**关于进一步加强商品房预售方案管理的通知**

各区市县、先导区住房城乡建设主管部门、各房地产开发企业：

为加强商品房预售管理，维护商品房交易双方的合法权益，根据《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》《城市商品房预售管理办法》、住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《辽宁省物业管理条例》及我市相关规定，现就进一步加强商品房预售方案管理有关事项通知如下：

一、房地产开发企业申请商品房预售许可时，应按照合法诚信、科学合理、公开公示的原则制定商品房预售方案，预售方案作为办理预售许可的必备要件。中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区住房城乡建设主管部门按照职责负责做好预售方案中相关信息的核实和协助核实工作。其他地区主管部门结合本地实际，指导房地产开发企业做好商品房预售方案的制定工作。

二、房地产开发企业应当按照《大连市商品房预售方案（示范文本）》制定预售方案，预售方案应明确以下内容：

（一）商品房项目基本情况

房地产开发企业情况、项目土地和规划情况（包括项目名称、项目坐落、土地用途、项目总规模、容积率、绿地率等）；项目物业情况（包括物业管理区域、前期物业服务、物业服务用房）；公共服务设施情况；配建停车位情况；配套设施公示情况。

（二）商品房项目建设进度安排

项目建设周期、各期[工程建设](https://china.findlaw.cn/fangdichan/gongchengjianshe/)计划和进度安排。

（三）本期预售商品房情况

本期预售楼栋的土地及规划情况；预售方式；本期预售暂定开盘时间、销售地址、现场销售负责人员；本期预售楼栋建设计划；预售房屋面积预测及分摊和公共部位情况。

（四）预售资金监管落实情况

按本市有关规定确定预售资金监管事项，签订监管协议，明确监管方式、监管银行、监管专用账号等信息。

（五）预售商品房价格及变动情况

本期预售商品房均价（含商品住房和非住宅均价），一房一价表。

（六）商品房质量责任承担主体和承担方式

房地产开发企业应当对其开发建设的商品住房质量承担首要责任，勘察、设计、施工、监理等单位应当依据有关法律、法规的规定或者合同的约定承担相应责任。暂定资质的房地产开发企业在申请商品住房预售许可时提交的预售方案，应当明确企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体，由质量责任承担主体提供担保函。质量责任承担主体必须具备独立的法人资格和相应的民事行为能力。

（七）住房能源消耗指标和节能措施

建筑能耗指标要符合国家现行相关强制性标准和大连市绿色建筑等级等有关要求。

三、各房地产开发企业在办理商品房预售许可或者现售备案前，应当严格按照规定到辖区物业行政主管部门进行物业管理区域备案、前期物业服务招标中标备案、物业服务用房核查。经备案的物业管理区域划定情况和前期物业服务合同，应作为商品房买卖合同的附件并在商品房销售现场公示。

四、商品房预售价格实行明码标价、一房一价备案制度。各房地产开发企业应当根据土地成本、建设成本、税费、利润等情况合理确定商品房住房销售价格，主管部门对企业预售方案中的商品住房销售均价进行分析研判，针对首次申请预售许可的新建商品住房项目，可委托第三方评估机构进行成本税费核算分析，结合市场情况合理确定下浮比例，如调整预售价格，需重新备案调整房源的一房一价表。

五、房地产开发企业取得商品房预售许可后，应严格按照商品房预售方案组织销售，商品房预售方案应当在售楼场所显著位置公示。

六、商品房预售方案主要内容发生变更的，应当报房屋主管部门备案并公示。

七、各地区住房城乡建设主管部门应对开发企业商品房预售方案公示、执行情况加强监督管理，可结合本地区实际情况，指导房地产开发企业将其他需纳入预售方案的事项进行具体补充。各地区住房城乡建设主管在监督管理活动中，发现存在违法违规行为的，应责成开发企业作出书面说明，并限期整改。房地产开发企业拒不进行书面回复或整改的，将有关情况通报市场监管、综合执法等相关部门，视情节严重，由相关部门按照法律法规采取暂停网签备案功能、暂不核拨预售资金、行政处罚等处理意见和决定。

本通知自2022年7月 日起正式实行。

附件：大连市商品房预售方案（示范文本）

大连市住房和城乡建设局

2022年 月 日