

商品房预售备案

指南地址: <http://lzlj.zwfw.gxzf.gov.cn/gxzwfw/transition/transToDetail.do?sxcode=11450221007624211R4451017051000&webId=38>

事项版本: 40

温馨提示: 您所下载的文档版本有极小概率会滞后于网络版本。请核对事项版本号, 如发现滞后请半小时后再进行下载。

基础信息

事项名称	商品房预售备案	事项类型	其他行政权力
实施主体	柳州市柳江区住房和城乡建设局	实施主体性质	是
是否网办	是	年检或年审	不年检或年审
办理形式	窗口办理, 网上办理, 快递申请	办理进度查询途径	网上查询, 电话查询
办件类型	即办件	行使层级	县级
办理公示	网上公示	公示地址	http://lzlj.zwfw.gxzf.gov.cn/gxzwfw/bjgslist/gotoBjgs.do?webId=38
基本编码	451017051000	实施编码	11450221007624211R4451017051000
业务办理项编码	11450221007624211R4451017051000	实施主体编码	11450221007624211R
权力来源	法定本级行使	委托部门	无
是否容缺受理	否	容缺时限	无
查询方式	http://lzlj.zwfw.gxzf.gov.cn/gxzwfw/bscx/show.do?webId=38 ; 0772-7223992		
行使内容	柳江区住房和城乡建设局负责本辖区内商品房预售登记备案。		
权限划分	《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日主席令第29号公布, 2007年8月30日主席令第72号、2009年8月27日主席令第18号修正, 自2009年8月27日起施行)第四十五条 商品房预售, 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; (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百分之二十五以上, 并已经确定施工进度和竣工交付日期; (4) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记, 取得商品房预售许可证明。 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。		
审查方式及标准	“一、审查方式: 书面审查。标准如下: (一) 申请书(表)的审查标准 1. 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; 2. 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; 3. 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; 4. 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 1. 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; 2. “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; 3. 申请个人或单位提供的材料应齐全并符合法定形式。 (三) 专业材料的审查标准 1. 格式要求: (根据相关规定及实际工作要求具体填写) 2. 材料要求: (根据相关规定及实际工作要求具体填写)		

受理条件

一、《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）

第七条 商品房现售，应当符合以下条件：

- 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；
- 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- 已通过竣工验收；
- 拆迁安置已经落实；
- 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；
- 物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

二、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第248号）

第二条 本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

三、《房地产开发企业资质管理规定》（中华人民共和国建设部部长令第77号）

第三条 “未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。”

办理地点

窗口名称	窗口电话	办理时间	办理地点	交通指引	地图定位
柳江区政务服务中心住建局窗口	0772-7223992	星期一至星期五：上午9:00-12:00、下午13:00-16:00（法定节假日除外）	柳州市柳江区拉堡镇柳江大道37号九曲名邸6号楼4楼9号窗口	乘坐公交车10路、99路、71路至江城站下车，往南步行约1公里（柳江区人民法院旁边九曲名邸6号楼1-6楼）可到柳江区政务服务中心	查看地图定位

办理流程

[点击查看办理流程图1](#) [点击查看办理流程图2](#)

办理环节	办理步骤	办理人员	办理时限（工作日）	审查标准	办理结果
------	------	------	-----------	------	------

收件与受理	受理	窗口工作人员	0.2	<p>(一) 申请书(表)的审查标准</p> <p>1. 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;</p> <p>2. 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;</p> <p>3. 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;</p> <p>4. 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。</p> <p>(二) 证明文件复印件的审查标准</p> <p>1. 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;</p> <p>2. “证明文件”、“身份证复印件”为复印件的,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;</p>	
审查与决定	审查、决定	审查:股室承办人员;决定:股室负责人	0.5	<p>(一) 申请书(表)的审查标准</p> <p>1. 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;</p> <p>2. 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;</p> <p>3. 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;</p> <p>4. 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。</p> <p>(二) 证明文件复印件的审查标准</p> <p>1. 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;</p> <p>2. “证明文件”、“身份证复印件”为复印件的,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;</p>	审查:股室承办人员;决定:股室负责人
颁证与送达	制证、发证	制证:股室制证人员;发证:窗口工作人员	0.3	<p style="text-align: center;">结果名称</p> <p style="text-align: center;">柳州市柳江区商品房预售合同登记备案表</p>	

申请材料

材料名称	材料填写样本	来源渠道	纸质材料	材料类型	材料必要性	受理标准
商品房预售合同备案申请表	空白附件 样本附件	申请人自备	1份	原件	必要	1. 对申请人提交的申请书（表）及其相关材料进行完整性、准确性审核；2. 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。文书设定的栏目，应逐项填写完整、准确；3. 申请材料中的表格应使用国际标准A4型纸正面印制；4. 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
商品房买卖合同	无	申请人自备	1份	原件	必要	1. 合同应使用国际标准A4型纸打印 2. 填写应使用钢笔和能够长期保持字迹的墨水或打印，字迹清楚，文面整洁，不得涂改 3. 填写内容要正确、属实 4. 合同签名需申请人本人签名，房开商盖章
买受人身份证明	无	政府部门核发	1份	复印件	必要	无1. 复印件应使用国际标准A4型纸打印或者复印 2. 复印件应与原件相符 3. 不得提供虚假伪造的证件 4. 申请人需在复印件上签名，并标注“此复印件与原件一致”字样
开发公司的委托书	空白附件 样本附件	申请人自备	1份	原件	必要	1. 应使用国际标准A4型纸打印，字迹清楚，文面整洁，不得涂改 3. 委托书需有单位盖章
受托人身份证	无	政府部门核发	1份	复印件	必要	1. 复印件应使用国际标准A4型纸打印或者复印 2. 复印件应与原件相符 3. 不得提供虚假伪造的证件 4. 申请人需在复印件上签名，并标注“此复印件与原件一致”字样

特别程序

无

收费标准

无

扩展信息

是否进驻政务大厅	是	是否有联办机构	否
四办	马上办, 网上办, 一次办	审批结果类型	其他

审批结果名称	柳州市柳江区商品房预售合同登记备案表	审批结果样本	样本1 样本2
网上办理深度	互联网咨询, 互联网收件, 互联网预审, 互联网受理, 互联网办理, 互联网办理结果信息反馈	改革方式	无
中介服务	无		
是否有数量限制	否	数量限制	无
数量限制情况说明	无		
是否证照分离	否		
是否网办	是	是否智能审批	否
是否代办、帮办	否	是否支持预约办理	否
是否支持网上支付	否	是否支持物流快递	是
送达付费方式	政府支付	是否支持自助终端办理	否
服务主题面向自然人事项主题分类	无	服务主题面向自然人地方特色主题分类	无
服务主题面向法人事项主题分类	国土和规划建设	服务主题面向法人地方特色主题分类	无
是否承诺审批	否		
行政复议	公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益的, 可以自知道该具体行政行为之日起六十日内向本级人民政府或上一级主管部门提出行政复议申请。		
行政诉讼	公民、法人或者其他组织不服复议决定的, 可以在收到复议决定书之日起十五日内向柳南区人民法院提起诉讼。复议机关逾期不作决定的, 申请人可以在复议期满之日起十五日内向柳州市中级人民法院提起诉讼。 2. 公民、法人或者其他组织直接向柳南区人民法院提起诉讼的, 应当自知道或者应当知道作出行政行为之日起六个月内提出。		

设定依据

设立依据1	法律法规名称	《城市商品房预售管理办法》
	依据文号	1994年11月15日建设部令第40号发布 根据2001年8月15日建设部令第95号
	条款号	第十条
	颁布机关	建设部
	实施日期	1995-01-01 00:00:00.0
	条款内容	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。 房地产管理部门应当积极应用网络信息技术, 逐步推行商品房预售合同网上登记备案。 商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。委托代理人办理的, 应当有书面委托书。

设立依据2	法律法规名称	《中华人民共和国城市房地产管理法》
	依据文号	中华人民共和国主席令第二十九号
	条款号	第四十五条
	颁布机关	全国人大
	实施日期	1995-01-01 00:00:00.0
	条款内容	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。
设立依据3	法律法规名称	《城市房地产开发经营管理条例》
	依据文号	（1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号发布，2011年1月8日根据《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2018年3月19日国务院令第698号《国务院关于修改和废止
	条款号	第二十六条
	颁布机关	国务院
	实施日期	1996-10-01 00:00:00.0
	条款内容	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。

常见问题

问题：如何登录业务系统？

解答：房地产开发有限公司需领取密钥登录业务系统方可办理。

常见错误示例：无