



关于印发《池州市商品房认购、销售合同 网上备案和登记管理办法》的通知

池政办〔2005〕22号

各县、区人民政府，九华山风景区管委会，开发区管委会，市政府各部门、各直属机构：

《池州市商品房认购、销售合同网上备案和登记管理办法》已经市政府研究同意，现予印发，请认真贯彻实施。

池州市人民政府办公室

二〇〇五年四月三十日



池州市商品房认购、销售合同网上备案和 登记管理办法

第一条 为净化房地产市场秩序，规范商品房销售行为，提高商品房交易信息透明度，保障我市商品房交易行为的公平公正，根据《城市房地产开发经营管理条例》、《安徽省城市房屋产权产籍管理办法》、《安徽省城市房地产交易管理条例》及《池州市商品房销售管理办法》等有关规定，制定本办法。

第二条 凡本市主城区、开发区及乡镇范围内商品房销售(包括认购、预售、现售)，均应按本办法规定实行网上备案和登记。本办法所称认购，是指对已取得预售许可证的商品房的认购行为。未取得商品房预售许可证的，房地产开发企业不得以认购等方式进行销售活动。

第三条 市房地产管理局负责商品房认购及买卖合同网上备案和登记的组织实施及管理工作。市房地产交易所负责商品房认购及销售合同网上备案和登记具体实施工作。

第四条 预售商品房的房地产开发企业在申报商品房预售许可的同时，应当办理预售商品房入网项目认证。

现售商品房的，房地产开发企业在申办商品房所有权初始登



记时，应当办理入网项目认证。

房地产开发企业应当携带开发企业法人营业执照、入网申请表、授权委托书到池州市房地产交易所办理入网手续，签订网上服务协议。

房地产开发企业办理入网手续时，应将开发企业、代理企业和商品房预售项目等基本信息录入本市房地产综合业务系统。

第五条 商品房获准销售后，市房地产交易所应当在网上公布下列信息

- 1、《商品房预售许可证》或《房屋权属证明书》的主要内容；
- 2、销售项目的规划总平面图、各幢建筑分层平面图；
- 3、商品房的楼盘表、总单元套数及每单元(套)的部位、套型、建筑面积、套内面积、公共分摊面积；
- 4、商品房项目概况、配套设施及公共配套情况；
- 5、商品房拟销售价格；
- 6、房地产抵押、查封等权利限制情况；
- 7、商品房认购协议、商品房买卖合同的示范文本上述前 5 项内容由开发企业提供。开发企业不得提供虚假信息资料。

第六条 本办法第五条第 5 项规定的商品房拟销售的价格，由房地产开发企业在申报商品房预售许可证或者申请办理商品



房初始登记时向市房地产交易所申报。

房地产开发企业需要调整其商品房拟销售价格的,可以向市房地产交易所申请变更。

第七条 双方当事人应当根据网上公布的商品房认购协议或商品房买卖合同示范文本,协商拟定条款。

第八条 已在网上公布的可供销售的商品房,购房人要求购买的,房地产开发企业不得拒售。暂不销售需要预留的商品房,应当在网上公示预留期限。

开发企业预留的商品房预留期限不得超过3个月,预留数量不得超过同期批准预售商品房建筑面积的10%;预留的商品房应为整栋或整个单元,不得零星或分楼层预留。

第九条 商品房实行实名认购,商品房认购协议中的认购人应为商品房买卖合同中的买受人或共同买受人。需要更名的,开发企业须先行注销认购协议,方可重新签约。

第十条 商品房认购协议签订后,该房在网上公示的状态为“已认购”,双方当事人应在20日内按市房地产交易所核定的合同号签订商品房买卖合同;逾期未签订商品房买卖合同的,网上认购将自动撤销,同时该房在网上公示的状态恢复为“可售”。

第十一条 商品房买卖合同经当事人双方确认后,由房地产开发企业通过网上操作系统,将合同信息传送至市房地产交易所



并在 10 日内将合同文本送至市房地产交易所进行备案。

第十二条 商品房买卖合同登记备案后，当事人双方经协商一致，需要变更或解除商品房买卖合同的，应持变更或解除的合同书书面协议和当事人的身份证明，向市房地产交易所申请办理变更或解除合同的登记备案手续。

商品房买卖合同解除后，应在网上进行公示，公示内容包括房屋座落、套型、房价、面积和售房单位等。

第十三条 市房地产管理局应当建立开发、销售企业诚信承诺制度及信用档案。开发企业及其委托的代理销售企业在办理商品房销售过程中违反诚信承诺制度的，应上网公示，并载入该企业的信用档案。房地产开发企业在网上发布虚假信息的，由有关部门依法处理。

第十四条 房地产开发企业商品房网上销售人员或代理销售企业的网上销售人员应持证上岗。市房地产交易所定期对房地产开发企业或代理销售企业的网上房地产操作人员进行培训、考核，并在网上公示姓名和证号；未通过考核的人员不得操作和使用网上房地产系统。

第十五条 市房地产交易所应当及时汇总、分析和发布新建商品房的交易信息，并提供网上公开查询服务。

第十六条 未办理商品房预售登记备案的一律按本办法执

行。

第十七条 本办法具体适用中的有关问题，由市房地产管理局负责解释。

第十八条 本办法自发布之日起实施。