

揭阳市住房和城乡建设局文件

揭市建〔2023〕8号

揭阳市住房和城乡建设局关于进一步加强 商品房交易风险防控的通知

各县（市、区）住建局，各房地产开发企业：

为进一步加强房地产市场管理，切实维护购房者的合法权益，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现就进一步加强商品房交易风险防控通知如下：

一、严格落实商品房交易风险提示制度

2021年10月，省住房和城乡建设厅制定印发了《广东省商品房交易风险提示》（附件1），我局也已发文各房地产开发项目公司，要求其在销售现场醒目位置予以公示，并公布投诉举报电话接受公众监督。请各地住建部门督促本辖区所有房地产开发项目公司认真落实。

二、严格落实商品房预售款专用账户公示制度

房地产开发企业要在取得商品房预售证后，在销售现场按规定应及时公示有关信息，尤其是商品房预售证证号、预售款专用账户开户行账号在销售现场醒目位置予以公示。各地住建局除督促各房地产公司严格执行外，还要将各开发项目取得商品房预售许可证后的商品房预售证证号、预售款专用账户开户行账号及时在各自网站、公众号等进行公布（附件2）。同时请各地住建局对现有在售的开发项目核发商品房预售许可证情况进行清理汇总后（附件3）在各自网站、公众号等进行公布，并报送揭阳市住建局在揭阳市住建局网站、公众号等进行公布。

三、增加商品房买卖合同风险提示内容

各地住建局要加强对房地产开发企业提供的《商品房买卖合同》示范文本(包括附件、补充协议)和《认购协议书》示范文本的管理。要求开发商在合同补充附件中增加《广东省商品房交易风险提示》和商品房预售证证号、预售款专用账户开户行账号内容，引导购房人了解购房公示信息，提醒购房注意事项，告知相关不利因素。

四、加强对开发项目的巡查检查

各地住建局要加强商品房预售许可事前事后监管。核发商品房预售许可后要对商品房项目开展事后监管，重点核查销售现场信息公示、风险提示、商品房买卖合同示范文本内容等。依法依规严肃查处房地产开发企业和中介机构违法违规销售行为，发现一宗，处罚一宗，并向社会公告。对投诉

率高的商品房项目要进行重点检查，情节严重的，要将企业和相关从业人员列入黑名单，通过新闻媒体予以曝光，并将相关信息推送给信用管理部门，实行联合惩戒。

本通知自印发之日起执行。请各地住建局将清理汇总后的情况表（附件3）于本通知印发之日一周内报送揭阳市住建局房管科。今后于次月3日前将上一月核发商品房预售许可证情况表（附件2）报送揭阳市住建局房管科。

特此通知。

- 附件：1、广东省商品房交易风险提示
2、每月核发商品房预售许可证一览表
3、核发商品房预售许可证汇总一览表

揭阳市住房和城乡建设局

2023年2月9日



附件 1：广东省商品房交易风险提示

一、房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》，擅自销售商品房，并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

四、房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险，

五、房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时网签备案的即是风险。

六、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。

七、购房者与未办理房地产经纪机构备案或未获委托的房地产中介机构签订购房协议、合同、认购书，或交付定金、意向金、诚意金的即是风险。

八、房地产开发企业采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、以租代售、物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的即是风险。

九、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的即是风险。

十、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

十一、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的即是风险。

十二、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的即是风险。

十三、房地产开发企业与购房者签订除商品房买卖合同外，同时签订装修等“双合同”的即是风险。

附件 2

每月核发商品房预售许可证一览表

填报单位：

填表时间：

序号	开发项目名称	开发项目地址	开发企业名称	商品房预售证		商品房预售专用账户		备注
				证号	发证时间	开户行	账 户	

核发商品房预售许可证汇总表

填报单位:

填表时间:

序号	开发项目名称	开发项目地址	开发企业名称	商品房预售证		商品房预售专用账户		备注
				证号	发证时间	开户行	账 户	