



城市商品房预售管理办法

(1994年11月15日中华人民共和国建设部令第40号发布 自1995年1月1日起施行)

第一条 为加强商品房预售管理，维护商品房交易双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售是指房地产开发经营企业（以下简称开发经营企业）将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条 本办法适用于城市商品房预售的管理。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理；省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理；

城市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门（以下简称房地产管理部门）负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第五条 商品房预售应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可证制度。开发经营企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。



第七条 开发经营企业申请办理《商品房预售许可证》应当提交下列证件（复印件）及资料：

- （一）开发经营企业的《营业执照》；
- （二）建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；
- （三）工程施工进度计划；
- （四）投入开发建设的资金已达工程建设总投资25%以上的证明材料；

（五）商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图；

（六）需向境外预售商品房的，应当同时提交允许向境外销售的批准文件。

第八条 房地产管理部门在接到开发经营企业申请后，应当详细查验各项证件和资料，并到现场进行查勘。经审查合格的，应在接到申请后的10日内核发《商品房预售许可证》。

需向境外预售的，应当在《商品房预售许可证》上注明外销比例。

第九条 开发经营企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

第十条 商品房预售，开发经营企业应当与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起30日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

商品房的预售可以委托代理人办理，但必须有书面委托书。

第十一条 开发经营企业进行商品房预售所得的款项必须用于有关的工程建设。

第十二条 预售的商品房交付使用后，承购人应及时持有关凭证到县级以



上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续。

第十三条 开发经营企业在预售商品房中有下列行为之一的，由房地产管理部门处以警告、责令停止预售、责令补办手续、吊销《商品房预售许可证》，并可处以罚款。

- (一) 未按本办法办理《商品房预售许可证》的；
- (二) 挪用商品房预售款项，不用于有关的工程建设的；
- (三) 未按规定办理备案和登记手续的。

第十四条 省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政管理部门可以根据本办法制定实施细则。

第十五条 本办法由建设部负责解释。

第十六条 本办法自1995年1月1日起施行。

附件：商品房预售许可证

□