

广州市房屋交易监督管理办法

(2014年9月4日广州市人民政府令第106号公布 根据
2021年11月15日广州市人民政府令第184号第一次修订 根据
2023年4月19日广州市人民政府令第199号第二次修订)

第一章 总 则

第一条 为加强房屋交易监督管理，规范交易行为，保障交易安全，维护交易当事人的合法权益，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的房屋的交易活动及其监督管理。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责本市行政区域内房屋交易的监督管理工作，组织实施本办法。

市住房城乡建设主管部门可以依法委托所属的交易事务机构组织实施与房屋交易相关的行政处罚。

发展改革、规划和自然资源、市场监督管理、税务、生态环境、网信等有关部门按照各自职责协同实施本办法。

第四条 房屋交易应当遵循平等、自愿、公平、诚信的原则。

房屋交易监督管理应当遵循加强管理与改善服务相结合、行政监管和社会监督相结合的原则，保障房屋交易安全、便捷、有序、规范。

第五条 市住房城乡建设主管部门应当建立完善全市统一的房屋交易信息化平台，制定平台使用规则并确保平台信息安全，提供房屋交易信息查询、交易合同签订以及解除等服务，实施交易资金监管。

房屋交易信息化平台应当与不动产登记、公积金管理、税务等相关系统对接，依托市政务信息共享平台实现房屋交易信息共享和管理联动。

住房城乡建设、规划和自然资源、税务等部门及其工作人员不得利用职务上的便利，非法取得、提供、泄露或者使用房屋档案以及房屋交易相关信息。

第六条 住房城乡建设主管部门应当及时、准确发布商品房预售许可及房屋状态信息、新建商品房预售统计信息、商品房销售统计信息、存量房登记统计信息、房地产中介服务机构及从业人员信息等房地产市场信息。

房屋交易当事人和房地产中介服务机构发布的房屋交易信息应当真实合法。

第二章 交易规则

第一节 一般规定

第七条 住房城乡建设主管部门应当制定房屋交易流程指引，通过政府网站或者其他互联网政务媒体、政务窗口、报刊等向社会公布。

住房城乡建设主管部门应当加强对房屋交易的日常监管和政策宣传，根据房地产市场状况，适时发布交易风险预警提示，提醒买受人查明商品房预售许可证、关注房屋抵押状态、及时签订合同、将预售款存入商品房预售款专用账户等事项。

第八条 交易当事人通过房屋交易信息化平台订立新建商品房买卖合同、存量房买卖合同的，未办妥房屋转移登记手续或者解除合同前，不得再通过房屋交易信息化平台订立以该房屋为标的物的买卖合同。市人民政府对企业间非住宅存量房交易另有规定的，从其规定。

市住房城乡建设主管部门应当会同市市场监督管理部门制定新建商品房买卖合同、存量房买卖合同的示范文本，引导交易当事人使用合同示范文本。交易当事人经协商达成一致后，可以对合同示范文本的内容进行修改和补充。

第九条 新建商品房买卖合同、存量房买卖合同通过房屋交易信息化平台订立后，该房源在房屋交易信息化平台自动锁定。

新建商品房买卖合同、存量房买卖合同经双方当事人协商解除的，双方当事人应当共同申请解除房源锁定。新建商品房买卖合同、存量房买卖合同经生效法律文书确认解除的，交易当事人可以单方凭生效法律文书向住房城乡建设主管部门申请解除房源锁定。住房城乡建设主管部门应当自受理申请之日起5个工作日内解除锁定；情况复杂需要调查核实的，应当自受理申请之日起30日内处理完毕。

第十条 房地产开发企业、房地产中介服务机构等单位以及商业网站、移动设备应用程序等网络信息发布平台在房屋交易或者提供服务过程中收集、使用、加工、传输个人信息应当依照《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定执行。

第十一条 房屋需要分割转让的，应当先行办理不动产登记。

第二节 新建商品房交易

第十二条 新建商品房销售包括商品房预售和商品房现售。商品房预售应当依法取得商品房预售许可证，商品房现售应当完成所有权首次登记，并符合法律、法规和规章规定的其他条件。

房地产开发企业申请商品房预售许可证，应当提交商品房预售方案。商品房预售方案应当包括项目基本情况，项目及配套公共服务设施的开发建设时序、进度和竣工验收交付使用时间，配套公共服务设施是否移交政府，项目销售计划，销售方式，销售价目表，预售款专用账户设立情况，建筑工程设计总平面图等主

主要内容。商品房预售方案主要内容发生变化的，房地产开发企业应当及时提交变更后的商品房预售方案。

房地产开发企业应当按照相关规定合理确定商品房销售价格，并接受住房城乡建设主管部门的指导。

第十三条 未取得商品房预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得向买受人收取或者变相收取诚意金、订金、定金等费用。

房地产开发企业及其委托的代理销售企业销售商品房，销售价格不得超过销售价目表价格，不得以装修款等其他名义变相涨价。

单位和个人为房地产开发企业提供商品房销售服务的，除收取房地产开发企业支付的费用以外，不得以提供中介服务的名义向买受人变相收取电商费、团购费、服务费、咨询费等费用。

房地产开发企业不得强制买受人购买车位、接受装修或者接受第三方服务机构提供的按揭、法律等有偿服务。

第十四条 未取得商品房预售许可证的商品房项目，任何单位和个人不得发布商品房预售广告。商品房预售广告应当载明商品房预售许可证的编号和发证机关。

商品房销售广告、宣传资料中的项目名称、房屋用途等应当与商品房预售许可证或者所有权登记信息记载内容一致。商品房销售广告、宣传资料应当真实合法，不得含有下列内容：

- （一）升值或者投资回报的承诺；
- （二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；
- （三）违反国家有关价格管理的规定；
- （四）对教育、医疗、交通等配套公共服务设施作虚假、夸大事实或者信息不完整的宣传，误导、欺骗公众；
- （五）其他违反法律、法规规定的内容。

第十五条 房地产开发企业销售商品房时应当以书面方式在销售现场显著位置公示下列事项，公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕：

- （一）商品房预售许可证或者商品房完成所有权首次登记的证明；
- （二）商品房销售方案及销售进度控制表，建筑区划内车位车库规划配建数量、位置、租售方式、租金标准和售价，楼盘是否开行楼巴服务及其线路、站点、退出时间具体设置方案；
- （三）价目表和价格相关信息公示表；

（四）商品房买卖合同及其附件文本；

（五）规划和自然资源部门审定的建筑工程设计方案审查批复及总平面图，并在沙盘中明确标示建筑区划内以及区划外直接相邻的城镇公共道路位置及宽度，以及建筑区划内的垃圾收集站、垃圾压缩站、再生资源回收点、变电站、公共厕所、医疗卫生服务机构、幼儿园、小学、中学、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、农贸肉菜市场、社会停车场等配套公共服务设施的功能、用途、具体位置、规模和数量等内容；

（六）物业服务区域范围、已备案的前期物业服务合同文本等物业管理事项；

（七）中介服务授权委托书；

（八）商品住宅的质量保证书和使用说明书；

（九）住宅项目红线外 200 米内可能对本住宅居民产生影响的废气、噪音、烟尘等环境因素；

（十）房屋的绿色建筑等级、能耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息；

（十一）商品房交易风险提示；

（十二）法律、法规规定的其他事项。

第十六条 房地产开发企业应当按照商品房销售明码标价相关规定，以价目表和价格相关信息公示表的方式公开标示每套商品房价格、相关收费以及与商品房价格密切相关的其他因素。

第十七条 房地产开发企业销售商品房，不得拒绝或者限制买受人选择住房公积金贷款支付购房款。

第十八条 房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当按照与银行、住房城乡建设主管部门签订的协议设立商品房预售款专用账户。房地产开发企业应当使用商品房预售款专用账户收存商品房预售款。

商品房预售款专用账户开户银行应当按照法律、法规、规章规定和与房地产开发企业、住房城乡建设主管部门签订的协议收存和划拨商品房预售款，及时在商品房预售款监管系统中录入、更新商品房预售款专用账户内资金收存及使用情况的相关资料。

项目主体工程以及房地产开发企业负责建设的配套公共服务设施均通过竣工验收后，房地产开发企业可凭项目竣工验收文件，办理商品房预售款专用账户注销手续。

第十九条 房地产开发企业以及买受人应当按照商品房买卖合同的约定，将到期应付购房款存入商品房预售款专用账户；

买受人通过按揭贷款购房的，贷款银行应当将按揭房款直接转入商品房预售款专用账户。

房地产开发企业不得对商品房预售款专用账户的预售款设定担保责任。

第二十条 房地产开发企业按照法定用途申请使用商品房预售款时，应当向住房城乡建设主管部门提交资金核准申请表、法定代表人声明，以及符合以下规定的相应材料：

（一）首次申请的，提交规划和自然资源部门审定的建筑工程设计方案审查批复及总平面图纸；

（二）用于支付工程款的，提交款项有关的施工合同或者已支付的工程款发票；

（三）用于支付材料或者设备款的，提交材料或者设备购销合同；

（四）用于支付项目税收缴款或者财政收费的，提交税收缴款凭证、财政收费通知或者已支付的法定财税凭证；

（五）用于退还购房款的，提交买卖双方解除合同的协议、买受人购房缴款通知书、买受人身份证、买受人银行存折或者银行卡；

（六）其他能够证明法定用途需要资金的材料。

住房城乡建设主管部门应当在受理后 4 个工作日内将核准结果以书面或者电子公文方式通知申请人。

第二十一条 在商品房项目主体工程以及房地产开发企业负责建设的配套公共服务设施竣工之前，商品房预售款只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付施工进度款、法定税费，不得挪作他用。

住房城乡建设主管部门应当按照以下规定核定商品房预售款的使用额度及留存比例：

（一）项目主体结构施工封顶前，留存比例为累积核准使用预售款的 8%；

（二）项目主体结构施工封顶后、排栅未拆除前，留存比例为累积核准使用预售款的 6%；

（三）项目拆除排栅后，施工进行至内外装修、设备安装阶段时，留存比例为累积核准使用预售款的 3%。

第二十二条 房地产开发企业变更已预售商品房项目的建筑面积、建筑物高度、外立面、层数、建筑结构、户型和用途等建筑设计，应当依法办理商品房预售许可证变更手续；涉及规划管理许可事项的，还应当经规划和自然资源部门批准。

前款规定的变更，房地产开发企业应当征得相关买受人同意；相关买受人不同意变更的，可以按照相关法律、法规规定和合同约定进行处理。

第二十三条 房地产开发项目内规划用于停放机动车的车位、车库出售时，应当首先满足建筑区划内业主的需要。建筑区划可以根据建设用地规划许可证确定的红线范围，结合共用设施设备、社区建设等因素划定。

建设单位销售车位、车库，应当制定销售方案，说明车位规划数量、分布、价格等情况；并将销售方案和相关产权证明文件在公开出售前连续 30 日在建筑区划内的小区、车库出入口显著位置公示。车位、车库应当采取摇珠等公开方式出售。

建设单位应当在公开出售车位、车库 5 日前通过房屋交易信息化平台上传销售方案、公示等相关信息。

第三节 存量房交易

第二十四条 房地产中介服务机构接受房屋出售人委托发布房源信息的，可以通过房屋交易信息化平台校验房源信息，取得房源信息编码。

有下列情形之一的，房地产中介服务机构应当在2个工作日内将房源信息从发布渠道上撤除：

- （一）委托出售房屋已签订存量房买卖合同；
- （二）出售人取消委托；
- （三）委托期限届满。

第二十五条 商业网站、移动设备应用程序等网络信息发布平台对在平台上发布的房源信息应当履行信息发布审核责任，建立房源信息投诉举报机制，保证房源信息的真实、准确，对在平台发布的虚假信息应当及时采取删除或者屏蔽等必要措施。

第二十六条 房地产中介服务机构及其从业人员提供房屋交易中介服务时，应当如实告知当事人房屋交易相关情况和本市房地产政策相关规定，不得为违反法律、法规、规章和政策的房屋交易提供服务。

房地产中介服务机构及其从业人员提供房屋交易服务时，应当依法查验以下事项并书面告知当事人：

- （一）房地产登记资料查询机构出具的房地产自然状况及查封、抵押等权利限制情况；
- （二）出售房屋的当事人对房屋的处分权；
- （三）当事人及其代理人的身份和权限；

（四）房地产中介服务机构及其从业人员与当事人是否存在利害关系。

房地产中介服务机构制作的房屋状况说明书应当上传至房屋交易信息化平台。

市、区住房城乡建设主管部门应当在门户网站以及房屋交易信息化平台公示本市房屋交易相关政策以及房屋交易事项告知书、房屋状况说明书示范文本。

第二十七条 房地产中介服务机构促成的存量房交易，应当由本机构协助交易当事人办理存量房交易手续。存量房交易当事人书面另有约定的除外。

当事人自行成交的存量房交易，交易双方可以自行登录房屋交易信息化平台或者在住房城乡建设主管部门指定的签约服务点办理存量房交易手续，并上传房屋状况说明书。

房地产中介服务机构以及房屋交易当事人通过房屋交易信息化平台录入的存量房交易信息应当真实、准确。

第二十八条 存量房交易双方当事人自愿选择交易资金托管的，可以选择在商业银行或者具有金融经营许可资质的第三方机构设立的存量房交易资金托管账户划转交易资金。

房地产中介服务机构及其从业人员不得代收代管存量房交易资金。

第三章 监督检查

第二十九条 住房城乡建设主管部门应当建立网络监管平台，完善执法检查制度，通过日常巡查、受理投诉举报等方式，加强对房屋交易的监督检查。

第三十条 住房城乡建设主管部门有权采取以下方式进行执法检查：

（一）进入房地产开发企业、房地产中介服务机构及其他被检查对象的办公场所、经营场所和建设项目现场进行检查；

（二）询问房地产开发企业、房地产中介服务机构的工作人员，要求其有关检查事项作出说明；

（三）查阅、复制房地产开发企业、房地产中介服务机构与检查事项有关的文件、资料；

（四）向其他相关人员调查了解情况；

（五）法律、法规和规章规定的其他检查方式。

住房城乡建设主管部门实施执法检查，应当依法对现场检查、随机抽查、调查取证、文书送达等容易引发争议的行政执法过程进行拍照、摄影等音像记录。

住房城乡建设主管部门实施执法检查，需要采取先行登记保存证据等措施的，依照《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》等规定办理。

第三十一条 房地产开发企业、房地产中介服务机构及其他被检查对象、相关从业人员应当配合住房城乡建设主管部门的监督检查，如实陈述事实和提供相关资料。

第三十二条 住房城乡建设主管部门应当依法加强房地产开发企业、房地产中介服务机构及其从业人员的信用管理，建立、完善信用档案。

前款所称信用档案应当包括房地产开发企业、房地产中介服务机构及其从业人员的基本情况、业务开展情况、奖励情况、被投诉情况、行政处罚情况等资料。

第三十三条 房地产开发企业的以下行为应当依法纳入房屋交易信用管理范围：

- （一）商品房销售的宣传和房屋交易信息的发布；
- （二）商品房预售方案的提交和公示；

- (三) 商品房销售明码标价;
- (四) 公示与商品房销售相关的事项;
- (五) 制定和签订商品房买卖合同;
- (六) 办理预售商品房预告登记手续;
- (七) 协助办理住房公积金贷款购房手续;
- (八) 商品房预售款的收存和使用;
- (九) 车位、车库的销售;
- (十) 配套公共服务设施的移交情况;
- (十一) 其他事项。

第三十四条 房地产中介服务机构及其从业人员的以下行为应当依法纳入房屋交易信用管理范围:

- (一) 房屋交易信息的发布;
- (二) 房地产中介服务合同的订立;
- (三) 查验、告知规定事项;
- (四) 房屋交易信息化平台的使用;
- (五) 当事人信息的保密;
- (六) 履行合同义务、提供中介服务情况;
- (七) 协助交易当事人办理存量房交易、不动产登记、申请贷款等手续;

(八) 其他事项。

第三十五条 住房城乡建设主管部门应当将房地产开发企业、房地产中介服务机构及其从业人员的信用信息归集到市公共信用信息管理系统，通过“信用广州”等政府网站向社会公示并提供查询服务。

第三十六条 鼓励消费者权益保护组织、志愿者组织、相关行业协会、新闻媒体等机构和社会公众参与房屋交易监督工作。

第四章 法律责任

第三十七条 房地产开发企业违反本办法第十二条第一款、第十三条第一款规定，商品房预售时未取得商品房预售许可证的，由住房城乡建设主管部门依照《城市房地产开发经营管理条例》予以处罚。

房地产开发企业违反本办法第十五条规定，销售商品房未按规定在销售现场显著位置公示相关事项的，由住房城乡建设主管部门依照《广东省商品房预售管理条例》予以处罚。

第三十八条 单位或者个人违反本办法第十四条规定，有下列情形之一的，由市场监督管理部门依照《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》等予以处罚：

（一）对未取得商品房预售许可证的商品房项目，发布商品房预售广告的；

（二）商品房预售广告未载明商品房预售许可证的编号和发证机关的；

（三）商品房销售广告、宣传资料中的项目名称、房屋用途等与商品房预售许可证或者所有权登记信息记载内容不一致的；

（四）商品房销售广告、宣传资料的内容违反规定的。

房地产开发企业违反本办法第十六条规定，未按规定明码标价，或者未按规定公开标示商品房价格、相关收费以及与商品房价格密切相关的其他因素的，由市场监督管理部门依照《中华人民共和国价格法》等予以处罚。

第三十九条 商品房预售款专用账户开户银行违反本办法第十八条第二款规定，未按法律、法规、规章规定和协议约定收存和划拨商品房预售款，未及时在房屋交易信息化平台中录入、更新商品房预售款专用账户内资金收存及使用情况的相关信息

的，由住房城乡建设主管部门责令其限期改正，根据法律、法规、规章规定和协议约定追究其法律责任，并将未履行协议情况告知其上级银行及当地银行业金融机构监管部门。

第四十条 房地产开发企业违反本办法第十八条第一款、第二十条、第二十一条规定，有下列情形之一的，由住房城乡建设主管部门依照《广东省商品房预售管理条例》予以处罚：

- （一）未按规定使用商品房预售款专用账户收存预售款的；
- （二）提供虚假资料骗取核准使用预售款的；
- （三）未按照规定用途使用预售款或者将预售款挪作他用的。

第四十一条 违反本办法第二十三条规定，建筑区划内建设的车位、车库出售时，未首先满足建筑区划内业主的需要的，由住房城乡建设主管部门依照《广州市停车场条例》予以处罚。

第四十二条 商业网站、移动设备应用程序等网络信息发布平台违反本办法第二十五条规定，发布虚假房源信息的，经住房城乡建设主管部门认定后，由网信部门依法处置。

第四十三条 有关管理部门及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人

员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十四条 本办法所称房屋，是指国有建设地上的房屋。

本办法所称新建商品房，是指房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的土地上，根据建设工程规划开发建设并用于交易的房屋。

本办法所称存量房，包括已办理转移登记并取得不动产权证的商品房和国有建设地上自建并取得不动产权证的房屋。

本办法所称房屋交易，是指房屋买卖行为和相关的房地产中介服务行为。

本办法所称房地产中介服务机构，是指为房地产开发经营、房屋交易、抵押借款和登记提供咨询、中介、代理等经营性服务的机构。

第四十五条 保障性住房、限价商品住宅的销售、上市交易和交易资金监管，参照本办法执行。

第四十六条 本办法自 2021 年 12 月 20 日起施行。