

舟山市城乡建设委员会文件

舟建委〔2005〕170号

舟山市城乡建设委员会关于印发《舟山市商品房销售合同网上备案办法(试行)》的通知

各县(区)建设局,各房地产开发企业,委机关相关处室:

现将《舟山市商品房销售合同网上备案办法(试行)》印发给你们,请遵照执行。执行中有何问题,请及时反馈委法规处。

二〇〇五年九月六日



舟山市商品房销售合同网上备案办法

(试 行)

第一条 为规范商品房销售行为，提高商品房销售的透明度，依据国务院《城市房地产开发经营管理条例》和建设部《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等法规、规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内新建商品房的预（销）售，均适用本办法。

第三条 市房地产管理部门负责全市商品房销售合同网上备案和登记的组织实施管理工作，并具体实施定海城区范围内的网上备案工作。

定海区各乡镇、普陀区及岱山、嵊泗县范围内的网上备案工作由所在区（县）房产管理部门具体实施。普陀山范围内的网上备案工作由普陀山房管处具体实施。

第四条 房地产开发企业在申请商品房预售许可或销售前，应当委托有资质的房产测绘机构进行预测绘。

第五条 预售商品房的，房地产开发企业在申请商品房预售许可的同时，需通过舟山市商品房网上合同备案系统（以下简称网上操作系统）办理网上用户开户手续。

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，应当办理入网开户手续。

房地产开发企业不得在网上提供虚假的信息资料。

第六条 在商品房预售许可核准前，房地产管理部门根据房地产开发企业提供的相关信息，通过网上操作系统进行公示。公示期为五天，公示内容主要包括：商品房预售单位名称、楼盘名称、项目坐落位置、可售面积、房屋性质、售楼部地址、电话、开盘时间等。

第七条 获得商品房预售许可或现售的新建商品房项目，由销售单位通过网上操作系统即时公告以下信息：

（一）商品房预售许可相关信息。包括：

- （1）预售许可证号；
- （2）开发建设单位名称；
- （3）楼盘名称；
- （4）楼盘坐落；
- （5）房屋类别；
- （6）可售面积。

实行现售的，也应公告以上（2）—（6）项信息。

（二）商品房的楼盘表，包括总幢数、总建筑面积、总单元（套）数，总层数以及具体房号清单；

（三）房地产抵押、查封等权利限制情况；

（四）商品房预(销)售示范合同文本（包括经备案的补充条款）、预订合同备案文本；

(五) 每套商品房的预(销)售单价、总价、户型设计图。

第八条 本办法第七条第(四)项规定的商品房预(销)售示范合同, 统一使用省建设厅和省工商局联合制定的示范合同文本。

房地产开发企业需要在商品房预(销)售示范合同、预订合同(包括补充条款)文本基础上修订调整的, 应当向市工商局备案后再进行网上公示。

第九条 房地产开发企业需要调整其商品房预(销)售价格的, 应当即时在网上操作系统中进行变更。未在网上变更的, 如有争议, 应以合同签订时网上公布的价格为准。

第十条 房地产开发企业在办理商品房预(销)售合同网上备案时, 可申请部分房源为自留房源。对自留房源在取得房屋所有权证后方可销售。凡已在网上公布的可供预(销)售的商品房, 购房人要求购买的, 房地产开发企业不得拒绝。

在取得商品房预售许可前, 房地产开发企业不得以预订、预约等任何方式进行预(销)售。

第十一条 商品房预(销)售的当事人双方应当根据网上公布的示范合同文本、预订合同备案文本, 协商拟订合同条款。

商品房预(销)售合同或预订合同经当事人双方确认后, 由房地产开发企业将双方确认的商品房预(销)售合同或预订合同通过网上操作系统进行备案, 由网上操作系统自动生成并

进行合同编号。

购房人应在商品房预（销）售合同文本或预订合同文本上输入相关的个人信息，并设置密码。

第十二条 房地产开发企业应当用专用纸张打印已备案的商品房预（销）售合同或预订合同，并与购房人共同在书面合同上签名（盖章）。

第十三条 预（销）售合同网上备案后，在购房人取得房产权证前，合同主体不得变更。

预订合同网上备案后，在签订商品房预（销）售合同时合同主体不得变更。

第十四条 房地产开发企业与预订人应自签订预订合同之日起 15 日内签订商品房预（销）售合同，并按照本办法第十一条和第十二条的规定，通过网上操作系统办理商品房预（销）售合同网上备案手续。

超过 15 日未签订商品房预（销）售合同的，预订合同自动注销。网上操作系统商品房楼盘表内恢复显示该套商品房为可售房源。

同一购房人不得对同一套房源连续预订。因特殊原因需保留预订合同备案登记的，当事人应当征得房地产管理部门的同意。

第十五条 购房人申领房产权证前，当事人双方经协商一致，需要对合同中的选择性条款或双方可以自由约定的条

款内容进行变更的，应当持已备案的书面合同、变更合同的书面协议及其他有关材料，到房产管理部门申请办理合同变更备案手续。

第十六条 当事人双方协商一致，需要解除商品房预（销）售合同的，应当持已备案的书面合同、解除合同的书面协议及其他有关材料，向房产管理部门办理合同注销备案手续。

发生前款情形的，应即时在网上操作系统办理合同解除手续，商品房楼盘表内恢复显示该套商品房为可售房源。

第十七条 市房地产管理部门应当及时汇总、分析和发布全市新建商品房的交易信息，并提供网上公开查询服务。

第十八条 本办法由舟山市城乡建设委员会负责解释。

第十九条 本办法自 2005 年 10 月 1 日起施行。

主题词： 房地产 销售 管理 通知

舟山市城乡建设委员会办公室 2005 年 9 月 6 日印发
