

厦门市人民政府关于 修改部分市政府规章的决定

(2024年12月23日厦门市人民政府令第190号公布 自
2024年12月23日起施行)

为了维护社会主义法制的统一和尊严,及时清理与经济社会发展不相适应的市政府规章,厦门市人民政府决定对本市下列规章予以修改:

一、《厦门市建设工程监督管理办法》(2003年4月18日厦门市人民政府令第105号公布,根据2015年12月30日厦门市人民政府令第161号公布的《厦门市人民政府关于废止和修改部分市政府规章的决定》修正)

(一)将第十一条第二款修改为:“监理工程师因退出、调出所在的监理单位或者被解聘,应当按照规定予以变更或者注销注册。监理单位不得以已被变更或者注销注册的监理工程师名义承接监理业务。”

(二)删去第十七条第三款中的“或福建省监理工程师注册证书”。

(三)删去第二十六条中的“情节严重的,不予当年资质年

审”，将第一项中的“核销岗位证书”修改为“变更或者注销注册”。

（四）将本办法相关条文中的“监理工程师岗位证书”修改为“监理工程师注册执业证书”。

二、《厦门市建设工程造价管理规定》（1997年9月4日厦门市人民政府令第64号公布，根据2004年6月28日厦门市人民政府令第111号公布的《厦门市人民政府关于废止、修订部分市政府规章的决定》和2015年12月30日厦门市人民政府令第161号公布的《厦门市人民政府关于废止和修改部分市政府规章的决定》修正）

（一）将第一条中的“《厦门市建筑条例》”修改为“《厦门经济特区建筑条例》”。

（二）将第四条第三款修改为：“发改、财政、交通、水利等其他政府职能部门依法在各自的职责范围内对建设工程造价进行管理。”

（三）删去第八条第三款中的“并报市造价管理机构备案”。

（四）将第九条中的“有相应资质的单位”修改为“工程造价咨询机构”。

（五）将第十条第一款中的“批准的建设项目投资计划”修改为“批复的建设项目投资估算”。

（六）将第十二条中的“工程竣工决算文件”修改为“工程竣工结算文件”，“相关决算资料”修改为“相关结算资料”，“工程决算文件”修改为“工程结算文件”。

（七）将第十七条修改为：“工程造价咨询机构应当按照有关规定从事造价咨询活动，出具工程造价成果文件。”

（八）将第十八条第一款第一项修改为“建设项目的可行性研究投资估算的编制”。

（九）删去第二十一条、第二十二条。

（十）将第二十三条改为第二十一条，删去“市建设行政主管部门委托市工程造价管理机构实施处罚”。

（十一）增加一条，作为第二十四条：“交通、水利等专业建设工程造价管理，依照国家有关规定执行，国家没有规定的，交通、水利等主管部门可以参照本规定对相应专业建设工程造价进行管理。”

（十二）根据机构改革后部门职责的变化，将本规定相关条文中的“市计划行政管理部门”修改为“市发展改革部门”，“厦门市建设工程造价管理站”修改为“厦门市建设工程造价站”，“市工程造价管理机构”修改为“市工程造价站”，“造价管理机构”修改为“工程造价站”。

三、《厦门市商品房预售管理规定》（2022年1月10日厦

厦门市人民政府令第 183 号公布)

(一)将第十一条第一款中的“委托原测绘机构”修改为“委托测绘机构”。

(二)删去第三十七条第一款第三项。

本决定自公布之日起施行。

根据本决定对部分规章作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布。

厦门市建设工程监督管理办法

(2003年4月18日厦门市人民政府令第105号公布，根据2015年12月30日厦门市人民政府令第161号公布的《厦门市人民政府关于废止和修改部分市政府规章的决定》和2024年12月23日厦门市人民政府令第190号公布的《厦门市人民政府关于修改部分市政府规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为规范建设工程监理行为，保证建设工程质量，提高工程建设效益，根据《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的建设工程监理是指监理单位受建设单位委托，依据法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程合同，对建设工程的质量、施工安全、建设工期和建设资金使用等方面实施监督。

第三条 在本市行政区域内从事建设工程监理及相关管理活动适用本办法。

第四条 本市推行建设工程监理制度。

从事监理活动应当遵循客观、公正和诚信的原则，维护建设

工程合同当事人的合法权益。

监理单位依法履行监理职责，不受建设单位的非法干预。

第五条 建设行政主管部门对建设工程的监理活动实施监督管理。

交通、水利等有关行政部门在各自的职责范围内，负责对相应专业建设工程监理活动的监督。

第六条 市建设监理行业协会对会员单位进行从业自律教育和监督，开展业务培训和交流，进行考核和信用评价，依法维护会员单位的合法权益。

市建设行政主管部门对市建设监理行业协会的活动进行指导和监督。

第二章 监理范围

第七条 下列建设工程的施工阶段，建设单位应当委托监理单位进行监理：

（一）国家、省重点建设工程；

（二）大中型公用事业工程；

（三）成片开发的住宅小区工程、建筑面积 5000 平方米以上的住宅建设工程、以及高层住宅及地基或结构复杂的多层住宅；

（四）利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；

(五) 法律、法规及国家规定应当实行监理的其他工程。

第八条 本办法第七条规定以外的建设工程以及本办法第七条规定的建设工程的其他阶段是否委托监理,由建设单位自行决定。

建设单位委托监理的,按本办法执行;建设单位未委托监理的,本办法规定的监理单位的职责由建设单位承担。

第三章 监理单位和监理工程师

第九条 监理单位应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务。

禁止监理单位超越本单位资质等级许可的范围或者以其他监理单位的名义承担工程监理业务。禁止监理单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承担工程监理业务。

第十条 国(境)外监理单位来本市从事工程监理业务的,按照国家有关规定执行。

第十一条 监理工程师实行注册制度。取得监理工程师资格证书的监理单位的人员,可按规定申请注册领取监理工程师注册执业证书。未取得监理工程师注册执业证书的,不得以监理工程师名义从事工程监理业务。

监理工程师因退出、调出所在的监理单位或者被解聘,应当按照规定予以变更或者注销注册。监理单位不得以已被变更或者注销注册的监理工程师名义承接监理业务。

监理工程师注册执业证书不得伪造、涂改、出借、出租或者转让。

第十二条 监理工程师只能在一个监理单位执业，不得以个人名义私自承接建设工程监理业务。

第四章 监理实施

第十三条 国家和省规定应当实行监理招标的建设工程，建设单位应当以招标投标的方式选择监理单位。

其他建设工程是否采取招标投标的方式选择监理单位，由建设单位决定。

第十四条 实行监理的建设工程，建设单位与监理单位应当书面订立委托监理合同。

监理单位与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。

监理单位不得转让工程监理业务。

第十五条 实施监理的主要依据为：

- （一）建设工程的相关法律、法规和规章；
- （二）工程建设技术规范和施工质量验收标准；
- （三）经批准的设计文件和其他有关文件；

（四）委托监理合同、建设工程承包合同及其他与建设工程相关的合同文件。

第十六条 监理单位实施施工阶段的监理，应当按下列程序进行：

（一）组建项目监理机构，任命总监理工程师；

（二）针对项目的实际情况，由总监理工程师主持编制监理规划；

（三）对中型及以上或者专业性较强的工程项目，项目监理机构应当编制监理实施细则；

（四）对施工过程实施监理活动；

（五）项目监理机构对承包单位报送的竣工资料进行审查，对工程质量进行竣工预验收；

（六）总监理工程师签署工程竣工报验单，提出工程质量评估报告；

（七）项目监理机构参加建设单位组织的竣工验收，并提供相关的监理资料；

（八）监理单位向建设单位移交监理档案资料，并根据委托监理合同的约定承担保修期监理工作。

第十七条 监理单位应当选派具备相应资格的总监理工程师和监理工程师进驻施工现场。

总监理工程师受监理单位授权全面负责委托监理合同的履行，主持项目监理机构工作。

1名取得注册监理工程师注册执业证书的人员可担任一项建设工程的总监理工程师，需同时担任多项建设工程监理合同的总

监理工程师时，应经建设单位书面同意，且可同时担任不超过3个建设工程项目的总监理工程师。

第十八条 实施施工监理前，建设单位应当将委托的监理单位、监理的内容、监理权限及总监理工程师等事项，书面通知被监理的承包单位。

总监理工程师应当将其授权的总监理工程师代表、专业监理工程师和其他监理人员及其权限书面通知被监理的承包单位。

第十九条 监理单位及监理人员发现建设单位、施工单位、设计单位有下列情形之一的，应当书面通知有关单位改正；发现有违反法律、法规和强制性标准的，应当及时予以制止，并予以记载，对重大违法行为或制止无效的，应及时向工程质量安全监督机构报告：

（一）工程设计不符合工程质量标准或者合同约定的质量要求的；

（二）施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的；

（三）不按批准的设计图纸施工、扩建、超建的；

（四）不按照安全生产的法律、法规和技术标准要求，落实安全技术措施的；

（五）其他违反法律、法规和强制性标准行为的。

监理单位及监理人员发现施工存在重大质量隐患，可能造成质量事故或已经造成质量事故时，应通过总监理工程师及时下达

暂停工令，要求承包单位停工整改，并向工程质量安全监督机构报告。

第二十条 监理人员应当对进场的建筑材料、建筑构配件和设备按照监理合同约定的或有关工程质量管理文件规定的比例采用平行检验或见证取样与送检方式进行及时抽验；根据旁站监理方案对涉及建设工程地基基础、主体结构等关键部位和关键工序的施工过程，以及影响安全的隐蔽工程进行旁站监理并做好记录。

未经监理工程师签字，建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程上使用或安装，承包单位不得进行下道工序的施工。未经总监理工程师签字，建设单位不拨付工程款，不进行竣工验收。

第二十一条 监理单位应监督建设工程承包合同的履行，对不履行合同的应予记载。

总监理工程师应对建设单位与承包单位的合同争议进行调解。

第二十二条 实施监理过程中，被监理工程的承包单位应当按规定接受监理单位的监理。

第二十三条 实施监理的工程项目，监理单位应当按照建设工程竣工验收及备案管理规定的要求对工程质量评估，参加竣工验收。

第二十四条 设计阶段的监理，监理单位依委托监理合同协助建设单位签订勘察设计合同，并监督合同的实施。在监理过程中，监理单位应核查设计方案和设计结果是否符合有关法律、法规和强制性标准。

第五章 罚 则

第二十五条 违反本办法规定，有下列情形之一的，依照有关法律、法规规定予以处罚：

（一）建设项目必须实行工程监理而建设单位未实行工程监理的；

（二）监理单位未取得资质证书或者超越本单位资质等级承揽工程的；

（三）建设单位将建设工程委托给不具有资质等级的监理单位监理的；

（四）监理单位允许其他单位或者个人以本单位名义承担工程的；

（五）应当实行监理招标的而建设单位不招标的；

（六）监理单位转让工程监理业务的。

第二十六条 监理单位违反本办法规定，有下列情形之一的，责令改正，处以 3000 元以上 1 万元以下的罚款：

（一）违反本办法第十一条第二款规定，监理单位以被变更或者注销注册的监理工程师名义承接业务的；

（二）违反本办法第十六条规定，实施监理违反规定程序的；

（三）违反本办法第十九条第一款规定，对违反法律、法规和强制性标准的行为不予以制止、记载、报告的；

(四)违反本办法第十九条第二款规定,发现施工存在重大质量隐患可能造成质量事故或者已经造成质量事故时,未及时要求整改、报告的;

(五)违反本办法第二十条第一款规定,对涉及建设工程地基基础、主体结构等关键部位和关键工序的施工过程,以及影响安全的隐蔽工程未进行旁站监理的。

第二十七条 监理单位与建设单位或者承包单位串通,弄虚作假、降低工程质量的,或者将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的,责令改正,依法处以罚款,降低资质等级或者吊销资质证书;有违法所得的,予以没收;造成损失的,承担连带赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十八条 监理工作人员违反本办法规定,有下列情形之一的,予以警告,并可处以 1000 元以上 5000 元以下的罚款:

(一)违反本办法第十一条第一款规定,未取得监理工程师注册执业证书,以监理工程师名义从事工程监理业务的;

(二)违反本办法第十二条规定,监理工程师以个人名义承接工程监理业务的。

监理工程师因过错造成质量事故的,依法责令停止执业 1 年;造成重大质量事故的,吊销执业资格证书,5 年以内不予注册;情节特别恶劣的,终身不予注册。

监理人员因过错造成损失的,由监理单位依法承担赔偿责任。

第二十九条 本办法规定的行政处罚,由建设行政主管部门

或者其他有关专业工程的行政管理部门依照法定职权决定。

第三十条 有关行政管理部门工作人员在建设工程监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十一条 本办法自 2003 年 6 月 1 日施行，1996 年 11 月 15 日厦门市人民政府令第 49 号发布的《厦门市工程建设监督管理办法》同时废止。

厦门市建设工程造价管理规定

(1997年9月4日厦门市人民政府令第64号公布,根据2004年6月28日厦门市人民政府令第111号公布的《厦门市人民政府关于废止、修订部分市政府规章的决定》、2015年12月30日厦门市人民政府令第161号公布的《厦门市人民政府关于废止和修改部分市政府规章的决定》和2024年12月23日厦门市人民政府令第190号公布的《厦门市人民政府关于修改部分市政府规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了加强对建设工程造价的管理,合理确定和有效控制工程造价,提高投资效益,维护当事人的合法权益,根据《厦门经济特区建筑条例》,结合本市实际,制定本规定。

第二条 建设工程造价是指建设项目从可行性研究到竣工交付使用前所需的全部建设费用,包括建筑安装工程费、设备器具购置费、工程建设其他费用、预备费以及按规定列入工程造价的建设期贷款利息等。其在不同阶段具体体现为投资估算、概算、预算、决算。

第三条 建设工程造价管理工作,应遵守国家有关法律、法规,运用科学的方法,遵循价值规律,在保障国家利益的前提下,

保护投资、建设、设计、施工单位等各方的合法权益。

第四条 市建设行政主管部门负责对建设工程造价工作的监督和管理。

市建设行政主管部门根据工作需要，委托厦门市建设工程造价站（以下简称市工程造价站），具体组织实施建设工程造价管理工作。

发改、财政、交通、水利等其他政府职能部门依法在各自的职责范围内对建设工程造价进行管理。

第二章 计价依据的制定与管理

第五条 市建设行政主管部门对在本市内使用的各类建设工程造价计价依据实施统一管理。

工程造价计价依据包括：估算指标（概算指标）、概算定额、预算定额（综合预算定额）单位估价表、费用定额（标准）、劳动定额、工期定额、材料、设备预算价格、工程直接费价格指数、材料价格指数和造价指数。

第六条 适用本市工程计价的估算（概算）指标、综合预算定额单位估价表、费用标准、建设工程材料预算价格及工程直接费价格指数，由市建设行政主管部门根据本市建设工程的实际需要及时组织编制、修订，并由市建设行政主管部门颁布。

第七条 市工程造价站应每月及时公布建筑材料市场价格

信息，以及季度和半年的材料价格、人工费、机械费指数及造价指数，实行工程计价动态管理。

第八条 市工程造价站应及时做好新材料、新工艺、新技术的预算定额项目补充、测算、发布工作。

市工程造价站对工程施工中采用的新技术、新材料、新工艺进行定额测定，及时发布定额补充项目。

鼓励开发、应用建设工程造价计价软件。计价软件应当符合有关规定和标准。

第三章 造价的编制与审核

第九条 投资估算应根据建设规模、标准、主要设备选型，依照国家、省、市有关规定和估算指标、概算定额、预算定额、综合预算定额单位估价表、费用定额（标准）编制，并综合编制期至竣工期的价格、利率、风险等动态因素，由建设单位或其委托的工程造价咨询机构编制。

第十条 设计预算应根据市发展改革部门批复的建设项目投资估算，在优化设计的基础上，依照综合预算定额单位估价表、费用定额（标准）及有关规定，并综合市场材料差价、价格指数和必要风险系数等动态因素编制。设计单位应严格按照计划限额进行设计，控制造价。

施工图预算应根据设计图纸、施工组织设计方案按前款规定

的办法进行编制，作为建设单位拨付进度款和施工单位备料、用工的依据。

第十一条 国有资金投资的建设工程施工发包承包应当采用工程量清单计价。

国有资金投资的建设工程施工招标的，应当设置最高投标限价，最高投标限价不得上浮或者下调。招标人在发布招标文件时，应当公布最高投标限价及其成果文件。

第十二条 施工单位应在建筑工程竣工验收之日起 30 日内（合同有约定，从其约定），以合同造价为依据，并根据工程设计变更、不可抗力等因素，以及国家政策性调整等实际情况，依照承包合同的有关条款约定，编制工程竣工结算文件并提供完整的相关结算资料，报建设单位审核，建设单位应在收到工程结算文件之日起，大中型工程 60 日、小型工程 30 日内作出审核结论。大中型建设工程和重点建设工程的建设单位必须在竣工验收后 6 个月内办理完竣工决算，其他建设工程在竣工验收后 3 个月内办理完竣工决算。

第十三条 市工程造价站应加强对概算、预算、决算编制和审核的管理。属财政性投融资建设工程的预算、决算审核工作，按市政府有关规定执行。

禁止任何单位和个人在编制和审核概算、预算、决算等文件时弄虚作假，随意压价、抬价或附加不合理条件。

第十四条 建设、设计、施工、咨询中介机构等单位对执行

工程造价计价依据和计价办法发生异议时，可报请市工程造价站对争议的事项进行解释、调解、裁定。

第十五条 从事工程概算、预算、决算的人员，应依法取得相应的资格，并在资格范围内从事工程造价活动。

第四章 中介服务

第十六条 鼓励依法成立建设工程造价咨询机构从事建设工程造价咨询中介服务业务。

第十七条 工程造价咨询机构应当按照有关规定从事造价咨询活动，出具工程造价成果文件。

第十八条 工程造价咨询机构可以接受委托，承担下列业务：

- （一）建设项目的可行性研究投资估算的编制；
- （二）建设项目的经济评价；
- （三）工程概算、预算、决算的编制或审核；
- （四）工程招标标底、投标报价的编制；
- （五）接受有关部门委托的造价审核业务。

工程造价咨询机构不得同时接受同一咨询文件的编制和审核业务。委托工程造价咨询服务业务，委托方与工程造价咨询机构应当签订书面合同。

工程造价咨询机构不得转让所接受的中介服务业务。工程造价咨询机构的从业人员不得以个人名义接受委托业务。

第五章 罚 则

第十九条 违反本规定第十二条规定，不按规定期限办理竣工决算的，责令改正，予以警告，并可处以 20000 元以上 50000 元以下罚款。

第二十条 违反本规定第十三条规定，编制和审核建设工程概算、预算、决算等文件时弄虚作假或随意压价、抬价或附加不合理条件的，责令其改正，并可处以 2000 元以上 20000 元以下的罚款。

第二十一条 本规定规定的行政处罚由市建设行政主管部门决定。

第二十二条 市建设行政主管部门应当建立健全对工程造价站的监督管理制度，加强对工程造价站人员遵纪守法、廉政建设和职业道德教育。

第二十三条 市建设行政主管部门及其委托实施建设工程造价监督管理单位的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附 则

第二十四条 交通、水利等专业建设工程造价管理，依照国家有关规定执行，国家没有规定的，交通、水利等主管部门可以

参照本规定对相应专业建设工程造价进行管理。

第二十五条 本规定自 1997 年 10 月 1 日起施行。

厦门市商品房预售管理规定

(2022年1月10日厦门市人民政府令第183号公布，根据2024年12月23日厦门市人民政府令第190号公布的《厦门市人民政府关于修改部分市政府规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售行为，维护商品房交易当事人合法权益，促进房地产市场健康发展，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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称商品房预售，是指预售人将其开发的商品房在竣工验收前出售给预购人，由预购人支付定金或者房价款的行为。

本规定所称预售人是指依法成立的预售商品房的房地产开发企业；预购人是指购买预售商品房的单位和个人。

第三条 商品房预售应当遵循自愿、公平、协商一致和诚实信用的原则。

第四条 市住房管理部门（以下称预售主管部门）负责本市商品房的预售管理工作。

市政府确定的机构接受预售主管部门的业务管理，承担房地

产市场转让、抵押、商品房预售资金监管等方面技术性、辅助性和事务性工作。

第二章 预售项目管理

第五条 预售商品房应当符合下列条件：

（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和施工许可证；

（三）房屋建设工程承包合同已生效，房屋交付使用日期已经确定；

（四）投入开发建设的资金已达到该项目工程建设总投资的25%以上。其中，申请预售商品房项目工程形象进度应达到的标准为：7层以下（含7层）的，已完成主体建筑封顶工程；8层以上（含8层）的，已完成主体结构工程的二分之一以上，且不得少于7层；

（五）已取得预售主管部门核发的商品房预售许可证明。

预售主管部门可以根据市场情况，对前款第四项规定的预售商品房项目工程形象进度进行调整，报市人民政府批准后实施。

第六条 预售人向预售主管部门申请办理商品房预售许可证的，应当提交下列材料：

（一）商品房预售申请表；

（二）本规定第五条第一项至第四项的证明材料；

(三) 营业执照和房地产开发资质等级证书;

(四) 商品房预售方案。

第七条 商品房预售方案包括以下内容:

(一) 项目的名称、坐落、土地用途、规模、容积率等基本情况;

(二) 项目建设周期、工程建设计划及分期工程建设计划等建设情况;

(三) 公共部位和公共设施等公建配套的权属归属、位置、面积和套数(间数)等具体情况及其平面示意图;

(四) 项目预售计划,本次预售商品房的可售房源幢数、套数、面积,以及每套房屋的房号、面积、销售单价和总价、用途等内容;

(五) 规划主管部门核定的预售商品房项目总平面图和分层平面图;

(六) 本次申请预售商品房的预测面积报告书;

(七) 车位(库)出售或者出租的方案;

(八) 商品房预售资金监管协议;

(九) 商品房装修标准;

(十) 国家规定的其他内容。

第八条 预售商品房项目可以分期、分幢申请预售许可,但不得分层、分单元申请。

第九条 预售主管部门自受理商品房预售申请之日起 10 日

内，依法作出同意或者不同意预售的书面决定。同意预售的，自作出决定之日起 10 日内向预售人核发商品房预售许可证；不同意预售的，应当书面说明理由。

第十条 商品房预售许可证应当载明以下内容：

（一）预售人的名称；

（二）许可证编号；

（三）预售商品房的名称（包括销售广告名称）、幢号、建筑面积、用途；

（四）商品房预售资金监管专用账户；

（五）国家规定应当载明的其他内容。

第十一条 预售商品房项目的容积率或者户型、结构、楼层、用途依法改变的，预售人应当委托测绘机构对预售面积进行重新测算，并向预售主管部门办理商品房预售许可变更手续。

预售商品房项目的容积率或者户型、结构、楼层、用途依法改变的，预售人应当及时将变更内容书面通知有利害关系的已签订商品房买卖合同的预购人。

第十二条 商品房预售方案中除预售项目容积率以及户型、结构、楼层、用途之外的其他内容依法发生变更的，预售人应当自变更之日起 10 日内向预售主管部门备案，并在商品房预售现场的显著位置予以公开。

第十三条 预售商品房项目依法转让给其他房地产开发企业开发建设的，受让方应当持以下材料办理商品房预售许可变更

手续：

- （一）商品房项目的转让合同；
- （二）原商品房预售许可证；
- （三）受让方的营业执照和房地产开发资质等级证书；
- （四）重新签订的商品房预售资金监管协议；
- （五）规定的其他材料。

对符合条件的，预售主管部门应当自受理之日起 10 日内变更商品房预售许可。

受让方在办理商品房预售许可变更手续完毕后，方可预售商品房。

第十四条 预售商品房项目竣工验收后，预售人应当向预售主管部门申请办理商品房现售备案。对符合条件的商品房项目，预售主管部门应当予以备案，并出具商品房现售备案证明。取得商品房现售备案证明后，原商品房预售许可证自动失效。

第三章 预售行为管理

第十五条 预售人应当根据商品房预售许可证的内容进行预售。

对已取得预售许可的商品房项目，预售人应当在取得商品房预售许可证之日起 10 日内一次性公开全部预售房源及每套的价格。

预售人发布商品房预售广告的，应当在商品房预售广告中载明商品房预售许可证编号。

第十六条 预售人不得有下列行为：

- （一）未取得商品房预售许可证进行预售；
- （二）未取得商品房预售许可证即以认购、预订、排号、发放贵宾卡等方式收取或者变相收取定金、预定款等费用；
- （三）以返本销售、售后包租等方式预售商品房；
- （四）除商品房买卖合同中约定的商品房价款外，向预购人收取其他款项；
- （五）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第十七条 预售人应当在商品房预售现场的显著位置公开下列事项：

- （一）商品房预售许可证；
- （二）预售人的营业执照、房地产开发资质等级证书、土地出让合同、土地房屋权证、建设工程规划许可证和施工许可证；
- （三）商品房预售方案，其中项目总平面图、土地出让合同中规定公建配套的平面示意图、商品房的预测面积报告书以及商品房预售资金监管协议应当单独公开；
- （四）项目开发进度和竣工、交付日期；
- （五）商品房预售情况表，内容包括：商品房户型、面积、公摊面积、预售状态、权利限制状况等；
- （六）明码标价的情况和市场监管部门的举报电话；

- (七) 商品房买卖合同示范文本；
- (八) 商品房的结构类型、户型、装修标准；
- (九) 商品房交付使用时的物业服务企业及其收费标准；
- (十) 不利因素的提示；
- (十一) 国家、省、市有关商品房预售的规定。

商品房预售现场公开的具体规定由预售主管部门制定。

预售主管部门应当建立和完善预售项目信息系统，提供预售项目信息查询服务。

第十八条 预售人委托房地产经纪机构代理预售商品房的，应当委托依法成立的房地产经纪机构。

房地产经纪机构进行商品房预售时，不得向预购人收取任何费用。

第十九条 代理预售商品房的房地产经纪机构应当在商品房预售现场的显著位置向预购人公开下列事项：

- (一) 本规定第十七条要求公开的事项；
- (二) 房地产经纪机构的营业执照；
- (三) 预售人委托房地产经纪机构代理的委托书；
- (四) 房地产经纪机构的地址和联系电话。

第二十条 预售人和预购人应当签订书面商品房买卖合同。

预售人应当在商品房买卖合同签订之日起 30 日内通过房屋网签备案系统办理备案手续。预购人也可以通过房屋网签备案系统办理备案手续。预售主管部门应当自受理之日起 5 日内出具备

案证明。

有认购、预订商品房的，预售人应当在 3 日内将认购、预订信息录入房屋网签备案系统。

预售主管部门应当建立和完善房屋网签备案系统。

第二十一条 预售人和预购人约定办理预售商品房预告登记的，预售人在办理商品房买卖合同备案时，可以同时申请预告登记。

第二十二条 预售主管部门应当提供统一编号的商品房买卖合同示范文本。预售人和预购人经协商达成一致后，可以依法对商品房买卖合同示范文本的内容进行选择、修改和补充。

预购人有权要求将预售人发布的商品房预售广告和印发的宣传资料所明示、承诺的事项在商品房买卖合同中进行约定。

第二十三条 预售人与预购人解除商品房买卖合同的，应当自解除合同之日起 30 日内通过房屋网签备案系统办理注销备案。

第四章 预售资金管理

第二十四条 商品房预售资金是指预购人向预售人支付的全部购房款。

商品房预售资金在商品房竣工前，优先用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款以及法定税费。

第二十五条 预售主管部门应当加强商品房预售资金收存和使用的监督管理。

第二十六条 每个预售项目应当在银行设立商品房预售资金监管专用账户。

第二十七条 预售人在申请商品房预售许可证前，应当与预售主管部门、开户银行三方签订商品房预售资金监管协议，明确各方的权利、义务和责任。

预售项目因开发规模、按揭额度等原因，需增加开户银行的，可以增设商品房预售资金监管专用账户。

第二十八条 商品房预售资金应当全部存入预售资金监管专用账户，纳入监管。

商品房预售资金监管专用账户内初始留存资金额度按照预售项目工程造价和风险金核定；后续留存资金额度按照预售项目的工程形象进度确定，以保证项目竣工。

预售主管部门应当建立预售人信用档案，根据预售人的信用情况调整商品房预售资金监管专用账户内的留存资金额度。

商品房预售资金监管的具体规定由预售主管部门制定，并报市人民政府批准后实施。

第二十九条 商品房预售资金监管协议签订后，因下列事由，预售人应当向预售主管部门申请变更商品房预售资金监管：

- （一）变更商品房预售资金监管专用账户的；
- （二）变更预售项目工程造价的；

(三) 变更施工单位、监理单位的。

预售主管部门应当自受理之日起5日内予以变更；不予变更的，应当书面说明理由。

第三十条 预售人向预售主管部门申请调整商品房预售资金监管专用账户内留存资金额度的，应当提供监理单位、施工单位共同出具的预售项目工程形象进度书面证明材料。

预售主管部门应当自受理之日起5日内出具核准意见。予以核准的，应当及时将核准意见通知开户银行；不予核准的，应当书面说明理由。

第三十一条 预购人应当按照合同约定的付款时间，将商品房预售款直接交入商品房预售资金监管专用账户，并凭银行出具的付款凭证向预售人换取售房发票。

预售人办理商品房买卖合同备案时，应当同时附银行出具给预购人的商品房预售款存入商品房预售资金监管专用账户的凭证。

第三十二条 预售主管部门应当建立完善预售资金监管系统，加强与银行信息系统建立联系，定期核查商品房预售资金监管专用账户内资金的收存和使用情况。

第三十三条 预售项目符合下列条件的，预售人可以向预售主管部门申请撤销商品房预售资金监管：

- (一) 预售商品房竣工交付；
- (二) 未欠工程款。

预售主管部门应当自受理之日起5日内予以撤销；不予撤销的，应当书面说明理由。

第五章 监督检查

第三十四条 预售主管部门应当建立商品房预售投诉处理制度，及时处理涉及商品房预售的投诉。

第三十五条 预售主管部门依法对商品房预售行为进行监督检查时，有权采取以下措施：

（一）要求预售人、房地产经纪机构就检查事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场检查；

（二）制止和纠正正在发生的商品房预售违法行为；

（三）要求有关单位和人员提供与检查事项有关的文件、资料，并进行复制；

（四）法律、法规、规章规定的其他措施。

被检查的单位及其人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠监督检查活动。

第三十六条 预售主管部门应当加强对商品房预售许可实施情况的监督检查，发现有下列情形之一的，责令改正，依照国家、福建省有关规定暂停该项目的网上签约，并根据情况向公众提示预购风险：

（一）未按照商品房预售许可证的内容进行预售的；

(二) 违反本规定第十一条、第十三条规定，未办理预售许可变更手续预售商品房的；

(三) 违反本规定第十六条第三项、第四项规定，以返本销售、售后包租等方式预售商品房，以及向预购人收取约定的商品房价款外的其他款项的；

(四) 未按照规定收存、使用商品房预售资金的；

(五) 其他违反法律、法规或者国家有关规定的。

预售人及时改正的，预售主管部门应当及时恢复该项目的网上签约。

第六章 法律责任

第三十七条 预售人有下列行为之一的，由预售主管部门责令限期改正，并可处 10000 元以上 30000 元以下罚款，记入预售人信用档案：

(一) 违反本规定第十五条第二款规定，在取得商品房预售许可证之日起 10 日内未一次性公开全部预售房源及每套价格的；

(二) 违反本规定第十六条第四项规定，向预购人收取约定的商品房价款外的其他款项的；

(三) 违反本规定第二十八条第一款规定，未将商品房预售资金全部存入商品房预售资金监管专用账户的。

违反本规定第十六条第一项至第三项，以及法律、法规、规章规定的禁止性行为的，依照相关规定予以处罚。

第三十八条 违反本规定第十七条、第十九条规定，预售人或者房地产经纪机构未向预购人公开规定事项的，由预售主管部门责令限期改正，予以通报批评，并可处 10000 元以上 30000 元以下罚款，记入信用档案。

第三十九条 预售主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十条 预售主管部门可以调整商品房预售资金的监管模式，具体办法由预售主管部门根据国家和福建省的有关规定适时制定，并报市人民政府批准后公布实施。

第四十一条 本规定自 2022 年 4 月 1 日起施行。2014 年 1 月 1 日施行的《厦门市商品房预售管理规定》（厦门市人民政府令第 155 号）同时废止。

