办事服务指南

商品房预售许可服务指南

1. 事项名称：商品房预售许可

2． 承办机构：汶上县房地产管理局开发管理办公室(行政许可科)

办公地址：汶上县政务服务中心开发管理窗口

办公电话：0537-7210600

办公时间: 5-9月份  上午：8:30-12:00  下午：14:00-18:00

10-4月份  上午：8:30-12:00  下午：13:30-17:30

3. 设立依据

3.1《山东省商品房销售条例》（2005年3月通过）第六条、第十条。

3.2《城市房地产管理法》（1994年7月通过，2009年8月第二次修订）第四十五条。

4．是否审核转报事项

否

5．有无审批数量限制

无

6．审批条件

6.1取得国有土地使用权证、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。

6.2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。

6.3签订预售资金监管协议。

7．所需申请材料

7.1汶上县商品房预（销）售申报表（原件2份）（窗口提供）

7.2国有土地使用权证（验原件，提供复印件）

7.3建设用地规划许可证（验原件，提供复印件）

7.4建设工程规划许可证（验原件，提供复印件）

7.5建筑工程施工许可证（验原件，提供复印件）

7.6开发经营许可证（验原件，提供复印件）

7.7前期物业服务合同（验原件，提供复印件）

7.8业主临时公约（验原件，提供复印件）

7.9商品房预售方案

7.10预测绘计算书（验原件，提供复印件）

7.11预售资金监管协议（原件4份）

8．办理程序

8.1申请

开发企业通过汶上数字房产信息管理系统（http://www.wsfgj.gov.cn/ts\_web\_dremis\_enter/web\_client/enter\_login.aspx）进行网上填报，带齐所需纸质材料到窗口办理。

8.2受理

8.3勘察现场

现场查看施工进度，判断投入开发建设的资金是否达到工程建设总投资百分之二十五以上。

8.4审批发证

9．是否收费

否

10．收费依据

无

11．收费标准

无

12．法定办理时限

20个工作日

13．承诺办理时限

当场即办

14．救济途径

当事人如不服汶上县房地产管理局做出的行政许可决定，可在接到处罚决定之日起在60日内向汶上县人民政府汶上县人民政府或济宁市人民政府申请行政复议，或6个月内向汶上县人民法院提起行政诉讼。

15. 监督方式：

执法人员应当严格执行《汶上县房地产管理局监督检查执法人员行为规范》和中央八项规定以及廉洁自律相关规定，自觉接受社会各界的监督。

16. 执法监督机构：

汶上县房地产管理局法制科

17. 执法监督电话：

0537-7281168

附件1

**编号： 字第 号**

**汶 上 县**

**商品房预（销）售申报表**

**申报单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**企业地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**联 系 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**汶上县房地产管理局印制**

**二0 年 月 日**

**填 表 说 明**

1、每预（销）售一批商品房均需填表，每表一式二份。

2、申报时，须提供下列证件：

① 授权委托书及委托人身份证复印件；

② 企业开发资质等级证书和营业执照；

③ 预售项目的土地使用权证；

④ 预售项目的建设用地规划许可证；

⑤ 预售项目的建设工程规划许可证（商品房规划设计图纸）；

⑥ 预售项目的施工许可证；

⑦ 业主临时公约、已签订的前期物业服务合同及备案证明；

⑧ 预售项目的预测绘报告；

⑨ 商品房预(销)售方案（包括商品房的地点、位置、结构、层次、用途、面积、总套数、装修标准、售价表、开工及竣工交付使用时间等）；

⑩ 房地产开发主管部门认为应当提交的其他文件。

3、用途性质：是指住宅、商业、办公用房、工业用房等，如别墅住宅要注明。

4、审批期限为5天，如送审证件不齐全，则以补送证件收到日期起计，顺延审批时间。

5、填表须用碳素水笔填写。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 开发资质等级证号 |  | 颁发机关 |  |
| 营业执照号 |  | 颁发机关 |  |
| 建设工程规划许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 用地批文号 |  | 颁发机关 |  |
| 建筑工程施工许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 开发经营许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 资金监管账号 |  | 颁发机关 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申报单位 |  | | |
| 工程项目名称 |  | | |
| 房屋坐落地点 |  | | |
| 结构/层数 |  | 用途性质 |  |
| 建筑总面积（㎡） |  | 幢数 |  |
| 预（销）售面积（㎡） |  | 套数 |  |
| 境内预（销）售  面积（㎡） |  | 套数 |  |
| 开工日期 |  | 工程竣工日期 |  |
| 开发资质等级证号 |  | 颁发机关 |  |
| 营业执照 |  | 颁发机关 |  |
| 土地使用权证号 |  | 颁发机关 |  |
| 建设用地规划  许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 建设工程规划  许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 建筑工程施工  许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 开发经营许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 资金监管账号 |  | 经办银行 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部门 | 意见及建议 | 签名及日期 |
| 物业监管办  （物业备案） |  |  |
| 监察大队  （违规问题） |  |  |
| 开发办 |  |  |
|  |  |
|  |  |
| 分管局长 |  |  |
| 局长 |  | 审批机关：（签章） |

年 月 日

**附表2样表：**

**编号： 汶房开预字第 201700XX号**

**汶 上 县**

**商品房预（销）售申报表**

**申报单位：\_\_\_\_\_\_汶上县XX置业有限公司\_\_\_\_\_\_**

**资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_暂定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**企业地址：\_\_\_\_\_\_汶上县XX大街XX号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**联 系 人：\_\_\_XXX\_\_\_电话：\_\_13XXXXXXXXX\_\_\_\_**

**汶上县房地产管理局印制**

**二0一七年 X 月 X 日**

**填 表 说 明**

1、每预（销）售一批商品房均需填表，每表一式二份。

2、申报时，须提供下列证件：

① 授权委托书及委托人身份证复印件；

② 企业开发资质等级证书和营业执照；

③ 预售项目的土地使用权证；

④ 预售项目的建设用地规划许可证；

⑤ 预售项目的建设工程规划许可证（商品房规划设计图纸）；

⑥ 预售项目的施工许可证；

⑦ 业主临时公约、已签订的前期物业服务合同及备案证明；

⑧ 预售项目的预测绘报告；

⑨ 商品房预(销)售方案（包括商品房的地点、位置、结构、层次、用途、面积、总套数、装修标准、售价表、开工及竣工交付使用时间等）；

⑩ 房地产开发主管部门认为应当提交的其他文件。

3、用途性质：是指住宅、商业、办公用房、工业用房等，如别墅住宅要注明。

4、审批期限为5天，如送审证件不齐全，则以补送证件收到日期起计，顺延审批时间。

5、填表须用碳素水笔填写。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 开发资质等级证号 |  | 颁发机关 |  |
| 营业执照号 |  | 颁发机关 |  |
| 建设工程规划许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 用地批文号 |  | 颁发机关 |  |
| 建筑工程施工许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 开发经营许可证号 |  | 颁发机关 |  |
| 资金监管账号 |  | 颁发机关 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报单位 | | 汶上县XX置业有限公司 | | | | |
| 工程项目名称 | | XX小区X号楼 | | | | |
| 房屋坐落地点 | | 汶上县XX路以北，XX路以西 | | | | |
| 结构/层数 | | 框架/X层 | 用途性质 | | 住宅、商业 | |
| 建筑总面积（㎡） | | XXX | 幢数 | | X | |
| 预（销）售面积（㎡） | | XXX | 套数 | | X | |
| 境内预（销）售  面积（㎡） | |  | 套数 | |  | |
| 开工日期 | | 2017.02.28 | 工程竣工日期 | | 2018.02.28 | |
| 开发资质等级证号 | | XXX | 颁发机关 | | 济宁市住房和城乡建设局 | |
| 营业执照 | | 91370XXXXXXX | 颁发机关 | | 汶上县工商行政管理局 | |
| 土地使用权证号 | | 鲁（2017）汶上县不动产权第XX号 | 颁发机关 | | 汶上县国土资源局 | |
| 建设用地规划  许可证号 | | 地字第370830XX号 | 颁发机关 | | 汶上县规划局 | |
| 建设工程规划  许可证号 | | 建字第370830XX号 | 颁发机关 | | 汶上县规划局 | |
| 建筑工程施工  许可证号 | | 3708302017XXX | 颁发机关 | | 汶上县住房和城乡建设局 | |
| 开发经营许可证号 | | 【2017】XX号 | 颁发机关 | | 汶上县房地产管理局 | |
| 资金监管账号 | | XXXXXXXXXXXX | 经办银行 | | 中国XX银行汶上县支行 | |
| 部门 | 意见及建议 | | | 签名及日期 | |
| 物业监管办  （物业备案） | 该项目物业管理已落实，物业用房符合规划配置标准。 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 监察大队  （违规问题） | 未出现违规销售问题。 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 开发办 | 经现场勘查符合条件。 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 材料齐全。 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 同意 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 分管局长 | 同意 | | | XXX  2017.XX.XX | |
| 局长 | 同意 | | | XXX  审批机关：（签章） | |

2017年 X月X 日