

BSZN

BSZN-110021400053042200000001518439100-2018

《商品房预售许可》办事指南 (简版)

澄江市住房和城乡建设局

2021年1月27日发布

商品房预售许可审批办事指南

一、事项名称和代码、类型

- 1、事项：《商品房预售许可证》
- 2、代码：1100214000530422000000015184439100
- 3、类型：行政许可

二、受理范围

本行政许可适用于澄江市新建商品房预售面积 100 万平方米以下预售许可申请（预售面积 100 万平方米以上的在玉溪市住建局办理）

三、办理依据

《中华人民共和国城市房地产管理办法》（中华人民共和国主席令第 72 号）第四十四条：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；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百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；四向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可。《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：“实施机关：省住房城乡建设厅，项目名称：商品房预售许可，设定依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号），审批时限：13 日，处理决定：下放，备注：下放到州、市、县、区住房城乡建设部门。”

四、实施机关

澄江市住房和城乡建设局

五、审批条件

- 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，并已确定施工进度和竣工交付日期。

4、预售商品房形象进度：7层（含7层）及以下商品房，规划无地下室的，完成地面2层结构施工；规划有地下室的，完成地下室结构施工至正负零。7层以上的，若建有3层地下室，则结构施工局部至正负零；若建有2层或1层地下室的，则结构施工局部至地上2层。

5、经抵押权人同意，土地抵押项目可以申请办理商品房预售许可。

六、受理地点

地址：云南省澄江市凤麓街道振兴路16号住建局二楼201房地产管理股

电话号码：0877-6914425

七、申请材料

- 1、商品房预售许可申请表（原件）；
- 2、授权委托书（法人办理不需此项）；
- 3、开发企业的《营业执照》和资质证书；（复印件）
- 4、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；（复印件）
- 5、建设项目批文（备案证），住房供应结构比例核准；（复印件）
- 6、工程施工合同及《项目手册》建立情况；（复印件）
- 7、商品房预售（销售）方案（包含项目的名称、坐落、建筑、本次销售楼盘、项目进度计划、预售资金监管、公共设施、社区管理和物业管理用房等基本情况）；
- 8、经规划部门批准并标注物业管理用房具体位置、面积的规划报建图和《商品房建筑面积预测报告》，由住房城乡建设主管部门对物业管理用房进行确认。（复印件）
- 9、按幢、单元、楼层、房号注明的每套住房的销售价格（单价、总价）名册；（复印件）
- 10、该项目的房屋预测报告（经房屋登记部门审核）；

11、预售项目总平面图、各种户型平面图；（复印件）

12、由银行出具的该项目已开设商品房预售款监管专户的证明；

13、投入开发建设项目的资金达到工程建设总投资（不含土地购置费）的 25%以上，并提交相关依据（如：拨付工程款发票复印件等）；

14、小区前期物业服务合同、临时管理规约；

15、商品房开发项目楼盘书或广告宣传资料。

注：以上资料装订成册，一式三份，复印件应选用 A4 纸张，同时加盖公章。

八、审批时限

法定时限：10 个工作日

承诺时限：3 个工作日

九、审批收费

无

十、咨询

（一）咨询方式

1、现场咨询：云南省澄江市凤麓街道振兴路 16 号住建局二楼 201 房地产管理股

2、电话咨询：0877-6914425

（二）咨询回复

针对申请人咨询的问题，工作人员能够现场解答的及时给予回答；不能够现场解答的，工作人员将问题登记同时登记申请人联系方式，通过咨询相关业务股室后，在 7 个工作日内电话回复给予解答。

十一、办理流程

（一）申请

现场申请：云南省澄江市凤麓街道振兴路 16 号住建局二楼 201 房地产管理股

申请时间：星期一至星期五 8:30-12:00，下午 14:30-18:00（国家法定节假日除外）

（二）受理

工作人员收到申请人的材料后，对申请材料形式和申请材料的准确性及完整性进行审核，同时根据不同情况分别作出处理。申请被受理的，申请人获得澄江市住房和城乡建设局受理材料凭证；申请不予受理的，对申请人回复不被受理的原因及理由并出具不予受理决定书；提交材料不齐全者，申请人获得澄江市住房和城乡建设局补正材料通知书。

十二、申请人权利

电话投诉：0877-6911716

公民、法人或其他组织认为澄江市住建局的具体行政行为侵犯其合法权益的，可以自知道具体行政行为之日起 60 日内向澄江市人民政府或者澄江市住建局提出行政复议申请。（法律规定的申请期限超过 60 日的除外，同时，因不可抗力或者其他正当理由耽误法定申请期限的，申请期限自障碍消除之日起继续计算。）也可以自知道具体行政行为之日起 3 个月内直接向人民法院提起行政诉讼。

对澄江市人民政府或澄江市住建局作出的行政复议决定不服的，可以自收到行政复议决定之日起 15 日内向人民法院提出行政诉讼。

当事人以书面方式申请行政复议的，应当提交行政复议申请书正本一份。复议申请书应当载明下列内容：

- (1) 申请人及委托代理人的姓名、职业、住址（法人或者其他组织的名称、地址、法定代表人的姓名）、联系方式；
- (2) 被申请人的名称、地址、联系方式；
- (3) 申请复议的具体要求；
- (4) 主要事实和理由（包括知道具体行政行为的时间）；
- (5) 提出行政复议申请的日期。

复议申请书应当由申请人或申请人的法定代表人（或者授权委托人）签字或盖章，并附有必要的证据。申请人为自然人的，应当提交居民身份证或其他有效的复印件；申请人为法人或其他组织的，应当提交营业执照或其他有效证件的复印件、法定代表人身份证明等。申请人授权委托人代为申请的，应当提交申请人与委托人的合法身份证明和授权委托书。

十三、申请人义务

- 1、申请人依法履行以下义务：
- 2、保证所提供材料的真实性和准确性
- 3、及时补送行政审批机构依法要求补正的材料
- 4、配合行政审批机构工作人员依法对项目进行评审，并如实提供相关资料、信息。

十四、审批结果及送达方式

审批结果：商品房预售许可证

送达方式：直接领取

澄江市住房和城乡建设局二楼房管股

附：商品房预售许可审批流程图

