

# 浙江省住房和城乡建设厅 关于进一步规范商品房委托销售行为的通知

浙建〔2020〕15号

各市、县（市、区）房地产主管部门，各房地产开发企业、房地产经纪机构：

为进一步规范商品房委托销售行为，保障市场各方合法权益，营造公平的市场环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》《房地产经纪管理办法》等规定，现就有关事项通知如下：

## 一、加强房地产开发企业委托销售行为管理

（一）开发企业委托承销机构销售商品房，须签订书面委托合同，合同中应明确委托销售的范围、方式（线上、线下）、期限、权限、佣金结算、再委托销售行为约束、不得向购房人收取任何费用、违约责任等事项。各地可根据工作需要，制定商品房委托销售合同示范文本。

（二）开发企业在申请商品房预售许可时，应在预售方案中载明销售方式。实行委托销售的，应在预售方案中明确承销机构名称及主要委托事项。销售过程中委托的承销机构或主要委托事项发生变更的，应及时到当地房地产主管部门提交变更资料。房

地产主管部门应对受委托的房地产经纪机构备案情况、再委托行为约束、不得向购房人收取任何费用等内容进行重点审查。开发企业隐瞒有关情况的，依照《城市商品房预售管理办法》第十五条规定予以处理。

（三）在承销机构促成商品房成交后，开发企业与购房人签订商品房买卖合同时，应在商品房买卖合同中如实填写委托销售机构的详细信息。

（四）开发企业不得委托承销机构销售不符合现售条件的商品房。违反规定的，依照《商品房销售管理办法》第四十二条第一项规定予以处理。

（五）开发企业应在销售现场醒目位置公示商品房销售委托书、承销机构名称、承销机构营业执照、备案证明文件、代理销售房源信息以及承销机构工作人员姓名、单位、照片等内容。承销机构人员应主动表明身份，便于购房人了解服务人员真实情况。故意隐瞒情况，误导消费者的，依照《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十六条第六项规定予以处理。

（六）开发企业应根据合同约定加强对承销机构及其人员销售行为的监督。销售收取的定金、购房款等应全部纳入该项目资金监管银行账户，承销机构不得以自己的名义设置银行账户收取定金、购房款等。开发企业不按规定收取、使用预售资金的，根据《城市商品房预售管理办法》《浙江省商品房预售资金监管暂行办法》等规定予以处理。

## 二、加强房地产承销机构代理销售行为管理

(一) 房地产承销机构应依法及时到所在地房地产主管部门备案。

(二) 房地产承销机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。违反规定的，依照《商品房销售管理办法》第四十三条的规定予以处理。

(三) 房地产承销机构应加强对从业人员的教育培训管理，提升服务水平和职业素养，从事销售的人员应当经过房地产主管部门或相关单位组织的专业培训。

(四) 房地产承销机构在销售现场以外开展咨询、宣传等销售相关活动时，应在活动现场出示营业执照等主体资格证明、商品房销售委托书和批准商品房销售的证明文件；发布房地产项目代理销售广告的，应当严格遵守《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》等要求。

(五) 房地产承销机构及其人员代理销售商品房时，应向购房人表明身份，不得以提供居间服务等名义变相收取由开发企业支付的佣金以外的“电商费”“服务费”“咨询费”等价外费用。不得在房地产调控政策之外设置资金、身份等条件变相限制购房权利。

(六) 房地产承销机构对外销售的商品房价格，应当与该项目申报的“一房一价”一致，不得以任何形式拆分购房款，不得使用虚假或不规范的价格标识、标价方式误导消费者，不得出现

预售商品房“售后包租”等商业宣传，不得捏造或者散布不实信息恶意炒作，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序。

（七）房地产承销机构要严格落实房地产调控政策，并书面告知购房人相关政策，严禁故意误导、诱导、欺骗、强制或协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或规避限购政策。

（八）房地产承销机构应加强对购房人个人信息的管理，不得泄露和非法提供购房人个人信息。

### **三、加强行业监管与整顿**

（一）开展专项行动。各地应组织开展对商品房委托销售行为的专项检查，坚决治理和整顿行业乱象。各地要制定整治方案，对委托销售活动中的各类违法违规行为进行重点查处，对群众反映强烈的问题要挂牌督办。要加强与宣传、发展改革、公安、市场监管、人民银行、银监等部门的协调配合，及时将有关违法违规线索移交有关部门查处。省级部门将适时对各地专项整治情况进行督查。专项整治工作总结、违法违规行为典型案例于 2020 年 12 月 31 日前报送省建设厅。

（二）建立常态机制。各地要加快建立常态化监管机制，把好商品房预售许可、房地产经纪备案等重要关口，发现违法违规销售行为的，必须在督促整改到位后方能允许开盘销售或继续销售。要加强事前、事中、事后监管力度，定期开展房地产开发企业“双随机”检查。要加快推进房地产市场信用体系建设，建立健全失信“黑名单”制度，及时将有关违法违规企业（机构）及

人员情况录入浙江省房地产开发经营系统信用模块，加快建立“一处违法、处处受限”的联合惩戒机制。

(三)加大宣传引导。各地要进一步畅通群众投诉举报渠道，规范办理程序和行为。要充分利用广播、电视、报纸、互联网等媒体，加大对违法违规销售行为的打击曝光力度，加强风险提示预警，不断提升群众的安全防范意识。

本通知自 2020 年 12 月 1 日起施行。

浙江省住房和城乡建设厅

2020 年 10 月 29 日