

商品房预售许可（县级权限）核发

【 00011711700201 】

一、基本要素

1.行政许可事项名称及编码

商品房预售许可【00011711700Y】

2.行政许可事项子项名称及编码

商品房预售许可（县级权限）【000117117002】

3.行政许可事项业务办理项名称及编码

商品房预售许可（县级权限）核发(00011711700201)(审核通过)

4.设定依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条

5.实施依据

（1）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第四条

（2）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第五条

（3）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第六条

6.监管依据

（1）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第十三条

（2）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第十五条

7.实施机关：砚山县住房和城乡建设局

8.审批层级：县级

9.行使层级：县级

10.是否由审批机关受理： 是

11.受理层级： 县级

12.是否存在初审环节： 否

13.初审层级： 无

14.对应政务服务事项国家级基本目录名称： 商品房预售许可

二、行政许可事项类型

条件型

三、行政许可条件

1.准予行政许可的条件

国家层面没有统一规定，具体由地方主管部门规定。

2.规定行政许可条件的依据

(1) 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）第五条商品房预售应当符合下列条件：

(一) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

(二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；

(三) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

四、行政许可服务对象类型与改革举措

1.服务对象类型： 企业法人

2.是否为涉企许可事项： 否

3.涉企经营许可事项名称： 无

4.许可证件名称： 无

5.改革方式： 无

6.具体改革举措

研究完善商品房预售许可制度。规范商品房预售许可行为，利用大数据等手段精简审批材料，提高审批效率。

7.加强事中事后监管措施

一是完善常态化监管机制。会同相关部门开展“双随机、一公开”检查，畅通投诉举报渠道，依法查处房地产企业违法违规行为。二是提升信息化监管水平。积极利用“互联网+”、大数据等新技术建立健全预售资金监管信息系统，动态监管预售资金缴存、审批和拨付情况，确保监管额度内的资金用于有关工程建设。三是加强行业信用管理。将违法违规行为纳入房地产企业信用档案，发挥信用档案作用，作为企业资质审核的重要依据。

五、申请材料

1.申请材料名称

开发企业申请预售许可，应当提交下列证件（复印件）及资料：

- （一）商品房预售许可申请表；
- （二）开发企业的《营业执照》和资质证书；
- （三）土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证；
- （四）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；
- （五）工程施工合同及关于施工进度的说明；
- （六）商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图。

2.规定申请材料的依据

(1) 《城市商品房预售管理办法》(建设部令第40号)第七条开发企业申请预售许可,应当提交下列证件(复印件)及资料:

(一) 商品房预售许可申请表;

(二) 开发企业的《营业执照》和资质证书;

(三) 土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证;

(四) 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;

(五) 工程施工合同及关于施工进度的说明;

(六) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,并应当附预售商品房分层平面图。

六、中介服务

1.有无法定中介服务事项: 无

2.中介服务事项名称: 无

3.设定中介服务事项的依据无

4.提供中介服务的机构: 无

5.中介服务事项的收费性质: 无

七、审批程序

1.办理行政许可的程序环节

1.受理。材料齐全的,通过云南省投资项目在线审批监管平台出具受理通知书;材料不齐的,过云南省投资项目在线审批监管平台一次性书面告知需要补充的材料。

2.审核。对有关材料是否符合法定条件进行审核。

3.许可。符合法定条件的,在受理之日起10日内作出准予行政

许可书面决定，颁发《商品房预售许可证》。不符合法定条件的，在受理之日起 10 日内作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

2.规定行政许可程序的依据

《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 40 号）第八条商品房预售许可依下列程序办理：

（一）受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，房地产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要补充的材料。

（二）审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。

开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。

（三）许可。经审查，开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业，并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖

房地产管理部门的印章。

(四)公示。房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

3.是否需要现场勘验： 是

4.是否需要组织听证： 否

5.是否需要招标、拍卖、挂牌交易： 否

6.是否需要检验、检测、检疫： 否

7.是否需要鉴定： 否

8.是否需要专家评审： 否

9.是否需要向社会公示： 否

10.是否实行告知承诺办理： 否

11.审批机关是否委托服务机构开展技术性服务： 否

八、受理和审批时限

1.承诺受理时限： 1 个工作日

2.法定审批时限： 10 个工作日

3.规定法定审批时限依据

(1) 《城市商品房预售管理办法》(建设部令第40号)第八条商品房预售许可依下列程序办理：

(一)受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，房地产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者5日内一次性书面告知需要补充的材料。

(二)审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。

开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。

(三)许可。经审查,开发企业的申请符合法定条件的,房地产管理部门应当在受理之日起10日内,依法作出准予预售的行政许可书面决定,发送开发企业,并自作出决定之日起10日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

经审查,开发企业的申请不符合法定条件的,房地产管理部门应当在受理之日起10日内,依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由,告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利,并送达开发企业。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章,《商品房预售许可证》应当加盖房地产管理部门的印章。

(四)公示。房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定,应当予以公开,公众有权查阅。

4.承诺审批时限: 4个工作日

九、收费

1.办理行政许可是否收费: 否

2.收费项目的名称、收费项目的标准、设定收费项目的依据、规定收费标准的依据

无

十、行政许可证件

1.审批结果类型: 证照

2.审批结果名称: 《商品房预售许可证》

3.审批结果的有效期限：无期限

4.规定审批结果有效期限的依据

(1)《城市商品房预售管理办法》第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

5.是否需要办理审批结果变更手续：是

6.办理审批结果变更手续的要求

办理《商品房预售许可证》变更手续的要求，由地方主管部门规定。

7.是否需要办理审批结果延续手续：否

8.办理审批结果延续手续的要求

无

9.审批结果的有效地域范围

全国

10.规定审批结果有效地域范围的依据

(1)《城市商品房预售管理办法》第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

十一、行政许可数量限制

1.有无行政许可数量限制：无

2.公布数量限制的方式：无

3.公布数量限制的周期：无

4.在数量限制条件下实施行政许可的方式：无

5.规定在数量限制条件下实施行政许可方式的依据

无

十二、行政许可后年检

1.有无年检要求：无

2.设定年检要求的依据

无

3.年检周期：无

4.年检是否要求报送材料：无

5.年检报送材料名称：无

6.年检是否收费：无

7.年检收费项目的名称、年检收费项目的标准、设定年检收费项目的依据、规定年检项目收费标准的依据

无

8.通过年检的证明或者标志：无

十三、行政许可后年报

1.有无年报要求：无

2.年报报送材料名称：无

3.设定年报要求的依据

无

4.年报周期：无

十四、监管主体

国务院住房和城乡建设主管部门，省级住房和城乡建设主管部门，设区的市级住房和城乡建设主管部门。

十五、备注