BSZN-000117050000

商品房预售许可

办事指南（完整版）

砚山县住房和城乡建设局

2021年1月11日发布

商品房预售许可办事指南（完整版）

一、受理范围

在砚山县境内将正在建设中的房屋预先出售给承购人的房地产开发企业，预售开发项目总建筑面积在四万平方米以下或单项工程建筑面积在二万平方米以下的实施审批（注：超过需到州住建局审批）。

（一）申请材料不齐全或者不符合法定形式的；

（二）不属于商品房预售许可证核发申请范畴或者不属于本机关登记管辖范围的事项。

（三）从事开发建设全部房源是回迁安置房的项目不需要取得商品房预售许可证。

二、设定及办理依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号发布，建设部令第95号第一次修正，建设部令第131号第二次修正《云南省人民政府关于取消和下放一批行政审批项目的决定》（云政发〔2013〕120号）附件第70项 商品房预售许可下放州、市、县、区住房和城乡建设部门。这些法律、法规、规章具体内容可通过云南省政务服务网站（https://zwfw.yn.gov.cn/portal/#/home）下载。

三、实施机关

州级：文山州（市）住房和城乡建设局。

县级：砚山县住房和城乡建设局建设局房地产管理股，受砚山县住房和城乡建设局委托办理该行政许可事项。负责该行政许可事项的受理、现场核查。砚山县住房和城乡建设局房地产管理股，是办理该行政许可事项的指定的部门。负责该行政许可事项的审查并作出行政许可决定。

四、办件类型

承诺件。

五、审批条件

**（一）准予批准条件**

1.立项批复；

2.取得房地产开发企业营业执照和资质证书；

3.取得国有土地使用证；

4.持有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，已签订工程施工合同；

5.按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金（不含地价款和土地开发投入）达到工程建设总投资的25％以上；

6.已拟定商品房预售方案；

7.提交的材料真实、合法、有效；

8.审批项目符合各地根据国家和省的法律法规，按照因城施策的原则所明确的形象进度等要求。

**（二）不予批准的情形**

1.申请材料不齐全的；

2.不符合法定形式的；

3.不属于本机关登记管辖范围的事项；

4.不符合法律法规的规定。

六、政策、技术、数量限制

本行政许可无数量限制。

七、申请材料

**商品房预售许可证行政许可申请材料目录**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **材料名称** | **材料形式** | **份数** | **其他要求** |
| 1 | 申办商品房预售许可证（现售）申请书 | 申请人自备 | 1份 | （1） 复印件应选1：1复印，同时加盖公章。  （2）房地产开发企业开发资质证书提交副本  （3）国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证提交正本。  （4）委托监管协议二份。  （5）现场照片需要冲洗后贴在A4纸上加盖公章。  （6）预售方案应当说明[预售商品房](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=57239189&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)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 | 开发企业工商《营业执照》 | 验原件收复印件 | 1份 |
| 3 | 房地产开发企业开发资质证书 | 验原件收复印件 | 1份 |
| 4 | 《土地使用证》、《建设工程选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》 | 验原件收复印件 | 1份 |
| 5 | 由监理部门出具目前项目工程完成情况证明 | 申请人自备 | 1份 |
| 6 | 《建筑工程施工合同》 | 验原件收复印件 | 1份 |
| 7 | 建筑工程施工设计图图审文件 | 验原件收复印件 | 1份 |
| 8 | 建筑工程安全和质量监督机构的监督证明 | 申请人自备 | 1份 |
| 9 | 建筑工程施工监理机构的监理证明 | 申请人自备 | 3份 |
| 10 | 商品房预售方案。方案应当说明预售商品房的位置、总占地面积、总建筑面积、开工时间、竣工时间、房屋预售时间、房屋交付时间等； | 申请人自备 | 1份 |
| 11 | 商品房房源清单； | 申请人自备 | 1份 |
| 12 | 民用建筑防空地下室建设许可证； | 验原件收复印件 | 1份 |
| 13 | 由房管部门现场勘察工程进度； | 房管部门现场勘察 | 1份 |
| 14 | 如土地证在抵押中的，应由债权人出具同意办理预售许可证的证明； | 申请人自备 | 1份 |
| 15 | 发改部门的投资备案证明； | 验原件收复印件 | 1份 |
| 16 | 文山州商品房预售资金监管协议（一式三份）； | 申请人自备 | 1份 |
| 17 | 开发项目总体规划方案设计图，包括分幢平面设计图等（经规划部门正式批准实施的）； | 验原件收复印件 | 1份 |  |

八、办结时限

法定办理时限: 20日工作日。

承诺办理时限：5个工作日（不包括现场勘验时间）。

九、审批收费

收费环节：无。

十、办理流程

**（一）申请**

1.窗口受理

受理地址：砚山县江那镇砚华东路56号城建大楼小三楼；交通方式：可乘坐第7、8、9路公交车到达。

受理时间：星期一至星期五上午08:00～11:30，下午14:30～17:30。

2.网络受理

网址：https://zwfw.yn.gov.cn/portal/#/home“云南省行政审批网上服务大厅”。

受理时间：全天受理。

3.信函受理

暂不受理。

**（二）受理**

受理阶段包括受理审核、补正材料、受理决定、审查方式确定和收件转办等环节。

通过窗口受理的，申请资料齐全后，予以受理，向申请单位发送编号的《受理决定书》，并报砚山县（市、区）住房和城乡建设局分管领导进行审查；对申请材料不符合要求的，不予受理，并发出《不予受理决定书》。

通过网上方式提出申请，符合受理条件的，政务服务网应自动生成《受理决定书》供申请人下载、打印，同时以手机短信提醒的方式告知申请人；若不符合受理条件的，政务服务网应自动生成《不予受理决定书》供申请人下载、打印，同时以手机短信提醒的方式告知申请人。

**（三）审核**

本行政许可事项采用书面审查与实地核查相结合的方式进行，由各地组织实施。

依据相关规定，符合批准条件的，审查通过并进行网上公示（5个工作日），待公示结束后，由各地核发《商品房预售许可证明》。不符合批准条件的，通知企业进行整改；

**（四）审批决定及送达方式**

审查意见经网上公示（5个工作日）后，由各地签发《商品房预售许可签批表》，

制作《商品房预售许可证明》（正本、副本），通知申请人到窗口领取。

无法送达文书时，应通过网上或电话通知申请人现场领取；申请人10个工作日内未来领取的，通过网站公告，自公告之日满60天，即视为送达。

十一、审批服务

**（一）咨询**

1.咨询方式

（1）窗口咨询：砚山县江那镇砚华东路56号城建大楼小三楼。

（2）电话咨询：电话号码：0876—3122296。

（3）网络咨询：政务服务网站网：https://zwfw.yn.gov.cn/portal/#/home

（4）信函咨询:咨询部门名称：砚山县住房和城乡建设局；通讯地址：砚山县江那镇砚华东路56号城建大楼小三楼；

邮政编码：663100。

**（二）办理进程查询**

申请人可通过政务服务信息平台（网址：https://zwfw.yn.gov.cn/portal/#/home）查询许可事项办理进程。

**（三）监督投诉**

窗口投诉：砚山县江那镇砚华东路56号城建大楼四楼401。

电话投诉：0876—3122314。

网上投诉：ttp://www.yanshan.gov.cn。

信函投诉：砚山县住房和城乡建设局（投诉受理部门名称）；砚山县江那镇砚华东路56号城建大楼（通讯地址）；663100（邮政编码）。

附件

商品房预售许可流程图

|  |
| --- |
| 提出申请  审核申请材料    符合不予  受理情形  申请材料审核结果  需要补  正材料  发放《补正材料通知书》  不予受理（发放《不予受理通知书》）  材料 符合要求  现场核查  通知申请人整改  不合格  整改结果  到期不整改  整改合格  受理（发放《受理通知书》）  材料补正后符合要求    不合格  不予批准  进行行政许可    核发预售许可证 |

## 附件2 表单及样表

**申办商品房预售许可证**

**申 请 书**

**云南省住房和城乡建设厅 制**

申 请

\*\*\*\*\*\*住房和城乡建设局：

我公司开发建设的 项目，位于 （房屋开发地点） ，销售面积 平方米,该项目已于 年 月 动工，目前施工进度已达到 ，其他相关手续齐全，现申请办理该项目的( )。

同时，我公司郑重承诺，办理( )后，该项目国有土地使用证不再作抵押，如将该项目土地进行抵押，所发生的一切法律后果，由我公司承担。

请贵局审核批准！

特此申请！

公司名称（签章）

年 月 日

注：[ ]中内容为[商品房预售许可证]或[现售备案]其中一项**。**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公司全称（签章） | |  | | | | | | | |
| 公 司 地 址 | |  | | | | | | | |
| 法定代表人 |  | | 联系电话 |  | | 手机号码 | | |  |
| 销售负责人 |  | | 联系电话 |  | | 手机号码 | | |  |
| 联 系 人 |  | | 联系电话 |  | | 手机号码 | | |  |
| 工程项目名称 | |  | | 建 设 地 点 | | | |  | |
| 占地面积（㎡） | |  | | 净用地面积（㎡） | | | |  | |
| 国有土 地 使用证号 | |  | | 土 地出让总价（万元） | | | |  | |
| 建设工程规划许可号 | |  | | 计划总投资（万元） | | | |  | |
| 建设施工许可证证号 | |  | | 目前投资（万元） | | | |  | |
| 土 地 规 划 用途 | |  | | 土 地 取 得 方 式 | | | |  | |
| 土地使用期限 | | 年 月 日—— 年 月 日（共 年） | | | | | | | |
| 开 工 时 间 | | 年 月 日 | | | 竣 工 日 期 | | 年 月 日 | | |
| 交付使用时间 | | 年 月 日 | | | 房 屋 结 构 | |  | | |
| 房 屋 幢 数 | |  | | | 房屋最高层数 | |  | | |
| 绿地率（%） | |  | | | 容积率（%） | |  | | |
| 预售款监管银行 | |  | | | 帐号 | |  | | |

预售(现售)审批意见

|  |  |
| --- | --- |
| 现场勘查 意见 | 年 月 日 |
| 初审意见 | 年 月 日 |
| 砚山县住房和城乡建设局  房地产管理股  审核意见 | 年 月 日 |
| 砚山县住房和城乡建设局  审批意见 | (签 章)  年 月 日 |