

无锡市住房和城乡建设局文件

锡建房市〔2020〕4号

关于进一步规范商品房销售现场 信息公示和销售行为有关事项的通知

各市（县）、区住房和城乡建设局、市房屋交易管理中心，各房地产开发企业及相关机构：

为进一步规范商品房销售行为，维护群众合法权益，保障购房人的知情权、选择权，营造公开、公平、有序的房地产市场环境，根据《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）、《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）精神，现就有关事项通知如下：

一、销售现场信息公示要求

开发企业应当在销售现场醒目位置公示楼盘销售相关信息，公示内容分为证件公示信息和售楼公示信息。证件公示信息应当

在便于购房人查看的区域设置公示墙进行公示，信息应当清晰明了，不得使用缩小、模糊的复印件。售楼公示信息可以设置公示墙公示，也可以采用售楼说明书、电子显示屏、展示厅、撑牌等形式展示。属于商品房预售的，应当将毛坯房交付标准或者新建成品住房交付标准（含主要材料和设备品牌、生产厂家、规格、级别等信息），按规定在交房样板房中标明，不得设置容易误导的展示样板房。

1. 证件公示信息包括：营业执照、开发资质证书、商品房销售许可证（或现房销售备案证明）、不动产权证书（或土地使用权证书）、建设工程规划许可证、施工许可证。

2. 售楼公示信息包括：《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、房地产调控政策等文件；销售合同及补充合同示范文本；商品房预售资金监管银行名称及监管账号；销控表；规划红线内（外）影响购房的不利因素提示、区位示意图、规划总平面图及分幢平面图、户型图、房屋规划用途及对应土地使用年限、停车位配比及车库（位）处置方案、公共设施配套用房设置及权属情况、房产测绘成果报告；建筑节能主要指标和绿色建筑等级；在售商品房抵押权人同意销售商品房屋的证明材料、土地抵押情况及解除抵押的条件和时间承诺；前期物业管理方案（包括收费标准）、“一房一价”备案表、其它服务性收费约定。

二、销售人员要求

1. 开发企业负责对销售人员的从业管理，销售人员应当挂牌上岗，上岗证信息包含工作单位、姓名、工号和近期免冠照片。

2. 开发企业负责对销售人员进行执业能力培训和诚信教育，

销售人员上岗时应当具备基本的房地产专业知识、法律知识和职业素养。

3. 市房屋交易管理专职机构要完善房地产市场信息系统建设，设置房地产销售人员管理模块，由开发企业、中介企业负责对入库人员信息进行管理，如实记录人员从业信息并实现在企业间的信息共享，促进诚实守信良好营销氛围的形成。

三、营销工作要求

1. 销售人员应当如实介绍项目规划、建设、环境、教育设施配套等相关情况，不得作虚假承诺。

2. 开发企业营销推广应当严格遵守《广告法》、《房地产广告发布规定》等要求，鼓励开发企业将售楼说明书以二维码形式附载于宣传资料显著位置。

3. 开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房，不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。开发企业应当加强销售现场管理，不得允许房屋托管经营等商业运营公司在销售现场营销，否则，开发企业应承担相应责任。

四、代理销售要求

1. 开发企业委托销售代理形式销售商品房的，应当在住建部门备案的房地产中介机构中优先选取信用等级评定为 A 级（信用优秀）的房地产经纪机构。

2. 销售代理公司应当主动在销售现场公示房地产经纪机构备案证明、委托书等材料。

3. 销售代理公司营销人员应当挂牌上岗，上岗证信息包含工

作单位、姓名、工号和近期免冠照片。

五、签约工作要求

1. 开发企业应当在售楼现场和无锡市房地产信息公示平台提供相同内容的售楼说明书供购房人查阅。在双方签订认购协议并收取定金前，一般应提前一天将售楼说明书单印册（或电子版本）及红线内外不利因素交付给认购人签收，使购房人充分了解楼盘情况及市场风险。购房人自愿当场支付定金的，交易双方应当约定违反认购协议或不能签订购房协议时定金处理办法，本约定条款须手写并签名确认。

2. 开发企业应当设立音像签约室由专人签订商品房销售合同，签约过程全程录音录像，并保留音像至交房后 3 个月，音像签约室录制的音像可以作为双方处置购房纠纷的依据。因集中开盘等情况导致无法在音像签约室签约的，开发企业应当采取可保留清晰音像的其它方式记录签约情形。

3. 签订商品房销售合同前，开发企业经办签约的人员应当再次向购房人陈述交易房屋的土地使用年限、房屋规划用途、预（实）测建筑面积、价格、房款支付方式、公建配套产权归属等商品房销售合同主要条款，询问是否知晓红线内外不利因素，以及营销人员是否有其它承诺条款。并由购房人手写关于是否充分了解所购房屋及楼盘相关信息的声明。

六、其它工作要求

1. 各开发企业要按本通知精神对正在销售项目进行整改，对发文后新申领销售许可的项目按本通知精神执行。要建立销售纠纷快处机制，设立投诉专员，主动公开投诉受理电话和投诉信箱，

及时受理和处理纠纷投诉。

2. 市房屋交易管理专职机构要在房地产市场门户网站设立曝光台，不定期公开典型违法违规案例，定期公布楼盘投诉情况。

3. 各市（县）、区住建部门要完善“双随机”检查制度，加强对商品房销售现场信息公示和销售行为的监管力度。

4. 完善市场监管机制，对经营行为规范的开发企业，在行政审批和事中、事后监管中予以优先支持，对存在严重违规行为和投诉较多的开发企业，要加强监管，视情节轻重，分别采取书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、列入失信名单等措施。对影响较为恶劣的，可对其主要负责人和营销负责人进行专题法制教育，必要时同步将相关情况抄报其上级部门。

无锡市住房和城乡建设局
2020年6月3日





无锡市住房和城乡建设局办公室

2020年6月3日印发
