商品房预售许可

办事指南

肃南县房产管理局2018-08-01 发布 2018-08-01 实施

一、受理范围

（一）申请人

符合商品房预售许可的开发企业可以提出申请

（二）申请条件

申请商品房预售许可，应当具备下列条件：

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：

（三）申请内容

商品房预售许可

二、办理依据

（一）设立依据

2004年7月20日发布了《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》，决定的部分内容如下：第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

《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，2007年8月30日修订）第四十五条 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产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

（二）许可条件和申请材料的依据

1.许可条件的依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》 中华人民共和国主席令〔2007〕第72号 2007年8月30日第四十五条　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。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

2.申请材料的依据：《城市商品房预售管理办法》第七条 开发企业申请预售许可，应当提交下列证件（复印件）及资料：①商品房预售许可申请表；②开发企业的《营业执照》和资质证书；③土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证；④投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明；⑤工程施工合同及关于施工进度的说明；

⑥商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图。

三、实施机关

肃南县房产管理局

四、办件类型

本行政许可类型为承诺件。

五、许可条件

（一）予以批准的条件

申请人提交的材料齐全，符合法定条件。

（二）政策和技术限制

本行政许可无政策和技术限制。

（三）数量限制

本行政许可无数量限制。

（四）禁止性要求

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

六、申请材料

（一）申请材料形式标准

申请书格式以甘肃政务服务网肃南子站（http://zysn.gszwfw.gov.cn/）公布的电子文本为准。

申请材料的形式分为纸质材料和电子材料，其加盖的公章须与申请人名称完全一致。纸质申请材料采用A4纸，统一在纸张的左侧装订，复印件均应加盖申请人公章。电子申请材料采用pdf/jpg/doc格式，单个文件大小不能超过10M；文件应原件彩色扫描，内容清晰、完整，以单个文件命名，文件名称应与申请材料名称一致，并按照附件顺序上传至甘肃政务服务网肃南子站统一申报系统。对可以使用电子章的申请材料，应确保该文档完全加密，无法进行其他修改。

（二）申请材料目录

见表1

**商品房预售许可申请材料目录(表）1**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 材料形式 | 材料详细要求 | 材料来源 | 必要性  及描述 | 备注 |
| **1** | 发立项批复文件 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 发改部门 | 必要 |  |
| **2** | \*国有土地使用证或不动产权证书 | 查验原件并提交复印件 | 上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 国土部门 | 必要 |  |
| **3** | \*建设用地规划许可证 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 住建部门 | 必要 |  |
| 4 | \*建设工程规划许可证 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 住建部门 | 必要 |  |
| 5 | \*建设工程施工许可证 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 住建部门 | 必要 |  |
| 6 | \*商品房预售许可申请表 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 房管部门 | 必要 | 窗口领取或甘肃政务服务网该事项页面下载 |
| 7 | \*开发企业《营业执照》 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 市场监管  部门 | 必要 |  |
| 8 | \*开发企业资质证书 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 住建部门 | 必要 |  |
| 9 | 建设工程资金投入及施工进度证明 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 金融部门 | 必要 |  |
| 10 | 工程施工合同 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 开发企业 | 必要 |  |
| 11 | 商品房预售方案 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 开发企业 | 必要 |  |
| 12 | 商品房分层平面图 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 开发企业 | 必要 |  |
| 13 | 设计变更批复 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 住建部门 | 必要 |  |
| 14 | 承诺书 | 查验原件并提交复印件 | A4纸，上传扫描件并报送纸质件一式2份 | 开发企业 | 必要 |  |

七、办理时限

申请时间：3个工作日

法定办理时限：10个工作日。

承诺办理时限：7个工作日。

八、许可收费

不收取费用

九、办理流程

（一）办理流程图

1.窗口办理流程图

窗口申请

补正材料

当场一次性告知申请人需补正的全部材料并出具《行政审批申请材料补正告知书》

材料不全或不符合规定

符合受理条件

存档

准予

许可

送达

作出许可决定之日起1个工作日内送达《不予行政许可决定书》（不准予理由）

不予

许可

送达

作出许可决定之日起1个工作日内完成证书制作并送达《商品房预售许可证》至申请对象

不符合

受理条件

根据《行政审批申请材料补正告知书》内容补齐资料后重新申请

受 理

（当场）

出具受理决定书

审查（受理当日）

审 批

（5个工作日）

结 束

2.网上办理流程图

**甘肃政务服务网肃南子站注册**

**在线填写业务表及电子材料料**

**结束**

**存档**

**送达: 作出许可决定之日起1个工作日内完成证书制作并告知申请人领取《商品房预售许可证》。**

**准予**

**许可**

**送达：作出许可决定之日起1个工作日内出具《不予行政许可决定书》**

**不予**

**许可**

**审 批**

**（5个工作日）**

**出具《行政审批申请不予受理决定书》**

**不符合**

**受理条件**

**补正材料**

**在线一次性告知申请人需补正的全部材料并出具《行政审批申请材料补正告知书》**

**材料不全或不**

**符合法定形式**

**在线审查（受理当日）**

**符合受理条件申请人提交申请材料，实施机关出具《行政审批申请受理单》**

**受 理**

**（在 线）**

**阅读办事指南**

**登 陆**

（二）申请

1.申请提交的方式

(1)窗口提交。肃南县便民服务大厅房产局窗口

(2)网上提交。

网址：http://zysn.gszwfw.gov.cn/art/2016/4/13/art\_183312\_236302.html

2.提交时间

窗口提交：上午8:30-12:00，下午14:30-18:00（节假日除外）

网上提交：时间不限。

3.申请材料要求

申请人必须按照《商品房预售许可提交的材料目录》提交必要材料，材料必须完整、准确。

（三）受理

1.一次性告知

受理人发现申请材料不齐全或不符合法定形式的，能当场补正的告知申请人当场补正，并予以协助。不能当场补正的，做出补正材料通知单，列明需补正的材料内容和补正期限。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

2.受理单制度

1.经审核符合受理条件的，当场出具受理通知书。

2.经审核不符合受理条件的，当场出具不予受理通知书。

（四）审查配合

申请人必须按照要求，积极配合房管局窗口经办人员、核实项目的相关信息。

（五）获取办理结果

房管局窗口经办人员按照审批意见和做出许可决定后，制作核发《商品房预售许可证》或不予行政许可决定书。

（六）监督检查配合

1.申请人必须按照发放的《商品房预售许可证》经营范围预售。

2.申请单位或个人，必须配合房管局工作人员开展监督检查。

十、许可服务

（一）受理地点

肃南县政务服务大厅房产局窗口（1楼1号窗口），地址：肃南县便民服务大厅。

（二）咨询

1.咨询途径

申请人可以通过窗口咨询、办公室咨询、电话咨询、等方式咨询商品房预售许可具体办理事项。

窗口咨询：肃南县便民服务大厅房产交易窗口（1楼1号窗口）

办公室咨询地址：肃南县住建综合楼办公室2楼220室

电话咨询：联系电话：0936-6121014 0936-6124312

网上咨询：http://zysn.gszwfw.gov.cn/art/2016/4/13/art\_183312\_236302.html

2.咨询回复

窗口咨询事项由窗口人员负责当场回复。电话咨询事项当场予以回复，不能当场回复的，在当日进行电话回复。

（三）办理进程查询

申请人可以通过网上或电话查询许可进程。

联系电话：0936-6124312

网上查询地址：

http://zysn.gszwfw.gov.cn/gszw/search/progress/query.do?webId=60

（四）法律救济

1.投诉

申请人可以对房管局工作人员慢作为、不作为、乱作为等行为通过投诉举报进行监督。

投诉举报受理单位：肃南县政务服务中心 电话：0936-6125260 地址：肃南县便民服务大厅二楼202室

2.行政复议或行政诉讼

申请人对县房管局许可决定不服，可以通过行政复议或行政诉讼等渠道解决。

行政复议受理单位：肃南县人民政府法制办公室 电话0936-6121516

地址：肃南县红湾寺镇皇城路10号隆畅河林场办公楼二楼

行政诉讼受理单位：高台县人民法院诉讼服务中心

地址：高台县城关镇县府东街89号。

联系电话：0936-5921218