签订文本的类型	主要内容
《新建商品房认购书》	必须通过新建商品房网签系统打印； 认购新建商品住房的文件以及相关约定。
认购时一系列告知文件 (一套)	1、佛山市房地产调控政策告知书；（非限购区域项目可选择使用，见附件 1） 2、购房资格承诺书（企业可根据上一条《佛山市商品房调控政策告知书》作一定的内容补充）； 3、项目不利因素的影响（红线外、内）；（见附件 2）

签订文本的类型	主要内容
	<p>4、项目停车位（库）信息（项目车位总概况，当期车位明细，车位规划分布图）；（见附件 3）</p> <p>5、购房指南（主要内容包括提醒阅读和了解有关公示信息、购房流程、认购手续注意事项、合同签约注意事项和所需资料、签约缴纳费用标准、按揭购房注意事项和所需资料、甲方客服和监督热线等）；</p> <p>6、关于佛山市入学政策的购房注意事项（见附件 4）；</p> <p>7、职业道德告知函；（见附件 5）</p> <p>8、销售服务确认表；（见附件 6）</p> <p>* 户型差异说明（个别特殊户型有需要说明的）</p>
《商品房买卖合同》	主合同及附加文件的行业规范（见附件 7）

二、做好销售现场公示，保障购房者知情权

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《关于规范商品房销售信息公示的通知》（佛建房市〔2010〕2号）等的文件精神，吸收各区房地产行政主管部门和房地产开发企业的优秀做法，房地产开发企业应自律经营、诚信守法、认真做好商品房销售现场有关公示工作，按要求公示相关信息内容（见附件 8）并及时更新，切勿刻意隐瞒项目不利因素或夸大利于项目的因素。

无论限购区域还是非限购区域的新建商品住房项目销售现场都应做好限购限贷等调控政策提醒措施，尤其是购房人即将办理购房相关手续时。

三、规范车位租售告知，避免日后产生纠纷

佛山市房地产开发企业对新建商品住房小区商品停车位应严格执行《关于加强我市新建住宅小区商品停车位(库)销售管理的通知》(佛建管(2012)6号)，同时根据《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》(佛建管函(2018)395号)“自2018年5月1日起，房地产开发企业申请项目预售时，必须提交《佛山市商品停车位(库)销售意向书》供区住建管理部门审核，意向书中除了要承诺销售价格区间、最高销售价外，必须承诺车位销售均价，便于购房者对车位售价进行合理预期。”

各房地产开发企业可在我会制订《商品停车位(库)的销售意向书》(范本)基础上根据项目特点增加和完善有关内容，但不得删减(见附件9)。

根据众多新建商品房项目关于项目停车位(库)租售和使用的经验，我会拟定了《项目停车位(库)信息》(见附件3)，细化了关于项目内停车位(库)的租售状况以及说明。

房地产开发企业在预(销)售商品房项目时，若项目现场对车辆停放保管服务进行收费的，应参照同地段、同类型项目的情况合理定价，并在车辆停放场所出入口和预(销)售现场显著位置公示收费标准；若定价超出同地段、同类型项目收费标准的，应标注合理理由，确保车辆停放人充分知晓。

四、规范新建商品住房委托装修服务行为的公示，保障购房者的知情权和选择权

（一）充分告知客户，确保客户知情权

（1）预（销）售前，要设置符合对应预售批次装修标准的样板房；如果没有条件设置样板房的，要在销售现场展示具体装修材料的样本，可以确定品牌的，应详细列出品牌名称。

（2）样板房的装修标准（或装修材料样本）要与委托装修合同约定标准、装修交楼标准保持一致，公示并保留至交楼完毕之日止。

（4）装修材料及相关服务的费用标准明码标价，装修服务必须遵守质价相符的原则。倡导房地产开发企业提供第三方认定机构出具的关于商品房装修的证明材料（如：室内装修价值报告等）。该材料须在佛山市住房和城乡建设管理局或区国土城建和水务局（住建）指导下的市或区房地产行业协会进行存档备查，协会不对该材料作任何的审批审核，仅提供存档证明（如：盖存档专用章、存档回执等），存档的材料与公示的必须一致。

（4）销售现场应公示委托装修合同范本，原则上开发商应作为合同一方当事人，对业主履行相应的装修服务、质量保证和保修等责任。

（二）自由选择，尊重客户选择权

销售人员应充分尊重购房人的选择权利，不得诱导、强迫购房人购买房屋。房地产开发的新建商品房项目宜提供多种委托装修服务供购房人选择。

五、充分发挥行业协会自律，营造良好市场氛围

为减少商品房销售过程中因购房人与开发企业信息不对称所导致的纠

纷，促进房地产市场平稳健康，维护社会和谐稳定，我会将定期、不定期对佛山市内各新建商品房项目销售现场进行巡查，及时向企业做好风险提示，充分发挥行业协会对企业在佛山市内诚信自律经营行为的监督作用。同时，鼓励企业自觉向行业协会申报，对其新建商品房项目销售现场的规范性进行咨询指导，提前做好风险防范。

经佛山市房协巡查组检查的商品房项目，被认定为规范、有序、高标准遵守相关规则的商品房项目，予以行业表扬、诚信自律加分奖励等。

若巡查现场不配合工作，经综合评估确定存在现场管理不规范、存在违法违规行为的，我会将对该项目进行行业通报，并要求在限期内进行整改。

若经通报的项目在限期内不进行整改，或经复检整改不彻底且无法提供合理理由的，我会将对该项目予以行业谴责、诚信自律评分扣分处理等，并报送到市、区房地产行政主管部门。

附件：

1. 佛山市房地产调控政策告知书
2. 项目不利因素的影响（红线外、内）
3. 项目停车位（库）信息
4. 关于佛山市入学政策的购房注意事项
5. 职业道德告知书
6. 销售服务确认表
7. 《商品房买卖合同》主合同及附加文件的行业规范
8. 佛山市商品房销售现场公示内容

9. 佛山市商品停车位（库）销售意向书

联系方式：黄先生、唐小姐 0757-83219212



主题词：行业规范 新建商品房销售 委托装修服务

抄报：佛山市住房和城乡建设管理局

抄送：各区国土城建和水务（利）局
