

咸建发〔2023〕47号

关于进一步规范市城区商品房预售管理工作的通知

咸安区住建局，各有关单位：

为贯彻落实房地产市场分类调控政策，防范化解房地产市场风险，维护房地产市场正常秩序，促进房地产市场平稳健康发展，根据《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、《关于印发〈湖北省房屋建筑和市政基础设施工程施工过程及竣工结算办法〉的通知》（鄂建文〔2023〕39号）等有关规定，结合咸宁市实际，现就进一步规范市城区商品房预售管理有关事项通知如下：

一、进一步明确预售标准

开发企业申请预售须符合《城市商品房预售管理办法》第五条规定的条件，并按要求提供第七条所需材料。现对《城市商品

房预售管理办法》第七条第四款“投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明”相关标准、资料进一步细化明确如下：

（一）明确工程形象进度要求

凡申请预售的商品房项目，主体结构施工形象进度应达到以下要求：地上建筑不超过十八层的（含十八层在内），须主体封顶后方可申请预售；地上建筑超过十八层的，主体结构建设达到总层数的三分之二且不少于十八层后，方可申请预售。

（二）明确投入开发建设资金比例符合规定条件的证明

开发企业申请预售时，须提供下列材料佐证投入开发建设的资金符合比例要求：项目工程款支付凭证及施工方开具的建安发票，其中工程进度款支付比例不低于80%，并由市建工处、咸安区住建局根据监管职责分工负责核验。

二、优化预售审批流程

1. 开发企业申请预售应到市民之家综合窗口提交申请，由住建窗口负责对企业申报材料进行初审，资料齐全、符合要求的，依法予以受理；申报资料不符合要求或资料不齐全的，依法予以退回并一次性说明理由。

2. 窗口受理预售申请后1个工作日内分别转局开发科、市建工处、咸安区住建局对是否符合预售条件进行审查，并于2个工作日内向审批窗口书面反馈审查情况。其中，市建工处、咸安区住建局负责核验项目工程款支付进度是否达到80%以上，负责核

验项目农民工工资是否及时、足额发放到位、工程形象进度是否符合要求等；局开发科负责对项目预售方案进行审核，负责审核项目是否存在违法违规行为或其他不宜批准预售的情形。

3. 审批窗口收到局开发科、市建工处、咸安区住建局反馈意见后，结合审查情况提出审批意见，报请局分管行政审批工作的领导同意后依法作出审批决定，并将审批情况通报局开发科、市建工处、咸安区住建局。

三、强化事中事后监管

1. 市住建局行政审批科、开发科、市建工处和咸安区住建局要建立健全信息共享协调机制，主动靠前开展监管、服务工作，务实担当作为，全力构建协同联动的工作格局，形成工作合力。

2. 局开发科、交易中心、市建工处、咸安区住建局要切实强化事中事后监管，重点加强对项目销售行为、预售资金归集情况、工程款支付、农民工工资支付、工程质量安全等方面的监管，对日常监管中发现的违法违规行为，要及时采取责令停工整改、关闭网签权限、进行不良行为记录、行政处罚、撤销预售许可等措施，依法依规严格执法到位。

3. 本通知自公布之日起执行，有效期二年，由市住建局负责解释。市住建局原有关商品房预售管理的规定与本通知不一致的，以本通知为准。《市房管局关于进一步加强商品房预售管理规范销售行为的通知（试行）》（咸房文[2018]18号）同时废止。

4.其他县（市、区）可根据实际情况参照执行。

附件：商品房预售现场踏勘意见表

咸宁市住房和城乡建设局

2023年12月22日

附件

商品房预售现场踏勘意见表

项目名称			
项目地点			
申请楼栋及 预售面积			
开发 企业		项目负责人 及联系方式	
施工 单位		项目负责人 及联系方式	
踏勘内容			踏勘记录
项目工程形象进度是否符合要求			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目工程进度款支付比例是否 达到不低于 80%要求			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目农民工工资是否发放到位			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
踏勘单位意见:			
负责人签字:			
年 月 日			

1. 此表一式三份, 审批科、开发科、市建工处或咸安区住建局各执一份。
2. 现场照片及其他核查资料作为附件。

