

广东省开平市住房和城乡建设局

开建函〔2025〕10号

关于转发《江门市住房和城乡建设局商品房 现售管理办法的通知》的通知

各房地产开发企业、房地产经纪机构：

为规范全市商品房现售行为，提升商品房现售管理水平，现将《江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法》转发给你们，请遵照执行。

开平市住房和城乡建设局

2025年3月28日

（联系人：黄俊鹏 联系电话：2292416）

江门市住房和城乡建设局文件

江建〔2025〕24号

关于印发《江门市住房和城乡建设局商品房 现售管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府，市发展改革局、市教育局、市公安局、市自然资源局、市生态环境局、市交通运输局、市水利局、市卫生健康局、市国资委、市市场监管局、市城市管理综合执法局、市公路事务中心，中国人民银行江门市分行、江门金融监管分局，市住房公积金管理中心，各县（市、区）住房城乡建设局，市房地产行业协会、市房地产中介服务行业协会、市物业管理协会，各房地产开发企业、物业服务企业、建筑施工企业、监理企业：

为规范全市商品房现售行为，提升商品房现售管理水平，我局制订了《江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法》，经市司法局审核符合规范性文件有关要求，现印发给你们，请遵照

执行。

江门市住房和城乡建设局

2025年1月23日

(联系人：庞华强，联系电话：3831698)

公开方式：主动公开

江门市住房和城乡建设局办公室

2025年1月23日印发

江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法

第一条 为规范商品房现售行为，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》《广东省物业管理条例》等法律、法规、规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于江门市行政区域内商品房（含车位、车库）现售管理。

第三条 本办法所称的商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

第四条 江门市住房和城乡建设局负责全市商品房现售管理的监督和指导。各县（市、区）住房城乡建设主管部门负责所在辖区商品房现售管理。

第五条 商品房现售，应当符合以下条件：

（一）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；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收，并取得不动产登记部门审核通过的房屋测绘报告（实测）；

（五）拆迁安置已经落实；

（六）物业管理方案已落实；

(七) 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；

(八) 属车位、车库的，已依法取得权属登记。

第六条 符合现售条件的商品房，有下列情形之一的，不得申请现售备案：

(一) 被依法查封、监管或者以其他形式限制权利的；

(二) 依法不得销售的其他情形。

第七条 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文件报送项目所在地的县（市、区）住房城乡建设部门办理备案。

已办理过预售许可的商品房项目符合现售备案条件的，房地产开发企业应当持下列材料到项目所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门申请备案：

(一) 《江门市商品房现售备案申请表》；

(二) 房地产开发企业法人《营业执照》及《房地产开发企业资质证书》；

(三) 房地产开发企业授权办理商品房现售备案手续的委托书以及代理人的身份证明；

(四) 《房源信息表》；

(五) 《商品房现售方案》；

(六) 建设工程竣工验收合格文件；

(七) 涉及拆迁安置或者配建、自持的，需提交落实材料；

（八）已设定抵押权的，需提交抵押权人同意现售的书面材料。

未办理过预售许可的商品房项目符合现售备案条件的，申请备案时，除前款所列材料外，还应当提供：

（一）商品房价格备案文件或相关文件；

（二）物业管理方案已落实的材料（包括前期物业管理备案通知书或物业管理备案通知书等有关资料）；本项只需在项目首次办理商品房现售备案时提交；

（三）项目规划总平面图；本项只需在项目首次办理商品房现售备案时提交；

（四）涉及车位（车库）销售的，提供《商品房权属登记证明书》。

第八条 房地产开发企业申请现售备案时提交的《商品房现售方案》，包括车位（车库）的处理方式、拟处理时间、销售或者租赁均价及价格范围等信息。

第九条 各县（市、区）住房城乡建设主管部门收到商品房现售备案申请材料之日起，五个工作日内办结：

（一）符合备案条件的，应当向房地产开发企业发出《江门市商品房现售备案书》，将现售备案相关信息记载至房屋交易与产权管理信息平台（以下简称平台）的楼盘表中，并在平台公示备案结果和房源信息。

（二）申请材料不齐全，应当在收到申请材料之日起的三个工作日内，一次告知房地产开发企业需要补正的全部内容，补正

时间为七日，补正时间不计入办理时间。

（三）不符合备案要求或经告知补正但逾期不补正的，应当作退件处理，并告知退件的理由。

各县（市、区）住房城乡建设主管部门受理申请或者告知房地产开发企业补正申请材料的，应当出具加盖本行政机关专用印章和注明日期的书面凭证。

第十条 对已备案的商品房项目，依法发生面积、价格、门牌及转自用房、分拆或者合并等变更的，房地产开发企业应当在变更之日起十日内，持下列材料到项目所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门申请备案变更：

（一）《江门市商品房现售备案变更申请书》；

（二）房地产开发企业法人《营业执照》及《房地产开发企业资质证书》；

（三）《江门市商品房现售备案书》；

（四）《房源信息表》；

（五）《商品房现售方案》；

（六）变更价格的，提交由价格主管部门出具的商品房价格备案文件或相关文件；

（七）涉及现售商品房转自用房、分拆或者合并的，提交涉及变更单元的《商品房权属登记证明书》；

（八）经规划部门批准、设计单位同意对现售商品房面积进行变更的，提交规划部门批准文件和变更单元的《商品房权属登记证明书》；

(九) 经户政部门批准变更门牌的，提交门牌变更文件。

第十一条 各县（市、区）住房城乡建设主管部门收到商品房现售备案变更申请材料后，五个工作日内办结：

(一) 符合备案变更条件的，应当作出给予备案变更的决定，向房地产开发企业重新核发《江门市商品房现售备案书》，将变更后的相关信息记载至平台的楼盘表中，并在平台公示备案变更结果和更新房源信息。重新核发的《江门市商品房现售备案书》备注栏应当记载首次备案时间。

(二) 申请材料不齐全应当在收到申请材料之日起的三个工作日内，一次告知房地产开发企业需要补正的全部内容，补正时间为七日，补正时间不计入办理时间。

(三) 不符合备案变更条件或者经告知补正但逾期不补正的，应当作退件处理，并告知退件的理由。

各县（市、区）住房城乡建设主管部门受理申请或者告知房地产开发企业补正申请材料的，应当出具加盖本行政机关专用印章和注明日期的书面凭证。

第十二条 商品房现售期间，房地产开发企业应当按照《商品房销售管理办法》《广东省物价局关于商品房销售明码标价的规定》等法律、法规、规章和规范性文件要求，做好商品房销售现场信息公示工作。

第十三条 属车位（车库）销售的，房地产开发企业应当在销售车位（车库）一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，在商品房销售现场和小区出入口、小区车库出入口、每幢房屋出

入口、物业公示栏等物业管理区域显著位置张贴《关于拟销售/租赁车位（车库）的公告》，并做好拟销售车位（车库）的产权证明文件和销售价格的公示，公示期不得少于15日。

第十四条 各县（市、区）住房城乡建设主管部门应当在发出《江门市商品房现售备案书》之日起十日内，指派两名以上工作人员到商品房项目的销售现场及物业管理区域的相关位置核实信息公示情况，符合信息公示要求的，填写《现售商品房信息公示情况》，并在《江门市商品房现售备案申请表》填写现场核实意见。《现售商品房信息公示情况》纳入现售备案的档案材料。

第十五条 未办理过商品房预售许可的商品房项目，在未取得《江门市商品房现售备案书》前，房地产开发企业不得进行销售，不得向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；已取得《江门市商品房现售备案书》的商品房项目，房地产开发企业应当在十日内一次性公开全部准售房源，并严格按照申报价格明码标价进行销售。

已办理商品房预售许可的商品房项目，在申办商品房现售备案期间，房地产开发企业不得以正在办理商品房现售备案为由拒绝销售。

第十六条 车位（车库）现售应当首先满足本物业管理区域业主的需要，拟出售的车位（车库）数量少于本区域房屋套数时，每户业主只能购买一个车位（车库）。房地产开发企业未出售的车位（车库），鼓励租售并举，以短期租赁形式租赁给业主使用。

第十七条 现售商品房买卖合同网签备案流程按照新建商品

房买卖合同网签备案流程办理。

第十八条 违反本办法有关规定，将按有关法律、法规予以严肃查处。

第十九条 【实施时间】本办法自 2025 年 4 月 1 日起实施，有效期至 2030 年 3 月 31 日。

法律、法规、规章和国家政策有新的规定的，从其规定。