《关于进一步规范新建商品住房销售

行为的通知》的起草说明

一、起草背景

部分开发企业在宣传推广新建商品住房时，过度装饰样板间、过分美化楼盘展示、不实宣传周边配套以吸引客户。在实际交付时，购房人产生了“货不对版”、“严重减配”感觉，群众意见较大，集中通过12345热线、信访渠道、新闻媒体反映。今年5月，本市首批30宗住宅用地集中出让，各地块均明确了未来建设的最低标准，其中8宗地块还通过评标确定了高标准建设方案。这些项目上市时，为避免出现此类问题，进一步规范商品住房销售行为，在今年“学党史、办实事”活动中，我委将解决此类问题，纳入办事清单。研究起草了《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》（征求意见稿，以下简称：《通知》）。

二、主要内容

《通知》五部分15条，除附则外，主要内容有规范设置交付样板间、规范商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任四个部分。

（一）设置交付样板间

规定了企业应按出让合同约定的装修标准，在预售方案中列出主要材料、设备清单；在预售商品住房前，应当按规划图纸和预售方案明确的户型、尺寸、标准、工艺设置交付样板间，并在交付样板间内布置工艺样板区。

提出“三个一致”的要求，即：样板间的装修标准应与预售方案中所列的清单内容保持一致、与购房合同约定的交付标准保持一致、与项目实际的交房状况保持一致，不得增加交付标准以外的其他装饰和设施。同时要求，样板间保留至项目交付三个月后。

（二）规范销售推广

规定企业在制作各类销售宣传材料时，项目范围内展示内容应当与规划许可内容一致，项目以外应与现状保持一致；应在销售现场显著位置公示项目不利因素。

严格销售机构、人员、行为管理。在项目销售前，开发企业应对销售人员进行培训，培训内容包括：项目基本情况、不利因素内容、销售政策法规、规范推广用语等方面。

在销售过程中，销售人员应佩胸卡上岗，线上销售应实名，同时提出了销售人员“四严禁”，即：严禁虚假不实宣传、严禁误导客户处置占有公共部位、严禁宣传周边未建设的公共服务设施、严禁渲染紧张氛围促销。

（三）交付前房屋质量查验

参考其他城市经验做法（上海、杭州、宁波、温州），规定在确保安全的前提下，企业应在竣工验收前开展不少于2次的“工地开放日”，组织购房人进入工程现场了解项目实地情况，对购房人提出的意见或建议，企业应维修整改并反馈购房人。鼓励通过在线视频向购房人实时展示施工进度。

强调落实交付前房屋质量查验制度，除按我委《关于对新建住宅交付使用前实施房屋质量查验的通知》规定，组织购房人对房屋施工质量进行查验外，还应组织购房人对预售方案中所列的装修质量标准进行查验。

（四）压实企业主体责任

要求企业加强销售管理，对热销项目（客源/户数超过3的），要在区住建部门指导下，公证摇号优先面向无房家庭、属地家庭、周边企事业单位员工家庭出售。

规定在签订合同时，企业应向购房人展示样板间，介绍材料、工艺、尺寸等内容；同时告知项目不利因素并由购房人书面确认；要求项目宣传推广材料应形成书面、影像材料留存备查；明确企业对商品住房的整体质量及售后服务负总责，应向购房人出具符合合同约定的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》