



玉溪市住房和城乡建设局关于进一步规范房地产市场管理有关事项的通知

玉市建通〔2021〕18号

各县（市、区）住房和城乡建设局，各房地产开发企业、房地产经纪机构及物业服务企业：

为进一步规范房地产市场管理，维护购房人合法权益，按照《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）和《国家发改委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价检〔2011〕548号），结合玉溪市实际，现将有关事项通知如下：

一、进一步规范商品房市场经营行为

（一）规范房地产开发企业经营行为

1. 商品房销售管理。房地产开发企业未取得《商品房预售许可证明》，不得以认购、预定、排号、发卡、保留房源等方式或以借款、理财、保险等名义向购房人收取或变相收取商品房销售定金、预订款等费用；新申办商品房预售许可证项目的房源，应同时向发证机关申报预售备案价格，其预售备案价格应结合市场实际或参照同区域、同品质、同类型新建商品房合同网签



价格确定,不得抬高虚报预售备案价格;严格执行新建商品房“一房一价”明码标价制度,房地产开发企业应在取得商品房预售许可证后10日内一次性公开全部可售房源及预售价格,不得收取任何未经购房人书面同意、未予标明的费用;不得以捆绑搭售或者附加条件等限定方式,迫使购房人接受商品房或者服务价格。

2. 广告宣传。房地产开发企业应当严格按照《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》等有关规定进行商品房销售广告宣传,不得违规发布房地产广告;对销售广告和宣传资料所明示的事项和产品宣传亮点应做详细解释说明,并在商品房买卖合同补充协议中明确约定;对未售车位的销售价格宣传应合理预估、客观真实,在收取车位认购款项或优惠抵价款时,签订书面协议明确车位销售价格。

3. 商品房买卖合同。房地产开发企业与购房人签订认购协议后,除因银行拒贷、金融政策变化导致购房人无力购房或购房人增减直系亲属姓名的,网签合同时一律不允许更改认购协议购房人姓名;房地产开发企业应提前与贷款银行就购房人贷款资格审核事项进行对接,一旦与购房人签订商品房买卖合同并收取首付款的视为认同购房人贷款资格,如因银行等金融机构政策调整拒贷或贷款首付比例提高等原因导致购房人无法履行付款义务的,开发企业不得在合同条款中(如逾期支付承担违约等)转嫁



责任给购房人，购房人申请退房的，应给予办理和免除购房人退房责任，并向主管部门申报撤销合同备案；房地产开发企业应完善《商品房买卖合同》附件十“出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明”，对所售房源涉及建筑外立面腰线装饰、公共管道检修口、柱子、配电箱等有遮挡或有可能妨碍房屋使用的情况进行必要说明，尤其在地下车位销售中普遍存在人防、消防设施遮挡或影响车位正常使用的情形，应认真客观填写相关说明或附地下车库图纸向购房人进行提示。

4. 住宅专项维修资金。购房人在办理商品房交付手续前，须将首期住宅专项维修资金存入专户，未按规定交存首期住宅专项维修资金的，房地产开发企业不得将商品房交付购房人。

（二）规范房地产经纪机构经营行为

房地产经纪机构不得采取以下违规方式开展经营：

1. 经纪机构及其分支机构不具备从事房地产经纪资格；
2. 发布虚假广告欺骗、误导购房人或隐瞒真实信息赚取差价；
3. 代理销售未取得《商品房预售许可证明》和现房销售备案的商品房；代理销售商品房额外收取购房人费用；
4. 为不符合交易条件的房屋提供中介服务；未与房地产开发企业签订委托协议代理销售商品房；接受购房人委托未签



订房地产经纪服务合同；

5. 未公示服务内容、服务项目、收费标准或不按公示内容规范经营；强制提供代办服务、捆绑收费；

6. 与房地产开发企业或销售人员串通炒卖房号、哄抬房价；为交易当事人就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

7. 其他违规行为。

二、进一步规范物业服务行为

（一）房地产开发企业在申办商品房预售许可前应通过招投标的方式选聘物业服务企业实施前期物业管理，签订书面的前期物业服务合同。投标人少于3个或者住宅项目（含商住一体，多层、高层混合）总建筑面积在1万平方米以下的，经物业所在县（市、区）住房和城乡建设部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

（二）物业服务企业要按照《前期物业服务合同》履行小区管理服务义务，前期物业服务合同约定期限尚未届满，但业主大会已按规定选聘物业服务企业的，自业主委员会与新物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起，该前期物业服务合同终止。

（三）对于符合成立业主大会条件的小区，物业服务企业要积极配合业主大会筹备工作，不得以暴力、威胁或“贿选”



“霸选”“骗选”等手段干扰小区业主大会或业主委员会的选举。不得采取威胁、恐吓等手段侵害业主权益，强行收取物业服务费。

（四）规范物业承接查验行为，严格落实《物业承接查验办法》，承接查验协议和查验记录需到街道、县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

三、调整疫情期间稳定房地产市场部分政策

（一）按照《云南省住房和城乡建设厅关于印发〈云南省疫情防控期间稳定房地产市场和促进建筑项目复（开）工工作措施〉的通知》（云建房〔2020〕29号），结合我市实际，因2020年疫情影响工期尚未交房的项目，商品房逾期交付时间最长不得超过六个月。

（二）申办商品房预售许可证，项目形象进度按《玉溪市人民政府关于促进全市房地产业平稳健康发展的实施意见》（玉政发〔2016〕95号）执行。商品房预售款用于办公和管理支出额度执行预售款总额的10%。

四、工作要求

（一）严格执法。各县（市、区）住房和城乡建设部门对存在违规行为的房地产开发企业，可采取约谈企业主要负责人、暂停受理预（销）售许可、暂停合同网签备案、暂停商品房预售款拨付、限制资质升级延期等管理措施；对违法房地产开发企业，



按照相关法律法规采取行政处罚、纳入诚信平台等措施实施惩戒。

对存在违规行为的房地产经纪机构及人员，可采取约谈负责人、书面警告、限期整改、公开通报不正当经营行为等管理措施；对违法房地产经纪机构及人员，按照相关法律法规采取行政处罚、纳入诚信平台等措施实施惩戒。对拒不整改的，联合市场监管部门，将其清除房地产市场。

对违反物业管理有关规定的，责令其改正，按照《物业管理条例》等有关规定依法予以行政处罚，同时在物业服务企业信用评价系统中予以扣分，视情节降低信用等级。

（二）加强管理。各县（市、区）住房和城乡建设部门通过专项检查、明察暗访、受理举报投诉等方式，对扰乱市场秩序的违法违规行为“零容忍”，从重从严从快处理，发现一起，查处一起，绝不姑息。管理过程中发现违法违规行为不属于本部门职责职能的，如非法集资、“首付贷”“消费贷”购房等违法违规金融活动，及时移交相关部门予以查处。

（三）健全机制。各县（市、区）住房和城乡建设部门要建立日常检查、巡查机制，建立工作台账和长效机制。对工作中遇到的市场管理“新问题”“新套路”，要及时分析研判，采取措施补齐短板、堵住漏洞、强化监管。对工作措施不力、管控不力、履职不力的相关单位和个人，将按有关规定进行通报、约谈和问



责。

玉溪市住房和城乡建设局

2021年7月2日

(此件公开发布)