中卫市商品住房现房销售制实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为规范商品住房现房销售行为，推行“交房即交证”交易模式，保障商品住房交易双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》，以及《住房城乡建设部 自然资源部 金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条　本细则就本市行政区域内商品住房现房销售备案、定金监管和信息公示事项等作出具体规定。其中，定金监管系建房规〔2026〕3号改革要求，上位法未设定行政处罚的，按照本细则规定的过程性管理措施和信用约束手段执行，不新设罚款类行政处罚。

第三条　本细则所称商品住房现房销售（以下简称“商品住房现售”），是指房地产开发企业将竣工验收合格、具备交付使用条件的商品住房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

第四条　市住房城乡建设主管部门负责全市商品住房现售管理的监督和指导。各县（区）住房城乡建设主管部门负责所在辖区商品住房现售管理。

第二章　现售条件

第五条　实行商品住房现售的，应当取得建设工程竣工验收备案表。若该项目依法配建防空地下室，需同时取得人防工程竣工验收备案表。

第六条　所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形，确保土地房屋权属清晰。

第三章　备案管理

第七条　房地产开发企业应当在商品住房现售前将符合现售条件的有关证明文件报送至项目所在地县（区）住房城乡建设主管部门办理备案。住房城乡建设主管部门通过项目手册系统核验项目已完成的建设节点和交付条件，不再要求另行提交纸质或电子文本的项目手册；涉及重要节点核验的，以项目建设重要节点和重大事项管理手册中的核验结果为准。

符合现售备案条件的，房地产开发企业应当持下列材料申请备案：

（一）《中卫市商品住房现售备案申请表》（附件1）；

（二）房地产开发企业《营业执照》《房地产开发企业资质证书》；

（三）授权办理备案手续的委托书及代理人的身份证明；

（四）《房源信息表》（附件2）；

（五）《商品住房现售方案》；

（六）建设工程竣工验收合格证明文件;

（七）涉及拆迁安置或者配建、自持的，需提交落实材料;

（八）已设定抵押权的，提交抵押权人同意销售的证明文件。

第八条 房地产开发企业应公示房屋抵押状况，并在与购房人签订相关认购协议时，明确房屋抵押状况和承诺抵押注销期限，注销房屋及建设用地使用权抵押后方可完成合同备案手续。

第九条 《商品住房现售方案》应当包括：商品住房基本情况；房屋权属状况及权利限制情形；配套设施及物业管理安排；拟销售价格及浮动范围；交付时间、交付标准和交付流程；车位（车库）处置方式；其他需要说明的事项。

第十条 鼓励房地产开发企业在完成房屋首次登记后申请现房销售。完成房屋首次登记后申请现房销售的项目，应提供不动产登记证明。

第十一条 各县（区）住房城乡建设主管部门收到商品住房现售备案申请后，应当在5个工作日内予以分类处理：对符合备案条件的，核发《中卫市商品住房现售备案书》，并在平台公示；材料不齐全的，3个工作日内告知补正，补正期限为7个工作日；不符合条件或逾期未补正的，作退件处理并说明理由。

第十二条 已备案的项目发生面积、价格、门牌及转自用房等变更的，房地产开发企业应当在变更之日起10日内申请备案变更，并提交《中卫市商品住房现售备案变更申请书》及相关材

料。变更涉及项目建设重要节点的，应当先完成项目建设重要节点和重大事项管理手册中的节点信息更新。

第十三条 各县（区）住房城乡建设主管部门收到备案变更申请后，5个工作日内办结，对符合条件的重新核发《中卫市商品住房现售备案书》，并记载首次备案时间；对材料不齐全的告知补正；对不符合条件或逾期未补正的作退件处理。

第四章 信息公示

第十四条 商品住房现售前，房地产开发企业应公示以下文件原件扫描件：《中卫市商品住房现售备案书》《房源信息表》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《现房销售定金合同示范文本》《商品住房现售合同示范文本》（附件5）；前期物业服务合同及收费标准；法律法规规定应当公示的其他文件。

第十五条 房地产开发企业取得《中卫市商品住房现售备案书》后，即可按照经备案的现售方案组织开展商品住房现售活动。各县（区）住房城乡建设主管部门应当自备案书出具之日起10日内，到销售现场监督检查信息公示落实情况；符合要求的填写《商品住房现售信息公示情况表》并归档；不符合要求的责令限期整改。

第十六条 已取得《中卫市商品住房现售备案书》的项目，房地产开发企业应当在10个工作日内一次性公开全部准售房源，并严格按照申报价格明码标价进行销售。

第五章　现房销售定金管理

第十七条　实行现房销售的商品住房项目，在取得《建筑工程施工许可证》后，项目公司拟收取定金的，应当在签订首份定金合同前，将定金销售方案（包括拟收取定金的房源范围、工程进度安排、定金退还条件、风险处置预案）报项目所在地县（区）住房城乡建设主管部门备案；未备案的，不得收取定金。定金销售方案应当与项目建设重要节点和重大事项管理手册中的节点安排相衔接。

第十八条　完成定金销售方案备案后，房地产开发企业可与购房人签订《现房销售定金合同》（附件3），约定商品住房坐落、面积、价款、定金金额、交付时间及双方违约责任。

第十九条　单套住房定金金额不得高于房屋总价款的5%。

第二十条　各县（区）住房城乡建设主管部门履行现房销售定金监管职责，住房资金监管机构承担定金监管具体工作，由其在项目主办银行开立定金监管账户，并与主办银行、房地产开发企业三方共同签订《现房定金监管协议》（附件4）。

第二十一条　所有定金须由购房人直接转账存入监管专户，房地产开发企业不得收取现金，不得通过POS机等方式转入企业一般账户，严禁“线下收款”。

第二十二条 定金全额存入定金监管专户，竣工验收备案前不得动用；购房人签订正式商品住房买卖合同并完成网签备案后，定金解除监管，并自动抵扣房款。

第六章 法律责任

第二十三条 房地产开发企业有下列行为之一的，由县（区）住房城乡建设主管部门责令限期改正并依法处理：

（一）未按本细则办理现房销售备案擅自开展现售活动的，责令限期改正；逾期不改正的，暂停该项目网签备案办理，并记录信用信息；

（二）定金未按规定全额存入监管账户、以现金或个人账户划转等方式规避监管、违规支取挪用定金的，责令全额追回；拒不改正的，暂停该项目后续现售备案或网签办理，并将涉嫌抽逃资金、挪用资金的线索移送有关部门依法处理；

（三）未按要求公示相关文件信息的，责令限期改正，并记录信用信息；公示信息虚假、隐瞒抵押查封等真实情况的，依照《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规处理；

（四）未按备案价格明码标价销售，或者在标价之外加价、收取未予公示费用的，依照《中华人民共和国价格法》《商品房销售明码标价规定》处理；

（五）擅自变更已备案事项未办理变更备案的，责令限期补

办；逾期不补办的，暂停该项目后续销售相关手续。

第二十四条 房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定解除定金合同，房地产开发企业应当依法返还定金、退还购房款，并承担违约责任。

第二十五条 违反本细则规定，法律法规另有处罚规定的，从其规定；造成购房人财产损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第二十六条 本细则由市住房城乡建设主管部门负责解释。

第二十七条 本细则自印发之日起实施，有效期两年。

附件：

1.中卫市商品住房现售备案申请表

2.房源信息表

3.现房销售定金合同（示范文本）

4.现房定金监管协议（示范文本）

5.商品住房现售合同（示范文本）