

# 济宁市住房和城乡建设局

# 济宁市市场监督管理局

济建房字〔2019〕45号

---

## 关于进一步规范商品房销售广告宣传和 销售现场公示的通知

各县(市、区)住房城乡建设局(住房中心)、市场监督管理局、  
济宁高新区住房城乡建设局、太白湖新区建设局、济宁经济技术  
开发区开发建设局,各房地产开发企业、中介机构,各有关单位:

为维护房地产市场秩序,进一步规范商品房销售广告和宣传  
活动,切实保护购房人的合法权益,促进我市房地产市场稳定健  
康发展,现就有关要求通知如下:

### 一、规范商品房销售广告发布

(一)开发项目未取得商品房预售许可或商品房现售备案证  
明,不得发布商品房销售广告。

(二)发布商品房销售广告,应当明示房地产开发企业名称、中介机构及承销机构名称、商品房预售许可证号或商品房现售备案证号、商品房预售资金监管银行名称及资金监管账号。

(三)商品房项目的广告宣传名称应与商品房预售许可证或现售备案证标注的名称一致,不得随意使用其它名称。

(四)商品房销售广告和宣传资料内容必须真实、合法、科学、准确,不得欺骗误导购房人。广告中对价格有标注的,应当清楚表示为实际的销售价格,明示价格的有效期限;广告中的项目位置示意图,应当准确、清楚,比例恰当;涉及内部结构、装修装饰的,应当真实、准确;广告中使用建筑设计效果图或者模型照片的,应当在广告中注明;涉及物业管理内容的,应当符合国家有关规定。

(五)商品房广告不得含有以下内容:不得含有风水、占卜等封建迷信内容;对项目情况进行的说明、渲染,不得有悖社会良好风尚;不得出现升值或投资回报的承诺或融资、变相融资的内容;不得以项目到达某一具体参照物所需时间表示项目位置;不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传;不得违反国家有关价格管理的规定;不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果;不得含有能够为购房人办理户口、就业、升学等事项的承诺;不得出现未经政府部门确认的评比、排序、奖项(牌)等对房地产开发企业或开发项目综合评价的内容。

## **二、规范商品房销售现场宣传**

(一) 商品房销售现场的项目位置示意图、绿化效果图、沙盘,应当准确、清楚,比例恰当,与实际规划一致,不得超前规划、透支预期,过度渲染,不得刻意规避项目周围不利因素。

(二) 商品房销售现场宣传片、宣传效果图、装修效果图及相关宣传资料不得存在虚假宣传、夸大宣传等内容,设置精装样板的,应与实际交付面积、装修标准一致。

(三) 商品房取得预售许可后,应在销售现场一次性公开房源信息并于10日内开盘销售。商品房明码标价(一房一价),每套位置、房号、户型、建筑面积(套内面积和公摊面积均应注明),单价、总价、销售状况(待售已售房源采用不同标记,并动态更新)。现场销控进度表宣传公示的已售房源、未售房源的具体房号应真实准确,不得给购房人提供虚假销售信息。

(四) 开发企业对销售人员销售行为负责。开发企业销售人员不得以项目周边尚在规划论证阶段的交通、学校及市政配套设施为说明和承诺,推销商品房并以此方式诱导欺骗购房人。凡对商品房所作的说明和承诺等宣传内容,对商品房买卖合同的订立以及商品房价格的确定有重大影响的,应当视为合同内容,违反的应当承担法律责任。

## **三、规范商品房销售现场公示内容和标准**

### **(一) 商品房基本信息**

1. 企业和项目简介。主要包括企业成立时间、资质等级、项

目负责人、销售负责人、资金监管情况以及项目名称、项目地址、占地面积、规划面积，开工时间、拟竣工时间，项目性质、总栋数、项目基础设施配套及位置处所等情况。

2. 有关证件。①营业执照；②房地产开发企业资质证书；③国有土地使用权证；④建设用地规划许可证；⑤建设工程规划许可证；⑥建筑工程施工许可证；⑦商品房预售许可证(现售的需公示项目的现售备案证明)；⑧商品房预售资金监管银行名称及资金监管账号；⑨物业管理备案信息。

房地产开发企业委托商品房承销机构销售商品房的，对商品房承销机构的销售行为负责，还应公示商品房销售委托书及受委托的商品房承销机构的营业执照和中介机构备案证书等。

3. 需要在现场公示的有关法律法规文件。①《中华人民共和国城市房地产管理法》；②《山东省城市房地产开发经营管理条例》；③《山东省商品房销售条例》；④《山东省物业管理条例》；⑤《济宁市商品房预售资金监督管理办法》；其他需要公示的相关文件。

4. 省住房城乡建设厅和省市场监督管理局（原工商行政管理局）制定的《商品房买卖合同示范文本》（包括预售 SDF-2015-0001 及现售 SDF-2015-0001）样本、《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》、临时管理规约、前期物业服务合同等。

5. 其它需公示的内容。①民用建筑材料及建筑节能措施信息

公示表；②土地使用权、在建工程是否抵押等房屋权利信息；③包括但不限于本项目内部、外部规划、环境不利因素等。

## （二）现场销售模型（沙盘）

1. 销售模型必须按照已批准的规划总平面图内容按比例制作，展示内容必须符合楼盘的实际情况；

2. 销售模型必须附带简要的制作说明（模型比例、制作依据、日期等）。

## （三）对现场销售人员的要求

设立商品房销售人员公示台（公示销售人员姓名、职务等信息）。

## （四）设立特别提示栏，公示以下信息

1. 购房温馨提示；

2. 所售商品房享受特殊政策或者政策、权利受限制情况；

3. 商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准、收费范围、收费依据。代收代办费用应当标明由消费者自愿选择；房地产开发企业委托第三方机构代理新建商品房转移和抵押登记申办业务各方责任公示，不得以任何形式指定或委托第三方强制向购房人收取费用承诺；

4. 前期物业服务企业名称、前期物业服务内容、服务标准、收费依据、收费标准，住宅专项维修资金交存标准，商品房售后服务机构及联系人、联系方式等；

5. 项目销售前必须设置标准样板房，应在现场设置标准样板

房情况说明等提示标志，展示主要设备、设施样品等；

6. 本商品房项目交房时收费明细、收费标准、收费依据公示。

#### (五) 信息公示标准

1. 公示期应自商品房销售之日起至全部销售完毕止，所有公示信息应放置在销售现场醒目位置，遵循全面、真实、准确、有效的原则，做到字迹清晰、标示醒目。

2. 公示信息一般应采用信息公示牌(栏)或公示台形式进行公示。文本类可采用塑封装订成 A4 幅面大小的册或分册，按类别摆放在公示台上供购房人查阅。公示台上应有“项目资料，欢迎查阅”的提示标识。企业及项目简介、民用建筑材料及节能措施信息、商品房明码标价和销控表及其他可采用公示牌(栏)方式进行公示。

3. 需公示的证件中有副本的直接公示副本，无副本的按照 1:1 比例或者 A4 幅面大小公示彩色扫描打印件。

4. 公示的销售信息应与交易权属管理系统内的网签信息一致，公示的《商品房买卖合同示范文本》(包括预售及现售)样本应与本项目实际签约的合同内容一致。

5. 各类公示牌、公示栏的制作工艺应采用硬质框架(不锈钢、铝合金、铁艺烤漆等)。公示牌、公示栏画面尺寸一般为 600mm×900mm 或 900mm×1200mm 或 2400mm×1200mm;展台画面尺寸一般为 500mm×400mm。公示牌、公示栏可采取上墙张挂式或落地支架式放置。所有公示牌(栏)内容下方落款处均标注“济宁

市住房和城乡建设局、济宁市市场监督管理局监制”字样，各企业根据销售现场面积进行合理布局，多个公示内容应集中整齐排列放置且不得随意移动。

#### **四、有关要求**

(一)各县(市、区)住建(房管)部门、市场监管部门要高度重视，以规范商品房销售广告宣传和规范销售现场公示为抓手，结合当前正在开展的房地产市场乱象整治行动，认真开展督导检查 and 整改落实。各有关房地产企业要认真学习《房地产广告发布规定》(国家工商总局令第80号)、《山东省商品房销售条例》等法律法规，增强法律意识和责任意识，规范广告和宣传内容，依法开展经营活动。

(二)凡商品房在售项目存在违法宣传、虚假宣传或夸大宣传行为的，相关企业要立即进行自查整改，整改截止日期 2019 年 11 月 20 日。

(三)市住房和城乡建设局将联合市市场监督管理局开展专项检查，对违反本通知规定的房地产开发企业和中介机构，将责令其限期改正，逾期不改正的停止销售行为，不良行为记入企业信用档案，并视情进行通报，情节严重的将依法予以处罚。

附件：购房温馨提示(式样)

(此页无正文)



济宁市住房和城乡建设局



济宁市市场监督管理局

2019年10月23日



## 购房温馨提示（式样）

尊敬的购房者：

商品房买卖涉及众多法律关系，为保护您的合法权益，济宁市住房和城乡建设局、济宁市市场监督管理局特为您作如下提示：

一、查验“证书”。楼盘属期房的，房地产销售现场应公示“五证”即《不动产权证》、《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》、《商品房预售许可证》。

“五证”不全，或超出预售许可范围的商品房，均属违规销售，购房者请勿购买，也不要交纳预付款、定金、诚意金等任何名义的购房款项。此外，还应公示房地产开发企业的营业执照、资质证书、项目负责人、销售负责人、资金监管帐户以及项目名称、项目地址、占地面积、规划面积，开工时间、拟竣工时间，项目性质、总栋数、项目基础设施配套及位置处所等情况。楼盘属于现房的，应公示现售备案证明。

二、了解房源。购房者要充分了解所购房屋是否已被销售、抵押、查封限制等情况；在销售现场仔细查看开发企业公示的楼盘销控表，查看自己拟购房源是否空置、存在。

三、慎签合同。商品房买卖合同是维护房屋交易双方权益及责任权利的重要凭据。合同一经签订，除合同条款存在违反法律、行政法规强制性规定等情形外，均具有法律效力。

1. 购房人应要求开发企业通过业务主管部门的商品房买卖合同网签系统签订合同（即网签合同）。签订合同时，购房人本人需持身份证进行用户信息注册。

2. 购房人应认真阅读购房合同，特别是合同中关键条款，如房屋面积、价格、面积差异处理方式、交房时间及注意事项、房屋登记时间等，双方协商并确认所有内容。

3. 购房人认为开发企业发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，以及商品房买卖过程中卖方承诺的事项（包括销售人员承诺），对其购买行为有影响的，应当要求开发企业在合同中明确约定。

四、慎交房款。商品房交易资金监管是业务主管部门维护购房人权益的重要手段。商品房预售资金监管专用账户是由开发企业开设、政府监管的商品房预售资金监管账户，在售楼处有公示。购买期房的，购房人在签订《商品房买卖合同》后需将购房款（首付款、一次性付款、分期付款、按揭贷款等）全额交存至商品房预售资金监管账户，不要直接交付现金；购房人应凭业务主管部门的商品房买卖合同网签系统自动生成的《商品房预售资金交款通知单》，直接将购房款存入监管账户。

五、及时备案。在签订《商品房买卖合同》后30日内，购房人应要求开发企业到济宁市房产交易中心办理《商品房预售合同》备案登记，防止“一房多售”。

六、警惕违规销售。开发企业未取得《商品房预售许可证》预售商品房且向购房人收取预订款性质的费用,采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房,采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未建成的商品房,均属违规行为。

七、举报维权。以上条款将直接影响购房人所购房屋能否顺利办理产权登记手续,请购房人高度重视、慎重对待,如购房人在购房过程中发现开发企业有违规售房行为,侵害了您的合法权益,请及时拨打投诉电话。

1. 信息查询办法:购房人可电脑访问济宁市房产交易中心官方网站查询商品房网签备案情况。

查询地址及方法: <http://www.jifcw.cn/>—商品房预(销)售合同网上备案系统——信息查询。准确输入买卖合同号、证件号(两个条件缺一不可)查询合同网签备案。

2. 投诉举报途径:购房人可致电以下联系电话进行咨询或对违规行为投诉。

济宁市住房和城乡建设局: 0537-3239855

济宁市市场监督管理局: 0537-3321085

济宁市住房和城乡建设局  
济宁市市场监督管理局 监制