



关于进一步规范商品房销售行为的通知

池建房〔2020〕53号

各县（区）住房和城乡建设局、市场监督管理局：

为进一步规范我市商品房销售广告和宣传活动，杜绝房地产销售市场虚假广告宣传，切实维护购房人的合法权益，促进房地产市场健康有序发展，根据《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产广告发布规定》《商品房销售管理办法》等规定，结合我市实际，就进一步规范商品房销售行为的有关事项通知如下：

一、规范商品房销售广告发布和销售现场宣传

（一）商品房开发项目未取得商品房预售许可证或商品房项目现售备案证明，不得发布商品房销售广告。发布商品房销售广告，应当明示房地产开发企业名称、代理销售的经纪机构名称、商品房预售许可证号或商品房项目现售备案证号。

（二）商品房销售广告和宣传资料内容必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗误导购房人。广告中的项目位置示意



图，应当准确、清楚，比例恰当；涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确；广告中使用建筑设计效果图或者模型照片的，应当在广告中注明；涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定。

商品房广告不得含有以下内容：不得含有风水、占卜等封建迷信内容；不得出现房产升值或投资回报的承诺内容；不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及水、电、气等其他市政条件作误导宣传；不得违反国家有关价格管理的规定；不得含有能够为购房人办理户口、就业、升学等事项的承诺；不得发布未经教育主管部门明确划定、公布的教育划片信息。

（三）房地产开发企业应在商品房销售前将用于商品房销售的宣传效果图、装修效果图及相关宣传资料报送到项目所在地市场监督管理部门审核，不得存在虚假宣传、夸大宣传等内容。商品房销售现场的项目位置示意图、绿化效果图、沙盘，应当准确、清楚，比例恰当，与实际规划一致，不得超前规划、透支预期、过度渲染，不得刻意规避项目周围不利因素。

（四）房地产开发企业销售人员和中介服务机构销售人员不得以项目周边尚在规划论证阶段的交通、学校及市政配套设施为说明和承诺，推销商品房并以此方式诱导欺骗购房



人；不得擅自承诺房屋附赠院落、栅栏、围挡和顶楼、裙楼屋面公共露台、设施设备平台、消防通道等诱导、欺骗购房人，诱使购房人高价购房。凡对商品房所作的说明和承诺等宣传内容，对商品房买卖合同的订立以及商品房价格的确定有重要影响的应当视为合同内容，违反的应当承担法律责任。对购房人在销售现场查询公示信息，销售人员应积极提供协助和指引。

二、规范代理销售行为

（一）房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立取得工商营业执照并经项目所在地房地产管理部门备案的中介服务机构。房地产开发企业对其委托的中介服务机构的销售行为负责。

（二）房地产开发企业应当与受托的中介服务机构签订书面委托合同。委托合同应当载明委托期限、委托范围和权限、佣金支付等内容。

（三）房地产开发企业在申请商品房预售许可或商品房项目现售备案前，应当向房地产管理部门提交中介服务机构营业执照复印件、房地产经纪人及房地产经纪人协理人员职业资格证书复印件、商品房委托代理销售合同或协议等。



（四）受委托的中介服务机构销售商品房时，应当向买受人明示商品房销售现场公示内容。

（五）中介服务机构代理销售商品房产生的佣金，应由房地产开发企业支付。受托的中介服务机构在销售商品房时不得向买受人收取“团购费、入会费、诚意金、服务费”等形式的费用；不得通过第三方价外加价，向买受人变相收取佣金。

（六）在代理销售时，不得使用虚假或者不规范的价格标示误导买受人；不得利用虚假或者使人误解的标价方式进行价格欺诈；不得制造虚假供求信息、捏造或者散布不实信息恶意炒作；不得变相捂盘惜售，扰乱市场秩序。

三、规范商品房买卖合同签约行为

（一）房地产开发企业或中介服务机构在拟订《商品房买卖合同》格式文本及附件补充协议文本时，要依据法律、法规的有关规定，本着权利和义务对等的原则，按要求认真填写签约文本中的各项条款，凡合同格式文本中已涉及的内容应采用格式文本条款，补充条款不得再另行约定。不得以补充约定条款等形式减轻、免除应承担的责任或不合理地加重购房人责任、排除购房人主要权利。



（二）为减少商品房买卖合同纠纷，切实维护公平公正的商品房交易秩序，保障商品房买卖双方的合法权益，房地产开发企业在取得商品房预售许可证后应及时将拟订的《商品房买卖合同》格式文本及附件补充协议文本分别报送至项目所在地市场监督管理部门和房地产管理部门预审后，将其摆放在销售现场信息公示栏公示。

（三）各房地产开发企业在商品房买卖成交前，应向购房者提供网签合同范本，详细解释合同条款，告知权利、义务、要约和承诺。成交达成时，应在网签系统内进行签约，向购房者提供网签备案合同。本项目实际签约的商品房买卖合同及附件补充协议应与在市场监督管理部门和房地产管理部门报备的合同文本内容一致。

四、加强监督检查

（一）各房地产开发企业和中介服务机构要认真组织学习《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》等法律法规，增强法律意识和责任意识，规范广告和宣传内容，依法开展经营活动。对商品房在售项目存在违法宣传、虚假宣传或夸大宣传行为的，相关企业要立即进行自查整改。

（二）各级房地产管理部门和市场监督管理部门要持续加大对房地产业销售的监管力度，以规范商品销售广告宣



池州市住房和城乡建设局行政规范性文件

传、规范销售现场公示、规范代理销售和合同签订为抓手，整治商品房销售过程中存在的问题，督促房地产开发企业和中介服务机构严格按照国家法律法规政策，依法组织开展商品房销售活动，努力打造公平有序的房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益。

（三）对房地产开发企业、中介服务机构及其从业人员违反国家法律法规政策和本通知有关要求，存在虚假宣传、诱导欺骗购房者、不履行信息披露义务等扰乱房地产市场秩序行为的，房地产管理部门和市场监督管理部门要依职权严肃查处，记入房地产诚信档案，予以公开通报曝光。情节轻微的，责令限期整改；情节严重的，将依法予以处罚。

本通知自发布之日起施行。

池州市住房和城乡建设局

池州市市场监督管理局

2020年7月9日



（此件公开发布）

