

商品房预售许可业务手册

临沧市住房和城乡建设局

2023年3月

前 言

本业务手册根据《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》《商品房销售管理办法》及有关规范要求编写，主要包括受理范围、适用对象、办理依据、实施机关、审批人员、批准条件、申请材料、办结时限、备案收费、备案证件、共同备案与前置备案、中介服务要求、指定培训、资质资格、事项办理、事项服务、事中事后监管、投诉举报等十八个方面内容，并附有审批流程示意图，是云南省办理商品房现房销售备案的规范性文件。各审批机关工作人员须严格按照本手册的要求，标准化、规范化实施审批服务活动。

该手册可根据法律法规“立、改、废”情况和国家、省关于“放管服”改革的要求进行适时修订。

由于编写时间仓促，手册内容难免有不足之处，各地在实施审批活动时，可及时向编写机构进行反馈。

本手册由临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口负责编写和解释。

主要编写人员：闵照中 段宇靖

审核审查人员：鲁雪梅

商品房预售许可业务手册

一、受理范围

本行政许可适用于云南省临沧市内依据《中华人民共和国城市房地产管理法》要求管理的商品房预售许可申请。

市级：临翔区主城区内总建筑面积4万（含）平方米以上、单体建筑面积2万（含）平方米以上的商品房项目。

临翔区：辖区内总建筑面积4万平方米以下、单体建筑面积2万平方米以上的商品房项目。

七县：辖区内的商品房项目。

不予受理的法定情形：申请材料不齐全或者不符合法定形式的；不属于商品房预售许可范畴或者不属于本机关登记管辖范围的事项。

二、适用对象

临沧市行政区域内从事房地产开发申请商品房预售许可的企业。

三、办理依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日主席令第二十九号，2009年8月27日予以修改）全文；
2. 《云南省人民政府关于取消和下放一批行政审批项目的决定》（云政发〔2013〕120号）全文；

四、实施机关

市级：临沧市住房和城乡建设局。

县（区）：各县（区）住房和城乡建设局

五、许可人员

（一）市级：

受理人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员统一接件受理。

审查人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员。

决定人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口首席代表。

（二）临翔区

受理人：临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员统一接件受理。

审查人：临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员。

决定人：临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口首席代表。

（三）

（三）各县

受理人：各县住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作

人员。

审查人：各县住房和城乡建设局业务股室。

决定人：各县住房和城乡建设局分管领导。

六、许可（批准）条件

（一）予以许可的条件

- 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和施工许可证；
- 3.按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期。

（二）不予许可的情形

- 1.不具备预售许可条件要求；
- 2.申请材料不齐全或者不符合法定形式的。

七、申请材料

序号	材料名称	材料类型	材料形式	材料来源	其他要求
1	申办商品房预售许可证申请书	原件	电子版	申请人通过网络系统申报后打印下载	登录临沧市房产交易信息网（ http://www.lchouse.org.cn/ ），逐一进行网络申报。
2	土地出让合同和不动产登记证	原件	电子版	政府部门核发	
3.	建设工程规划许可证	原件	电子版	政府部门核发	
4	建筑工程施工许可证	原件	电子版	政府部门核发	

5	施工现场形象进度证明及照片、投入开发的资金达到工程建设总投资25%以上的证明材料	原件	电子版	企业自备	
6	商品房资金监管协议及商品房资金委托监管协议	原件	电子版	企业自备	
7	法人授权委托书 (同一项目仅首次申报时收取)	原件	电子版	企业自备	
8	人防部门批准	原件	电子版	政府部门核发	
9	回迁安置房情况 (统一工程规划许可证仅首次申报时收取)	原件	电子版	企业自备	

八、办理时限

法定办结时限：20 个工作日。

承诺办结时限：5 个工作日（不含公示时间）。

九、许可收费

本许可事项不收费。

十、许可证件

商品房预售许可证（详见附件 2）。

十一、共同许可与前置许可

（一）共同许可

本许可事项无共同许可。

（二）前置许可

本许可事项无前置许可。

十二、中介服务

本许可事项无中介服务。

十三、指定培训

本许可事项无指定培训。

十四、资质资格

本事项无资质资格要求。

十五、许可办理

（一）申请

接收方式为网络接收。

接收申请的实施机关：临沧市、县（区）住房和城乡建设局

网络接收地址：临沧市房产交易信息网（<http://www.lchouse.org.cn/>）。

接收时间：工作日上午 8:30-12:00，下午 14:30-18:00。（法定节假日除外）。

（二）受理

1.受理审核

申请人提交申请材料临沧市、县（区）住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员对照本业务手册，对申请事项是否属于受理范围、是否需要许可、申请材料是否符合法定形式、申请材料是否齐全等进行核对。

2.补正材料

临沧市、县（区）住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口初步审查，申请材料不齐全需要补正的，在收件之日起1个工作日内向申请单位一次性告知需要补正的全部内容，要求申请人在5个工作日内补正材料。行政部门逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。申请人逾期不补正的，作退件处理。

3.受理决定

申请资料齐全后，予以受理。对不属于本级机关审批受理范围内或申请材料不符合要求的，作出不予受理的决定。

（三）审查

市级：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口对申请材料按要求开展审查。

临翔区：临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口对申请材料按要求开展审查。

各县：各县住房和城乡建设局业务股室对申请材料开展审查。

（四）决定

市级：经临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员初审、审核后，提出审核意见报送临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口首席代表审定。

临翔区：经临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员初审、审核后，提出审核意见报送临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口首席代表审定。

县（区）：经各县住房和城乡建设局业务股室审核后，报分管领导审定。

（五）证件制作与送达

1.证件制作

经审查合格后，由临沧市、县（区）住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口打证，加盖单位公章。

2.证件送达

申请单位到临沧市、县（区）住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口领取《商品房预售许可证》。

（六）决定公开

市级：结果信息将在临沧市住房和城乡建设局网站“公示公告”栏目公开。

县（区）：由各县（区）住房和城乡建设局通过有效方式进行公开。

（七）中止或终止许可

对违反《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》《商品房销售管理办法》等法律法规规章相关规定的，将中止或终止许可。

十六、许可服务

（一）许可咨询

1. 市级：

窗口咨询：云南省临沧市临翔区沧江北路1号临沧市政务服务中心二楼临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口。

电话咨询：0883-2122385。

2. 临翔区：

窗口咨询：云南省临沧市临翔区沧江北路1号临沧市政务服务中心二楼临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口。

电话咨询：0883-2136805。

3. 各县：各县住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口

（二）进程查询

1. 市级：

窗口查询：云南省临沧市临翔区沧江北路 1 号临沧市政务服务中心二楼临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口。

电话查询：0883-2122385。

2. 临翔区：

窗口查询：云南省临沧市临翔区沧江北路 1 号临沧市政务服务中心二楼临翔区住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口。

电话查询：0883-2136805。

3. 各县：各县住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口

4. 临沧市房产交易信息网（<http://www.lchouse.org.cn/>）

十七、事中事后监管

按照全面深化“放管服”改革转变政府职能，全面推行“双随机，一公开”监管的要求，实施检查，随机抽查工作。

1. 检查依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日主席令第二十九号，2009 年 8 月 27 日予以修改）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。

(2) 《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，应当符合下列条件：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。

(3) 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号发布，建设部令第95号第一次修正，建设部令第131号第二次修正）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。

(4) 《云南省人民政府关于取消和下放一批行政审批项目的决定》（云政发〔2013〕120号）附件第70项 商品房预售许可下放州、市、县、区住房和城乡建设部门。

2. 岗位职责和权限分工

各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局在省住房城乡建设厅的指导下，负责本行政区域内的商品房预售许可监督管理工作；省住房城乡建设厅在各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局自检自查的基础上，组织相关检查组实施随机抽查。

(1) 检查承担机构

各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局。

(2) 检查人员条件

持有有效行政执法证的主管行政机关工作人员。

（3）检查对象确定标准

按工作计划专项检查和随机抽查。

（4）适用情形

根据各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局确定的工作计划开展抽查。

（5）组织检查人员（组）

各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局确定的工作人员。

（6）检查时间

按照工作计划的安排

（7）检查计划

各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局制订本州市统一的工作计划。

（8）检查程序

按照工作计划，省住房城乡建设厅在各州（市）、县（市、区）住房和城乡建设局自检自查的基础上，确定被随机抽查的企业，实施抽查。

（9）被审批人报送的材料收件处理

自检自查报告可通过邮寄、直接送到规定地址。

（10）结果处理

在随机抽查工作结束后，各州（市）、县（市、区）住房和

城乡建设局将抽查情况向社会通报，并对抽查中存在问题的企业提出限期整改的要求。

十八、投诉举报

（一）投诉方式

1. 市级

现场投诉：临沧市住房和城乡建设局办公室，电话号码：0883-2157252，地址：云南省临沧市临翔区旗山路 147 号。

纪检监察投诉：中共临沧市纪委市监委派驻市住房和城乡建设局纪检监察组，电话号码：0883-2155065。

信函投诉：临沧市住房和城乡建设局，通讯地址：云南省临沧市临翔区旗山路 147 号，邮政编码：677000。

2. 县（区）

现场投诉：县（区）住房和城乡建设局办公室。

纪检监察投诉：县（区）纪委监委派驻县（区）住房和城乡建设局纪检监察组。

信函投诉：县（区）住房和城乡建设局。

（二）结果处理

《行政许可法》第六十五条规定：个人和组织发现违法从事行政许可事项的活动，有权向行政机关举报，行政机关应当及时核实、处理。

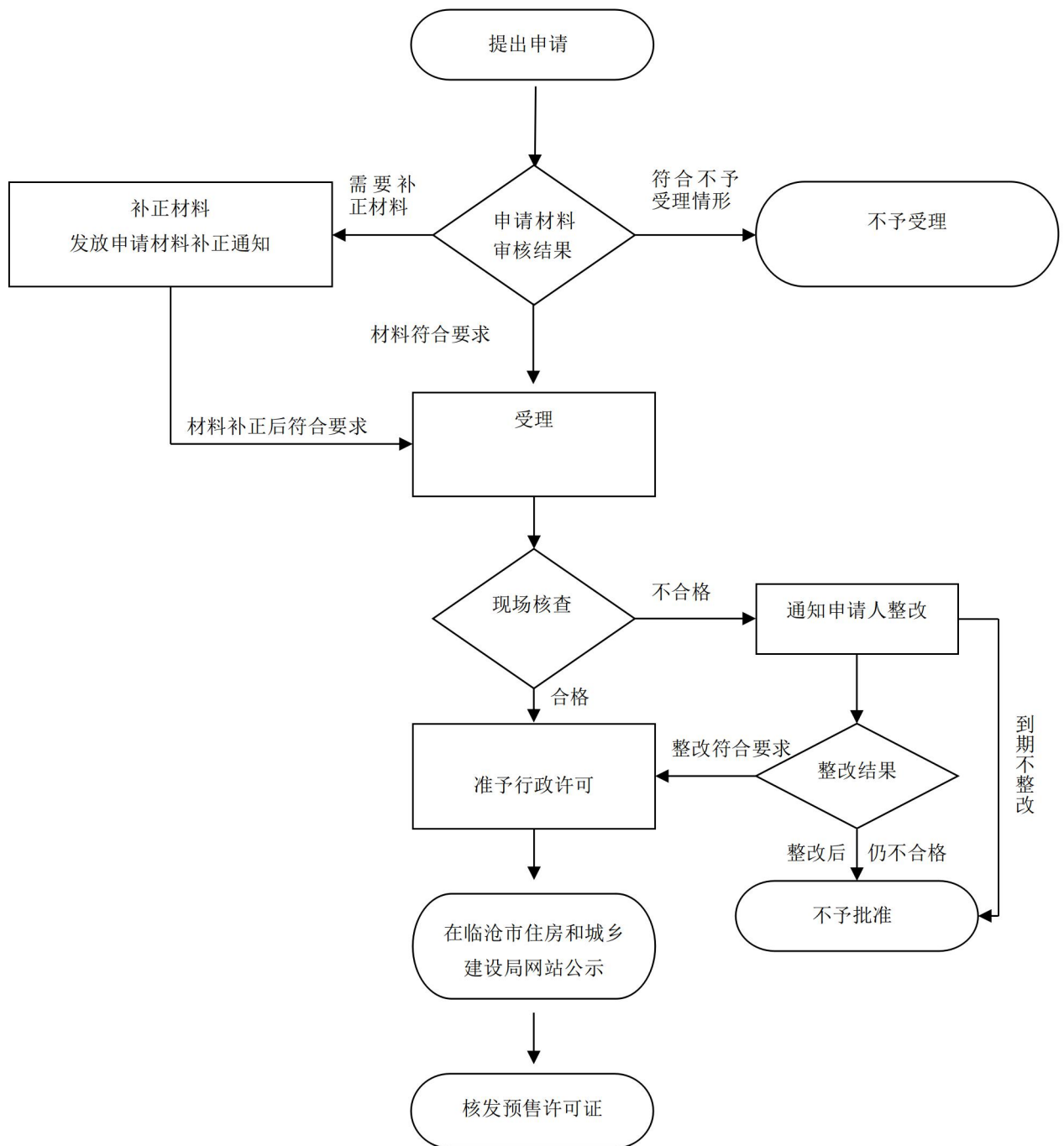
《行政许可法》第六十九条规定：被许可人以欺骗、贿赂等不正当手段取得行政许可的，应当予以撤销。

附件：1. 商品房预售许可证申请办理流程图示意图

2. 商品房预售许可证书

附件 1

商品房预售许可证申请办理流程图示意图



附件 2 商品房预售许可证书

商品房预售许可证存根

预许云字〔2019〕第(398)号

房地产开发企业	云南嘉进房地产开发有限公司		
售房单位	云南嘉进房地产开发有限公司		
预售项目名称	熙悦花园111		
项目建设地点	昆明市五华区普吉街道办事处		
项目总面积	73746.57㎡		
预售房屋总面积(㎡)	其中:住宅(㎡)	商业(㎡)	办公(㎡)
	38718.91	0.00	20777.39 36641.52
批准预售栋号	7幢、8幢		
	7幢、8幢		
预售房屋价格	建筑面积	17000元/㎡	
	套内建筑面积	21000元/㎡	
住宅	建筑面积	0元/㎡	
	套内建筑面积	0元/㎡	
开工日期	2018-09-30		
竣工日期	2020-12-30		
交房日期	2021-06-30		
发证日期	2019-04-18		
预售时间	取得预售证10日内应向社会公开销售		
备注	1.本证书核发后,申请人应在规定时间内向住房和城乡建设局申请办理预售登记备案,逾期不予办理。2.本证书核发后,申请人应在规定时间内向住房和城乡建设局申请办理预售登记备案,逾期不予办理。3.本证书核发后,申请人应在规定时间内向住房和城乡建设局申请办理预售登记备案,逾期不予办理。		

签发人:陈汉 经办人:靳巍

Nº 1800001

预
许
云
字
贰
零
壹
玖
叁
玖
捌
零
号

商品房预售许可证



预许云字〔2019〕第(398)号

熙悦花园111 项目,经审查,符合商品房

预售条件,准予预售,特发此证。

房地产开发企业	云南嘉进房地产开发有限公司		
售房单位	云南嘉进房地产开发有限公司		
项目建设地点	昆明市五华区普吉街道办事处	总建筑面积(㎡)	73746.57
批准预售栋号	7幢、8幢		
预售房屋总面积(㎡)	其中:住宅(㎡)	商业(㎡)	办公(㎡)
38718.91	0.00	20777.39	36641.52
车库(㎡)	其它(㎡)		
0.00	0.00		
预售款监管银行	中国银行股份有限公司昆明市西山支行		
监管账号	134063836610		
备注	昆明市商品房预售合同实行网上签约和网上备案管理,购房人与开发企业应登录昆明市房产信息网(网址:www.kmhouse.org)签订合同并办理备案。昆明市房产信息网“商品房预售房源信息”中未公布房源为不可售房源。		

发证机关 昆明市住房和城乡建设局 2019 年 04 月 18 日

Nº 1800001

云南省住房和城乡建设厅制