商品房预售许可

业务手册

肃南县房产管理局2018-08-01 发布 2018-08-01 实施

一、受理范围

（一）肃南县行政区域内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上或单项工程建筑面积在二万平方米以上的商品房预售许可。

（二）符合房地产开发企业可以提出申请：

已交付全部土地使用权出让金，取得不动产权证书；持有《发改部门立项批复》、《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》；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，别墅必须达到屋面断水工程，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

（三）具有下列情形之一的，不予受理：

（1）未取得土地使用权证书；

（2）未取得《发改部门立项批复》、《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》中的任意一项；

（3）未达到资金要求的投入金额及施工进度缓慢（高（多）层为3层以上，别墅需封顶断水）。

(4)提供的材料中含有虚假的。

二、办理依据

1.《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条：房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（3）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（4）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

《城市房地产开发经营管理条例》第二十四条：房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：

（1）本条例第二十三条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；

（2）营业执照和资质等级证书；

（3）工程施工合同；

（4）预售商品房分层平面图；

（5）商品房预售方案。

2.《城市商品房预售管理办法》第五条、第七条之规定，本公司开发项目现已符合商品房预售条件，申请办理《商品房预售许可证》。

三、实施机关

肃南裕固族自治县房产管理局。行政区域内房地产开发企业预售开发项目总建筑面积在二万平方米以下的商品房预售许可。

四、许可条件

1.已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

2.持有《发改部门立项批复》、《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》；

3.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，别墅必须达到屋面断水工程，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

五、申请材料

**商品房预售许可申请材料目录(表）1**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 材料形式 | 材料详细要求 | 必要性及描述 | 备注 |
| **1** | 发改委立项批复文件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 必须取得立项批复 | 必要 |  |
| **2** | \*国有土地使用证或不动产权证书； | 上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 出让土地合同及证书 | 必要 |  |
| **3** | \*建设用地规划许可证 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 规划部门办理的证件 | 必要 |  |
| 4 | \*建设工程规划许可证 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 规划部门办理的证件 | 必要 |  |
| 5 | \*建设工程施工许可证 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 建设部门办理的证件 | 必要 |  |
| 6 | \*商品房预售许可申请表 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 企业填写申请表 | 必要 |  |
| 7 | 开发企业《营业执照》、《资质证书》 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 社会信用统一代码 | 必要 |  |
| 8 | 建设工程资金投入及施工进度证明 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 银行出具的证明 | 必要 |  |
| 9 | 工程施工合同 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 建设单位与施工单位签订的合同 | 必要 |  |
| 10 | 商品房预售方案（包含变更设计批复及分层平面图） | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 制定预售方案并提供初设与现行建设的变化 | 必要 |  |
| 11 | 价格备案证明 | 提交原件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 物价部门 |  |
| 12 | 承诺书 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 开发企业承诺工程的开工与竣工日期 | 必要 |  |

六、许可证件

商品房预售许可证。

七、许可时限

申请时限**：**3个工作日；

法定办理时限：10个工作日；

承诺办理时限：7个工作日。

1. 许可收费

不收取费用。

九、前置许可

依据《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》修正)第五条规定

(1)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书;

(2)持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(3)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。

十一.中介服务

本行政许可事项无中介服务

十二、内部许可流程图

如图1所示。

****

十二、许可流程

（一）申请

（1）受理范围、申请人条件、申请材料

受理范围：满足第一条、第1项受理范围要求的商品房预售许可证明的申请。

申请人条件应符合以下条件：

（a）申请条件有营业执照；

(b)申请办理预售属于县属发证范围；

(c)取得有效期内的房地产开发资质证书。

申请材料应按照表1执行。

受理范围、申请单位条件、申请材料应在肃南县政务服务大厅以及http://60.165.142.13:7005/XForm/standard/Login.aspx网站提供申请书格式文本和示范文本，供申请单位下载打印。

(2)申请接收

接收方式为窗口接收。

接收申请人的实施机关：肃南县政务服务大厅。

接收地址：肃南县红湾寺镇滨河路政务服务大厅1楼1号窗口。

接收时间：周一至周五，早上8：00-11：30，下午：14:30-17:30（法定节假日除外）。

（3）登记

申请人提交行政审批申请的，肃南县政务服务大厅窗口受理人应对行政审批申请书、相关申请材料、接收时间予以登记。

（4）为申请人提供的帮助

肃南县政务服务大厅受理人应指导申请人填写申请材料，对格式文本填写错误的，允许申请人更正。申请人口头方式提出申请的，受理人应告知申请人应以书面方式提出或代为填写申请书并经申请人确认。

（二）受理

（1）受理审核

申请人提交申请材料，肃南县政务服务大厅经办人员对照本业务手册行政审批申请材料目录表1的要求，对申请事项是否需要许可、申请材料是否符合法定形式、申请材料是否齐全等进行审核。

（2）补正材料

经审查，如申请单位需要补正的，应当在受理之日起5个工作日内发出《肃南县行政许可申请材料补正告知书》，一次性告知申请单位需要补正的全部内容。受理人向申请人在5个工作日内送达补正通知书，并要求申请人签字确认。

（3）受理决定

经审查，申请材料齐全、文字清晰、符合法定形式并加盖单位公章的，予以受理，应在受理之日起5个工作日内出具《项目受理通知书》一式二份，一份给申请人，另一份连同申请资料送交房管局，进行受理件移交。

有下列情况之一的，不予受理，应在受理之日起5个工作日内出具《项目不予受理通知书》：

(a)申请单位的房地产开发资质证书已过期；并告知企业到相关部门办理资质延续；

(b)申请的预售面积不属于本部门发证范围；并告知企业向其他部门申请；

(c)法律法规规定的其他符合不予受理条件的。

受理决定送达方式为直接送达，并要求申请人签字确认。

（三）审查

对书面材料的真实性、有效性及合理合法性进行审查，提交审查意见。

(四）决定

（1）县房管局经办人审查

肃南县房产管理局经办人应对申请材料进行审查。审查内容包括：

(a)审查申请预售项目，是否符合条件在县房管局申请；

(b)审查申请单位营业执照、房地产开发资质证书是否在有效期内；

(c)审查申请材料填写是否完整、复印件清晰齐全、出具的证明符合要求；

州房管局局长同意经办人的，汇报分管领导，上会组织审批；不同意经办人员意见的，应与经办人沟通情况、交换意见。经沟通、交换意见后，意见扔不统一的，退回经办人重新办理，并说明理由。

（2）局分管领导审核

肃南县房管局审查后，由肃南县房管局分管领导对审查结果和审核意见进行审查与决定。局分管领导审查与决定的内容：

(a)对房管局出具的审批意见进行审查与决定；

(b)听取经办人员对申请项目的简单概述；

(c)审核受理、审查、审核工作是否在规定时限内完成。

局分管领导不同意的，应与会审人员沟通情况、交换意见后，提出审查与决定意见及理由。

局分管领导审查后，做出决定：

（a）经复核符合本手册规定条件，同意；

(b)经复核不符合本手册规定条件，不同意。

（五）证件制作与送达

肃南县房产管理局分管领导批准后，由政务大厅窗口负责制作商品房预售许可证。并通知申请单位领取相关文书，申请单位领取时应填写《行政许可送达回证》。

（六）归档

证件送达后1个工作日内，房管局经办人员进行归档，材料包括：申请人提交申请材料；收件清单、受理决定书、补正通知书（如发生）；

（七）决定公开

行政许可证件打印后，决定在肃南县政务服务网站进行公开发证信息。公开网址为：http://zysn.gszwfw.gov.cn/

公开信息应包括获得商品房预售许可证明的所有信息，包括预售证号、公司名称、项目名称、发证日期。

十三、许可服务

(一）许可服务基本要求

（二）肃南县政务服务大厅、房管局窗口主要负责许可事项提供材料、办理程序等方面的现场咨询答复。

（三）预约

时间：周一至周五8:30—12:00，下午14:30—18:00（法定节假日除外）电话预约：0936-6124312

（四）许可咨询

时间：周一至周五8:30—12:00，下午14:30—18:00（法定节假日除外）咨询电话：0936-6124312

（五）许可进程查询

通过http://60.165.142.13:7005/XForm/standard/Login.aspx网上查询

十四、监督检查

（一）书面检查

本行政许可事项书面检查的具体内容包括：

1.发改委立项批复文件；

2.国有土地使用证或不动产权证书；

3.建设用地规划许可证；

4.建设工程规划许可证；

5.建设工程施工许可证；

6.商品房预售许可申请表；

7.开发企业《营业执照》；

8.开发企业资质证书；

9.建设工程资金投入及施工进度证明；

10.工程施工合同；

11.商品房预售方案

12.商品房分层平面图；

13.设计变更批复

14.承诺书。

（二）实地检查

本行政许可事项实地检查的具体内容包括:12.商品房分层平面图；

13.设计变更批复

1.建设用地规划许可证；

2.建设工程规划许可证；

3.土地出让合同或不动产权证书；

4.建设工程施工许可证；

5.商品房预售许可证。

（三）诚信档案

本行政许可事项建立诚信档案的具体内容包括:

1.诚信档案依据

《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）。

2.岗位职责和权限分工

县房管局按照规定职责在履行职责过程中制作或者获取的有关信息，包括企业基本信息、日常监管信息、表彰奖励类良好行为信息、不良行为信息等。

3.检查承担机构

肃南县房产管理局在市局领导和监督下负责肃南县行政区域内商品房预售许可的监督管理工作。

4.诚信档案内容

诚信档案主要有：企业基本信息、日常监管信息、表彰奖励类良好行为信息、不良行为信息。

5.诚信档案信息来源

基本信息由市场监督管理部门提供。

6.诚信档案建立程序

县房管局按照规定职责在履行职责过程中制作或者获取的有关信息。

（四）投诉举报

1.投诉举报依据

《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）

2.投诉举报处理岗位职责和权限分工

县房管局负责行政相对人违纪违法投诉举报事项的协调处理。县政务服务中心负责对大厅窗口工作人员违纪违法投诉举报事项的协调处理。

3.投诉举报投诉途径

投诉举报的具体途包含来访、来信、来电、网站、上级部门转办等。

4.投诉举报范围

对违反条例和规定的行为提出的投诉举报。

5.投诉举报办理程序

举报人要求答复的，应及时答复举报人

6.投诉举报处理时限

投诉人提供书面材料之日起30日内答复，对于复杂的事件有争议可以延长30日。

7.处理跟踪程序

投诉举报以来访，信函、传真、邮件等形式提出投诉举报和咨询，负责处理部门监督处理。及时上报重大投诉和举报案件。

十五、表单及文书

1、肃南县房产管理局商品房预售许可申请表（编号FGJ 080 01/ 00），见附件1；

2、肃南县房产管理局行政审批申请材料补正告知书（编号FGJ 080 02 00），见附件2；

3、肃南县房产管理局行政许可受理决定书（编号FGJ 080 03/ 00），见附件3；

4、肃南县房产管理局行政许可受理单（编号FGJ 080 04/ 00），见附件4；

5、肃南县房产管理局行政审批申请不予受理决定书（编号FGJ 080 05/ 00），见附件5；

6、肃南县房产管理局行政审批材料清单（编号FGJ 080 06/ 00），见附件6；

7、肃南县房产管理局行政审批人权力义务责任告知书（编号FGJ 080 07/ 00），见附件7；

附录A:商品房预售许可证（样本）；

附录B：实施机关信息。

附件1：

**商品房预售许可申请表**

**申请单位：**

**申请项目：**

**填报时间： 年 月 日**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申 请 商 品 房  的 预 售 单 位 | 名称 |  | | | | | | | | | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | |
| 营 业 执 照 号 |  | | | | 资质证书号 | | | | |  | | |
| 法 人 代 表 |  | | | | 联系电话 | | | | |  | | |
| 经 办 人 |  | | | | 联系电话 | | | | |  | | |
| 开 户 银 行 |  | | | 帐号 | | | |  | | | | |
| 申请预售项目 | 名 称 | |  | | | | | | | | | |
| 房屋座落 | |  | | | | | | | | | |
| 房 屋 用 途 |  | | 房屋结构 | | |  | | | 层数 | | |  |
| 建设规模（m2） |  | | 计划投资额（万元） | | | | | |  | | | |
| 申请预售项目  建筑面积、套数 | 预售营业房 | | 平方米 套 | | | | | | | | | |
| 预售住宅房 | | 平方米 套 | | | | | | | | | |
| 现已投资额（万元） |  | | 占申请预售部分投资比例 | | | | | | | |  | |
| 预售价格（元/ m2） |  | | 申请预售时间 | | | | 年 月 日 | | | | | |
| 预 售 对 象 |  | | 确定交付使用日期 | | | | 年 月 日 | | | | | |
| 商品房建设  形 象 进 度 |  | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请单位应提交的要件资料 | 序号 | 证件、文件名称  （查看原件，复印件加盖单位公章装订） | | 证件、文件号 | | 份数 |
| 1 | 国有土地使用权证书 | |  | |  |
| 2 | 建设工程规划许可证 | |  | |  |
| 3 | 施工许可证 | |  | |  |
| 4 | 开发企业营业执照 | |  | |  |
| 5 | 开发企业资质证书 | |  | |  |
| 6 | 工程施工合同 | |  | |  |
| 7 | 施工进度的说明 | |  | |  |
| 8 | 商品房预售方案 | |  | |  |
| 9 | 物价部门出具的价格备案证明 | |  | |  |
|  |  | |  | |  |
|  |  | |  | |  |
| 申请  单位  意见 | | 我单位对所提交资料的真实性负完全法律责任，申请项目已具备预售条件，现申请预售，请予批准。  法 人 签 字：  申请单位（章）：  年 月 日 | | | | |
| 审批机关意见 | | 工作人员受理意见 | 科室负责人审核意见 | | 分管副局长审批意见 | |
| 年 月 日 | 年 月 日 | | 年 月 日 | |

**注：**1、商品房预售方案，主要内容应包括商品房位置、预售总面积、套数、竣工交付日期、装修标准、售房地址等。2、提交资料加盖申请单位公章附后装订。

附件2：

肃南县房产管理局

行政审批申请材料补正告知书

肃房管审补告字〔 〕第 号

：

你（单位）于 年 月 日申请的

，所提供(出示)的材料不齐全（不符合法定形式），根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条第一款第 项规定，请作如下补正：

。

如需咨询，请与 联系，电话

（印章）

年 月 日

正本（副本）

本文书一式三份，正本送达申请人，副本附案卷，副本存档。

附件3：

肃南县房产管理局

行政审批申请受理决定书

肃房管审受字〔 〕第 号

　　　　　　　　　　　　　 　：

你（单位）于 年 月 日向本局提出的

　　　　　　　　　　　　　　　　 申请和所提供（出示）的材料，符合该项目申请条件。根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条第一款第五项规定，决定予以受理。

附：《行政审批材料清单》肃房管审清字〔 〕第 号。

（印章）

年 月 日

正本（副本）

本文书一式三份，正本送达申请人，副本附案卷，副本存档。

附件4：

肃南县房产管理局

行政审批申请受理单

肃房管受字〔 〕第 号

　　　　　　　　　　　　　 　：

你（单位）于 年 月 日向本局提出的

　　　　　　　　　　　　　　　　 申请和所提供（出示）的材料，符合该项目申请条件。根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条第一款第五项规定，决定予以受理。

附：《行政审批材料清单》肃房管审清字〔 〕第 号。

（印章）

年 月 日

正本（副本）

本文书一式三份，正本送达申请人，副本附案卷，副本存档。附件5：

肃南县房产管理局

行政审批申请不予受理决定书

肃房管审不受字〔 〕第 号

：

你(单位) 于 年 月 日向本局申请的

，经审查，不需要取得行政审批(或不属于本机关职权范围，应当向

提出申请)。根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条第一款第 项规定，决定不予受理。

如对本决定不服，可在收到本决定书之日起六十日内向

张掖市房管局或者肃南县人民政府申请行政复议；也可在 月（日）内向高台县人民法院提起行政诉讼。

（印章）

年 月 日

正本（副本）

本文书一式三份，正本送达申请人，副本附案卷，副本存档。

附件6：

肃南县房产管理局行政审批材料清单

肃房管审清字〔 〕 号

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | |  | | | 审批事项 |  | | |
| 委托  代理人 | |  | | | 联系电话 |  | | |
| 材 料（可续页） | | | | | | | | |
| 序号 | 材 料 名 称 | | | | | | 页数 | 份数 |
| 1 |  | | | | | |  |  |
| 2 |  | | | | | |  |  |
| 3 |  | | | | | |  |  |
| 4 |  | | | | | |  |  |
| 5 |  | | | | | |  |  |
| 6 |  | | | | | |  |  |
| 7 |  | | | | | |  |  |
| 8 |  | | | | | |  |  |
| 9 |  | | | | | |  |  |
| 10 |  | | | | | |  |  |
| 11 |  | | | | | |  |  |
| 12 |  | | | | | |  |  |
| 13 |  | | | | | |  |  |
| 提供人 | | | （签字） | 联系电话 | | |  | |
| 收件人 | | | （签字） | 联系电话 | | |  | |
| （印章）  年 月 日 | | | | | | | | |

本文书一式三份，提供人、收件人一份，一份附案卷。附件7：

肃南县房产管理局

行政审批申请人权利义务责任告知书

**一、**申请人权利

1、有权要求说明或解释本局行政审批公示内容，即有关行政审批的事项、依据、条件、程序、期限以及需要提交的全部材料目录和申请书示范文本等；

2、有权请求与申请事项有利害关系的行政审批人员或现场和技术审查人员回避；

3、行政审批事项直接关系他人重大利益的，申请人、利害关系人享有要求听证的权利；

4、对不予受理、不予许可等行政审批决定，依法享有申请行政复议、提起行政诉讼等权利；

5、依法需要进行听证、技术和现场审查等工作的，有权要求告知所需时间和有关要求；

6、非申请人原因未在法定期限内作出行政审批决定的，有权要求告知延长的期限并说明理由；

二、申请人义务

1、 应当按照行政审批期限、要求配合行政审批工作；

2、做好技术和现场审查准备，提供技术和现场审查工作条件，配合审查组工作，及时整改审查组提出的问题；

3、接到领取《行政审批决定书》通知后，应当在10日内领取；

4、监督行政审批工作的合法性和公正性，监督行政审批工作人员、现场和技术审查人员的工作行为；

5、向本局办公室举报在行政审批过程中发现的违法违纪违规行为。

6、法律、法规、规章及有关规定的其他义务。

三、申请人责任

1、对其申请材料实质内容的真实性负责，并承担因提供不真实材料而产生的法律后果：

——《中华人民共和国行政许可法》第七十八条  行政许可申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请行政许可的，行政机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告；行政许可申请属于直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全事项的，申请人在一年内不得再次申请该行政许可。

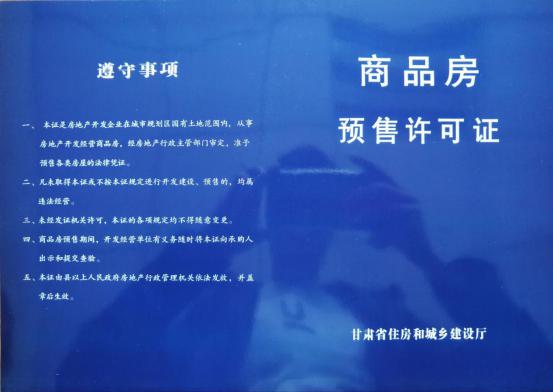
——《中华人民共和国行政许可法》第七十九条 被许可人以欺骗、贿赂等不正当手段取得行政许可的，行政机关应当依法给予行政处罚；取得的行政许可属于直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全事项的，申请人在三年内不得再次申请该行政许可；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2、申请人对行政审批需要延期的，应当及时提出需要延期的理由和时间，对因自身原因引起的行政审批期限延长或者延误负责。

监督电话：0936—6121014

附录A





附录B

**实施机关信息**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **实施机关**  **名称** | **受理地点** | **办公时间** | **咨询** | **网址** | **内设机构** |
| 肃南县房产管理局 | 地址：肃南县政务服务大厅房产交易窗口 | 周一至周五上午8:30至12:00，下午14:30至18:00。（不含法定节假日） | 电话：  0936-6124312  网址：  http://zysn.gszwfw.gov.cn/gszw/qlqd/showdetails.do?mark=6207210000007734483330XK00013000&webid=60 | 相关表格下载的网址：  http://zysn.gszwfw.gov.cn/gszw/qlqd/showdetails.do?mark=6207210000007734483330XK00013000&webid=60 |  |