

蓟州区集体经营性建设用地入市 试点工作领导小组办公室文件

关于印发《天津市蓟州区农村集体经营性 建设用地上房屋销售管理若干规定 （试行）》的通知

各有关单位：

《天津市蓟州区农村集体经营性建设用地上房屋销售管理若干规定（试行）》已经蓟州区集体经营性建设用地入市试点工作领导小组第2次会议审议通过，现印发给你们，请参照执行。



（此件主动公开）

天津市蓟州区农村集体经营性建设用地上房屋销售管理若干规定（试行）

第一条 为了规范农村集体经营性建设用地上房屋销售行为，保障房屋交易双方当事人合法权益，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见>的通知》（厅字〔2022〕34号）、《自然资源部办公厅关于印发<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》（自然资办函〔2023〕364号）、《天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等有关规定，结合本区农村集体经营性建设用地试点实际情况，制定本规定。

第二条 蓟州区农村集体经营性建设用地入市试点地上建设房屋的销售及销售管理应当遵守本规定。

第三条 农村集体经营性建设用地入市工作涉及的审批事项，原则上按照区级审批、

市级备案的方式进行。

蓟州区住房建设委主要负责全区入市用地上建设房屋的销售管理工作。

第四条 入市用地上建设房屋仅为非住宅类现房销售。

本规定所称入市用地上建设房屋非住宅类现房销售，是指房地产开发建设单位将竣工验收合格的房屋出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

第五条 房地产开发建设单位可以自行销售房屋，也可以委托有资格的房地产经纪机构销售房屋。房地产经纪机构的代理销售资格参照本市城市商品房相关规定。

第六条 入市用地上建设房屋销售实行现房销售备案制度。房地产开发建设单位进行入市用地建设房屋现售，应当向区住房建设委申请现售备案，取得《蓟州区农村集体经营性建设用地上现房销售备案证明》。

第七条 房地产开发建设单位应当在房屋现售前将符合入市用地房屋现售条件的有关资料报送区住房建设委备案。房地产开发

建设单位申请现房销售备案，应当符合下列条件：

（一）具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；

（二）取得不动产权证书；

（三）持有建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。

房地产开发建设单位应当提交下列证件及资料：

（一）入市用地上房屋现售备案申请表；

（二）营业执照和房地产开发企业资质证书；

（三）不动产权证书；

（四）建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；

（五）销售方案。

（六）有抵押的，提供抵押权人同意抵押房屋现房销售的书面证明。

（七）前期物业备案证明。前期物业服务参照《天津市物业管理条例》执行。

（八）需提供的其它相关材料。

第八条 房地产开发建设单位销售设有抵押权的房屋，其抵押权的处理按照《中华人民共和国民法典》有关规定执行。

第九条 房地产开发建设单位应当在订立房屋买卖合同之前向买受人明示《天津市蓟州区农村集体经营性建设用地上房屋销售管理若干规定（试行）》和《农村集体经营性建设用地（现房买卖）合同示范文本》。

第十条 房屋销售时，房地产开发建设单位和买受人应当订立书面房屋买卖合同。

房屋买卖合同应当明确以下内容：

- （一）交易双方名称或者姓名和住所；
- （二）房屋基本状况；
- （三）房屋的销售方式；
- （四）房屋价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；
- （五）交付使用条件及日期；
- （六）装饰装修、设备标准承诺；
- （七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；

- (八) 公共配套建筑的产权归属；
- (九) 面积差异的处理方式；
- (十) 办理不动产登记有关事宜；
- (十一) 解决争议的方法；
- (十二) 违约责任；
- (十三) 双方约定的其他事项。

第十一条 房地产开发建设单位和买受人应当确认合同条款后，进行现房买卖合同签约，交易双方在房屋买卖合同上签字、盖章。

房地产开发建设单位进行合同备案，备案手续应当自签订合同之日起 30 日内完成。

第十二条 房地产开发建设单位不得在未解除房屋买卖合同前，将作为合同标的物的房屋再行销售给他人。

第十三条 房屋实际销售价格由交易双方协商议定，实际销售价格由房地产开发建设单位向住建部门申报，其销售价格不得高于房屋申报价格。

第十四条 房屋销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计

价。

房屋建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

按套（单元）计价或者按套内建筑面积计价的，房屋买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十五条 按套（单元）计价的现售房屋，买卖双方对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

第十六条 如遇买受人对购房合同中约定建筑面积有异议的，按照合同约定条款执行。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出 3% 时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发建设单位应当在买受人提出退房之日起 30

日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发建设单位承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发建设单位返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发建设单位双倍返还买受人。

面积误差比= $\left[\left(\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积} \right) / \text{合同约定面积} \right] \times 100\%$ 。

第十七条 按建筑面积计价的，交易双方应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第十八条 房屋按套销售，不得分割拆零销售。

第十九条 房地产开发建设单位、房地产

经纪机构发布房屋销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

第二十条 不符合房屋销售条件的，房地产开发建设单位不得销售房屋，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合房屋销售条件的，房地产开发建设单位在订立房屋买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立房屋买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；交易双方未能订立房屋买卖合同的，房地产开发建设单位应当向买受人返还所收费用；交易双方之间另有约定的，从其约定。

第二十一条 房地产开发建设单位委托房地产经纪机构销售房屋时，受托房地产经纪机构应当向买受人出示房屋的有关证明文件和销售委托书。

第二十二条 房地产开发建设单位应当按照合同约定，将符合交付使用条件的房屋按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发建设单位应当承担违约责任。

因不可抗力或者交易双方在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发建设单位应当及时告知买受人。

第二十三条 所售房屋交付时，房地产开发建设单位应当向买受人提供《房屋质量保修书》和《房屋使用说明书》。

第二十四条 房地产开发建设单位应当对所售房屋承担质量保修责任。交易双方应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。

所售房屋的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期，无约定保修期的部位、部件的保修期限，由房地产开发建设单位与买受人自行约定，并作为房屋买卖合同的补充条款。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发建设单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发建设单位不承担责任。

房地产开发建设单位应当协助房屋买受人办理不动产登记手续，并提供必要的证明文件。

第二十五条 禁止房地产开发建设单位将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的房屋擅自交付使用。

第二十六条 房屋销售管理纳入城市商品房销售管理范畴，对房地产开发建设单位、房地产经纪机构经营行为的监管参照城市商品房相关管理规定。存在违法违规行为的，由相关主管部门参照城市商品房相关管理规定进行处罚。

第二十七条 国家机关工作人员在房屋销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十八条 本规定由区住房建设委会同市规划资源局蓟州分局负责解释。如本规定未涉及到的其他情形，参照现行法律法规执行。

第二十九条 本办法自发布之日起施行，

有效期至 2024 年 12 月 31 日。