



南平市建阳区政务服务中心
NANPING JIANYANG DISTRICT GOVERNMENT AFFAIRS SERVICE CENTER

一次性告知单

商品房预售许可（县级权限）变更

主体

南平市建阳区住房和城乡建设局

设定依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号）

第四十五条 商品房预售，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；（三）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；（四）向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门登记备案。

城市房地产开发经营管理条例

2. 《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 588 号）

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

第十八条 住宅小区等群体房地产开发项目竣工，应当依照本条例第十七条的规定和下列要求进行综合验收：（一）城市规划设计条件的落实情况；（二）城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况；（三）单项工程的工程质量验收情况；（四）拆迁安置方案的落实情况；（五）物业管理的落实情况。住宅小区等群体房地产开发项目实行分期开发的，可以分期验收。第二十三条 房地产开发企业预售商品房，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）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；（四）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。第二十四条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：（一）本条例第二十三条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；（二）营业执照和资质等级证书；（三）工程施工合同；（四）预售商品房分层平面图；（五）商品房预售方案。第二十五条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起 10 日内，作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证明；不同意预售的，应当说明理由。第二十六条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。

3. 《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令 第 131 号）

第五条 商品房预售应当符合下列条件：（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）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 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。第七条 开发企业申请预售许可，应当提交下列证件（复印件）及资料：（一）商品房预售许可申请表；（二）开发企业的《营业执照》和资质证书；（三）土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证；（四）投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明；（五）工程施工合同及关于施工进度的说明；（六）商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图。第八条 商品房预售许可可依下列程序办理：（一）受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，房地产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要补充的材料。（二）审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。（三）许可。经审查，开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业，并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖房地产管理部门的印章。（四）公示。房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

4. 《福建省商品房预售管理暂行办法》（闽建房函〔2005〕88 号）

第五条 省建设行政主管部门负责全省的商品房预售管理工作。市、县人民政府房地产行政管理部门(以下简称商品房预售管理部门),负责本行政区域内的商品房预售管理工作。第六条 商品房预售实行许可制度。房地产开发企业进行商品房预售,应当向市、县房地产行政管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售。第七条 商品房预售应当符合下列条件:(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)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25%以上(商品房项目建设形象进度达到总层数的五分之一以上),并已经确定施工进度和竣工交付日期。第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可,应当提交下列材料:(一)商品房预售许可申请表;(二)房地产开发企业的营业执照和资质证书;(三)符合本办法第七条规定条件的证明文件;(四)商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、经营性或者非经营性配套公共设施清单、公共建筑、公共部位的产权归属及物业管理用房的具体位置及面积等内容;(五)根据施工图设计文件绘制的商品房预售总平面图、分层平面图、分户面积图;房地产开发企业应当对其所提交材料实质内容的真实性负责。对房地产项目的形象进度的审查,项目所在地房地产行政主管部门应组织二名以上工作人员现场察看,做好录像、照相等形象记录,并存档备查。第九条 房地产开发企业按照本办法第八条的规定提交有关材料,材料齐全符合法定形式的,商品房预售管理部门应当当场出具受理通知书;材料不齐全或者不符合法定形式的,应当当场或者五日内一次性书面告知需要补齐的全部内容。第十条 商品房预售管理部门对房地产开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。商品房预售管理部门应当自受理之日起十日内,对符合法定条件的,向房地产开发企业颁发《商品房预售许可证》;对不符合法定条件的,应当说明理由。商品房预售管理部门作出的准予商品房预售许可的决定,应当予以公开,公众有权查阅。

事项性质 行政许可

事项类别 即办件

通办范围 南平市建阳区

审批条件或标准

1、规划变更涉及预售许可变更:预售许可的房屋发生规划调整申请预售许可变更的,应提交完整、齐全申请材料,项目未售房源不存查封情况,有抵押需经抵押权人同意;因规划变更涉及预售许可变更的,项目应已办理楼盘表变更,若变更涉及改变功能、面积增加且变化后的指标已超出原土地合同、规划总体指标应提供经资规部门确认变更的材料;对于历史遗留项目,需提供经建设主管部门备案的银行监管账号。2、增加或变更预售许可范围:可销售范围变化的涉及增加、调整预售许可范围申请预售许可变更的,应提交完整、齐全申请材料,项目未售房源不存查封情况,有抵押需经抵押权人同意。3、公司名称变更:公司名称发生变更申请预售许可变更的,应提交完整、齐全申请材料,项目未售房源不存查封情况,有抵押需经抵押权人同意;因公司名称变更的,在办理预售许可变更时,由新建商品房登记处在设区市主管部门网站对名称变更事项进行公示,公示后即可办理变更手续。4、监管银行变更:预售款监管账户变更申请预售许可变更的,应提交完整、齐全申请材料,项目未售房源不存查封情况,有抵押需经抵押权人同意。5、价格变更:经价格主管部门备案销售价格变化申请预售许可变更的,应提交完整、齐全申请材料,项目未售房源不存查封情况,有抵押需经抵押权人同意。

有无数量限制及分配数量的办法

无

办理流程

受理-决定

审查标准

受理:申请人材料齐全,属于本机关许可范围的,应当场受理并出具受理通知书。

决定:申请符合法定条件、标准的,依法作出行政决定。

办理形式

提供全流程网上办理(在线申请、网上预审、网上受理、网上办结),申请人无需提交纸质申请材料。

网上申请 最多去窗口次数不超过0次

窗口申请 最多去窗口次数不超过1次

纸质材料提交方式 无需提交(收取电子材料)

办理结果领取方式 快递送达/其他

申报材料

商品房预售许可变更-规划变更涉及预售许可变更

1. 申请变更报告(规划变更涉及预售许可变更)
2. 工程建设情况说明(规划变更涉及预售许可变更)
3. 预售方案(规划变更涉及预售许可变更)
4. 营业执照

5. 房地产开发资质证书

商品房预售许可变更-增加或变更预售许可范围

1. 营业执照
2. 房地产开发资质证书
3. 申请变更报告（增加或变更预售许可范围）
4. 工程建设情况说明（增加或变更预售许可范围）
5. 预售方案（增加或变更预售许可范围）

商品房预售许可变更-公司名称变更

1. 申请变更报告（公司名称变更）
2. 工程建设情况说明（公司名称变更）
3. 预售方案（公司名称变更）
4. 变更后的营业执照
5. 变更后的房地产开发资质证书

商品房预售许可变更-价格变更

1. 营业执照
2. 申请变更报告（价格变更）
3. 预售方案（价格变更）

商品房预售许可变更-监管银行变更

1. 营业执照
2. 房地产开发资质证书
3. 申请变更报告（监管银行变更）
4. 预售方案（监管银行变更）

法定时限 20 个工作日

承诺时限 即办

是否收费 不收费

收费依据 无

收费标准 无

收费方式 无

是否可预约办理 是

结果名称 商品房预售许可证

办公时间 工作日上午：8:00-12:00，下午：14:30-17:30（法定节假日除外，夏令时（6月1日到9月30日）调整为下午：15:00-18:00）

受理地址 南平市建阳区童游街道翠屏路2号南平市政务服务中心四层二区4号住建窗口

责任部门 南平市建阳区住房和城乡建设局审批股

咨询电话 0599-5812908

监督电话 0599-5822432

南平市建阳区政务服务中心门户网站 <http://www.npjy.zwfw.fujian.gov.cn>

事项二维码



南平市建阳区政务服务中心

