商品房预售合同备案

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **事项类型** | 其他行政权力 | |
| **2** | **基本编码** |  | |
| **3** | **实施编码** |  | |
| **4** | **事项名称** | **主项名称** | 商品房预售合同备案 |
| **子项名称** |  |
| **5** | **实施主体** | 河池市住房保障和房产管理局 | |
| **6** | **实施主体**  **性质** | 法定机关 | |
| **7** | **承办机构** | 河池市住房保障和房产管理局 | |
| **8** | **联办机构** | 无 | |
| **9** | **办地点** | 河池市金城江区百旺路13号，河池市政务服务中心2楼住房保障和房产管理局窗口 | |
| **10** | **办理时间** | 工作日：上午9:00-12:00、下午13:00-16:30 | |
| **11** | **咨询及**  **监督电话** | **咨询电话** | 0778—2259165 |
| **监督电话** | 0778—2305663 |
| **12** | **设定依据** | 1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，1995年1月1日施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过　2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号修正 根据2009年8月27日中华人民共和国主席令第18号《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正 自公布之日起施行）第四十五条 商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。  2.《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号发布 1998年7月20日施行 根据2010年12月29日国务院第138次常务会议通过的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正 2011年1月8日施行）第二十七条 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起30日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。  3.《城市商品房预售管理办法》（1994年11月15日建设部令第40号发布，根据2001年8月15日《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》，2004年7月20日《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》修正，自2004年7月20日起施行）第十条第一款 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。 | |
| **13** | **实施对象** | 申请商品房预售合同备案的公民、法人或其他社会组织。 | |
| **14** | **行使层级** | 此事项属于市级/县级属地管理 | |
| **15** | **权限划分** | 1.《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条 商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。  2.《城市房地产开发经营管理条例》第二十七条 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起30日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。 | |
| **16** | **行使内容** | 1.《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条 商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。  2.《城市房地产开发经营管理条例》第二十七条 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起30日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。 | |
| **17** | **通办范围** | 无。 | |
| **18** | **办结时限** | **法定办结时限** | 无。 |
| **承诺办结时限** | 当场办结。 |
| **19** | **实施条件** | 《城市商品房预售管理办法》第十条 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。 | |
| **20** | **申请材料** | 申请材料目录、申请表、审批表示范文本详见附件2、3、4。 | |
| **21** | **特殊环节**  **（含中介服务）** | **环节名称** | 无。 |
| **办结时限** | 无。 |
| **22** | **审查方式及标准** | **审查方式：书面审查。标准如下：**  **一、申请书（表）的审查标准**  （一）申请人应如实填写各项内容，对提交材料的真实性、完整性负责，不得虚构、伪造或编造事实。  （二）文书应使用钢笔和能够长期保持字迹的墨水填写或打印，做到字迹清楚、文字规范、文面整洁，不得涂改。文书设定的栏目，应逐项填写完整、准确。  （三）申请材料中的表格应使用国际标准A4或A3型纸对开正面印制。  （四）相关申请表格应由申请相对人、申请单位填写并本人签名、加盖单位公章，没有单位印章的，应由其单位负责人签名。  **二、证明文件等复印件的审查标准**  （一）其他各项提交的材料应使用国际标准A4型纸打印、复印或按照A4型纸的规格装订。  （二）“证明文件”、“身份证复印件”等均为复印件，经申请人签名确认并注明日期，受理人员应现场核对复印件与原件是否一致。  （三）申请个人或单位提供的材料应齐全并符合法定形式。 | |
| **23** | **办理流程** | 详见附件1。 | |
| **24** | **数量限制** | 无数量限制。 | |
| **25** | **收费标准**  **及其依据** | **是否收费** | 不收费。 |
| **收费标准** | 无。 |
| **收费依据** | 无。 |
| **26** | **结果名称** | 河池市商品房买卖合同登记备案证明。 | |
| **27** | **结果样本** | 详见附件5。 | |
| **28** | **办件类型** | 承诺件。 | |
| **29** | **办理形式** | 窗口办理。 | |
| **30** | **预约办理** | 可预约（预约电话：0778—2259165）。 | |
| **31** | **网上支付** | 不可网上支付。 | |
| **32** | **物流快递** | 自取。 | |
| **33** | **运行系统** | 商品房预（销）售合同网上备案系统、自治区政务服务通用软件系统 | |
| **34** | **常见问题及注意事项** | **1.应该在签订商品房买卖合同之后多少日内办理商品房买卖合同备案？**  30日内。 | |
| **2.商品房买卖合同备案由谁申请？**  商品房买卖合同备案由房地产开发企业提交申请。 | |
| **3.商品房买卖合同备案是否具有物权效力？**  商品房买卖合同备案仅是行政管理行为，不具有物权登记效力，买卖合同当事人应该及时办理有关不动产登记。 | |
| **4.注意事项：**纸质合同与网签合同的内容要一致。 | |
| **35** | **责任事项** | 1.受理责任：公示法定应当提交的材料；一次性告知补正材料；依法受理或不予受理（不予受理的说明理由）。  2.审查责任：对申请人提交的申请材料进行审查。  3.告知和备案责任：申请人提交材料不齐全的，应一次性告知申请人。申请人提交材料齐全的，应给予备案。  4.监管责任：对一级资质房地产估价及其分支机构的监督管理。  5.法律法规规章文件规定应履行的其他责任。 | |
| **36** | **追责情形** | 因不履行或不正确履行行政职责，有下列情形的，行政机关及相关工作人员应承担相应责任：  1.符合法定备案条件的未受理、未办理的，不符合法定备案条件受理办理的。  2.不履行或不正确履行商品房预售合同备案权力，造成不良后果的。  3.在审查监管中失职、渎职的。  4.在备案中有接受宴请、钱物等腐败行为的。  5.其他法律法规规章文件规定应履行的责任。 | |
| **37** | **备注** |  | |

廉政风险点

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 风险点  数量 | 表现形式 | 等级 | 防控措施 | 责任人 |
| 4 | 1.审查环节：收受好处，对特定关系人的申请材料审查不严格、不公正 | 高 | 1.严格按照《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》等有关要求执行；  2.规范工作程序，加强制度建设；  3.加强对工作人员教育和培训；  4. 重大事项须经集体讨论决定。 | 河池市住房保障和房产管理局房地产市场监管科责任人 |
| 2.审核环节：对特定关系人的申请材料不按照规定进行严格审核 | 低 | 河池市住房保障和房产管理局房地产市场监管科承办人 |
| 3.相关领导没能严格审批、把关 | 中 | 河池市住房保障和房产管理局房地产市场监管科负责人 |
| 4.对特定关系人的申请事项，不按照规定审议，受他人请托，打招呼或产生影响审批公正性的行为 | 高 | 河池市住房保障和房产管理局相关领导 |
| 备注 | 本权力事项无特殊环节 | 无 | 无 | 无 |

附件：**1**. 商品房预售合同备案流程图

2. 申请材料目录

3申请书

4. 河池市商品房买卖合同备案申请审核表

5.商品房销售备案证明

附件1

商品房预售合同备案流程图

（法定办结时限：无，承诺办结时限：当场办结

申请人提出申请

服务窗口对申请

当场审查作出处理

一次性告知申请人需要补正的材料，并出具告知通知书。

服务窗口将办理结果及时告知申请人，并出具《办结通知书》。不予审批（核准、登记、同意）的,进行否定报备。

服务窗口承办人提出审核意见

请材料不齐全或者不符合法定形式的

不属于本部门职权范围的

不予受理决定,并告知向有关单位申请。

审批人员审批

制作决定文件、证书

申请材料齐全，

符合法定形式的

附件2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **申请材料名称** | **申请材料依据** | **材料类型（原件/复印件）** | **是否需**  **电子材料** | **份数** | **规格** | **必要性及描述** | **来源渠道** | **签名签章要求** | **备注** |
| 1 | 合同登记备案申请表 | 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，1995年1月1日施行； 2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号修正，根据2009年8月27日中华人民共和国主席令第18号《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正 自公布之日起施行）第四十五条 | 原件 | 否 | 1 | A4 | 必要 | 申请人自备 | 申请人公章 |  |
| 2 | 商品房买卖合同 | 原件 | 否 | 1 | A4 | 必要 | 开发企业 | 加盖开发企业公章、法人章、买受人签字（章） |  |
| 3 | 购买人身份证明 | 复印件 | 否 | 1 | A4 | 必要 | 申请人自备 | 加盖开发企业“原件相符章”、核对人签字（章） |  |
| 4 | 商品房预售许可证 | 复印件（原件备查） | 否 | 1 | A4 | 必要 | 申请人自备 | 加盖开发企业“原件相符章”、核对人签字（章） |  |
| 5 | 契税发票 | 《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉办法》（1998年6月18日广西壮族自治区人民政府令第5号发布1998年10月1日施行）第十条、第十一条 | 复印件（原件备查） | 否 | 1 | A4 | 必要 | 申请人自备 | 加盖“与原件核对无误”章 |  |
| 6 | 预售资金监管缴存证明 | 河池市商品房预售资金监管办法(征求意见稿) | 原件 | 否 | 1 | A4 | 必要 | 预售资金监管银行出具 | 加盖预售资金监管银行公章 | 征求意见阶段 |
| 7 | 专项维修基金缴存证明 | 《关于印发河池市住宅专项维修资金管理办法的通知》（河政办发〔2015〕2 号） | 复印件（原件备查） | 否 | 1 | A4 | 必要 | 房地产市场监管科 | 加盖“与原件核对无误”章 | 我市着手启动和开展此项实质性工作 |

申请材料目录（备案）

附件3

**申 请 书**

河池市住房保障和房产管理局：

由我公司开发建设的 楼盘，项目位于河池市

，已经于 年 月 日取得了《商品房预售许可证》（证号为： ）。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定，现申请办理《商品房买卖合同（预售）》登记备案。

请予批准

（单位盖章）

年 月 日

附件4

河池市商品房买卖合同备案申请审核表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商品房销售备案情况 | 项目名称 | xxxxxxx一期 | | | | | | |
| 商品房预售许可证号 | xxxxxx | | | | | | |
| 销售合同号 | xxxxxxx | | | 销售备案号 | | | xxxxxxxx |
| 丘号 | xxxxxx | | | 幢号 | | | xxxxxxxxxx |
| 出卖人（开发商） | Xxxxxxx有限公司 | | | | | | |
| 买受人 |  | | 身份证号 | | xxxxxxxxxxxx | | |
| 购房对象分类 | √本市 （√本市城区、口本市其他）  口外地 [口本省其他地区、口外省市、口境外（口港澳台地区）] 口个人购房 √非个人购房 | | | | | | |
| 房屋座落 | xxxxxxxxxxxxxxxxxx | | | | | | |
| 建筑面积 | xxx.xx㎡ | 套内面积 | | | | xxx.xx㎡ | |
| 销售总金额 | xxxxxx | 合同签订日期 | | | | xxxx-xx-xx | |
| 房号 | xxxxxxx | | | | | | |
| 申请事项 | 1. 我公司申请办理以上商品房销售备案。     申请人： XXXX有限公司    联系电话：XXXXXXXX 申请单位盖章：  经办人： xxxxxx  联系电话：XXXXXXX | | | | | | | |
| 房地产管理部门核准意见 | 符合备案条件，同意备案。  审核人签名： 核准机关（盖章）：  年 月 日  签领人： 日期： | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件5  河池市商品房销售备案证明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Noxxxxxxxxxxxxx | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 销售备案号 | | | | xxxxx | | | | | 预售许可证号 | | | | xxxxxx | | | | | |
| 出卖人（开发商） | | | | 河池市xxxxx开发有限公司 | | | | | | | | | | | | | | |
| 买受人姓名 | | | | xxx | | | | | 身份证号 | | | | xxxxxxxxxxxxxx | | | | | |
| 合同签订日期 | | | | xxxx-xx-xx | | | | | 总房价（元） | | | | xxxxx | | | | | |
| 建筑面积 | | | | xxx | | | | | 套内面积 | | | | xxx.xx | | | | | |
| 备案房号 | | | | xxx | | | | | 房源类型 | | | | 普通商品房 | | | | | |
|  | | 出卖人（开发商）已向我局提出上述商品房的销售备案申请，经我局审核， | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 已完备销售备案手续。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|
|
|  |  |  |  |  |  |  | 备案机关（盖章）： | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 备案日期： | | | xxxx/x/x | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 说明： | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 注意保存！买卖双方如申请注销备案，需提交本证明。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 买受人 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 河池市商品房销售备案证明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Noxxxxxxxxxxxxx | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 销售备案号 | | | | xxxxx | | | | | 预售许可证号 | | | | xxxxxx | | | | | |
| 出卖人（开发商） | | | | 河池市xxxxx开发有限公司 | | | | | | | | | | | | | | |
| 买受人姓名 | | | | xxx | | | | | 身份证号 | | | | xxxxxxxxxxxxxx | | | | | |
| 合同签订日期 | | | | xxxx-xx-xx | | | | | 总房价（元） | | | | xxxxx | | | | | |
| 建筑面积 | | | | xxx | | | | | 套内面积 | | | | xxx.xx | | | | | |
| 备案房号 | | | | xxx | | | | | 房源类型 | | | | 普通商品房 | | | | | |
|  | | 出卖人（开发商）已向我局提出上述商品房的销售备案申请，经我局审核， | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 已完备销售备案手续。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|
|
|  |  |  |  |  |  |  | 备案机关（盖章）： | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 备案日期： | | | xxxx/x/x | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 说明： | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 注意保存！买卖双方如申请注销备案，需提交本证明。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 出卖人（开发商） | | | | | | | | | | | | | | | | | | |