

佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2022〕38号

佛山市住房和城乡建设局关于印发商品房 销售信息公示的规定的通知

各区住房城乡建设和水利局，市住房保障和房地产登记信息中心，
各房地产开发企业、各房地产经纪机构，

《佛山市住房和城乡建设局关于商品房销售信息公示的规定》
业经市司法局审查及统一编号，现印发给你们，请认真贯彻执行。
执行中遇到问题，请向市住建局反映。

佛山市住房和城乡建设局

2022年6月17日

佛山市住房和城乡建设局关于商品房 销售信息公示的规定

第一章 总则

第一条（制定依据） 为规范商品房项目销售信息公示行为，加强商品房销售管理，引导企业诚信经营，营造公开、公平、有序的房地产市场环境，保障购房人合法权益，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》《商品房销售管理办法》《广东省商品房预售管理条例》《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）《广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》（粤建房函〔2021〕551号）《佛山市住宅物业管理条例》等相关法律、法规、规章及有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条（管理范围） 本规定所称商品房销售公示信息是指本市行政区域内新建商品房（预售、现售）项目在销售过程中应被购房人知悉的销售信息，主要包括项目信息、经纪机构及人员信息、项目宣传信息、沙盘及样板房信息等。

第三条（管理权限） 市房地产行政主管部门负责制定商品房销售信息公示管理制度，指导全市商品房销售信息公示管理工作。

各区房地产行政主管部门负责辖区内商品房销售信息公示工作的监督管理工作。

第二章 一般规定

第四条（公示期限） 商品房销售信息公示期限原则上自商品房取得预售许可（现售备案）并对外销售之日起，至项目销售完毕或项目停止对外销售之日止。

第五条（公示原则） 商品房销售信息公示行为须遵循公开透明、真实客观、便捷主动、及时全面的原则。

第六条（公示方式） 商品房销售须设置公示栏、公示台和公示簿，便于购房人了解该商品房项目的基本情况，获取相关信息。

公示栏设立在销售现场显著位置或展示沙盘旁边，以张贴上墙形式公示信息，正上方标注“商品房销售信息公示栏”字样和区相关部门投诉举报电话。公示栏设置应方便取阅，公示资料离地面高度不高于 2.2 米。

公示台设置在公示栏旁，公示台正面标注“商品房销售信息公示台”字样。公示信息分类装订成册设置公示簿，固定在公示台上，公示簿封面标注“商品房销售信息公示簿”字样。

鼓励开发企业通过电子信息屏、多媒体交互终端等方式多渠道展示项目公示信息。

第七条（数字公示） 商品房项目须在对外销售前，同步上传电子化公示信息，电子信息应与销售现场公示内容一致。取得预售许可（现售备案）的项目应在销售现场明显位置公示由市房地产行政主管部门统一制定的项目信息二维码和项目代理销售经纪机构

信息二维码，供购房人通过手机移动端扫码获取项目公示信息。

第八条（设置查询设备） 商品房销售现场须设置已联网正常使用的商品房销售信息查询专用电子设备，供购房人自行登陆市房地产行政主管部门官方网站查询项目公示信息。电子设备为商品房销售信息查询专用，不得挪作他用。

第三章 项目信息公示

第九条（基本信息） 商品房销售现场公示以下内容：开发企业信息、项目信息（包括但不限于：规划总平面图、规划条件等）、销售机构及人员信息、信用信息、明码标价监制信息、房源状态信息、销售方案、物业服务信息（包括但不限于：物业管理区域范围、临时管理规约、前期物业服务合同、物业服务企业诚信状况、物业服务用房是否为物业服务企业用于员工饭堂、宿舍等）、装修信息、预售款专用账户信息、商业贷款和公积金贷款信息、停车位（库）信息（包括但不限于：产权车位及人防车位数量、销售均价及价格区间、可安装新能源汽车充电桩车位的分布位置等）及停车位（库）正式销售前供业主有偿或无偿使用的方案。公示内容发生变化的，应及时更新。

第十条（不利因素公示） 项目内外和户型设计可能对合同订立以及商品房价格有重大影响的不利因素必须在销售现场显著位置进行公示，包括项目外不利因素，项目内不利因素，户型设计不利因素等。重点公示噪音、烟尘、污染、辐射、隐私、通风、采光、

视线、装修等不利因素。不利因素公示应及时、准确、全面。

项目外不利因素。主要指项目建筑红线外已知对本项目整体或部分楼幢可能产生影响的不利因素，包括公共厕所、垃圾站、变压器、变电站、通讯基站、道路、桥梁、高架桥、隧道、火车站、汽车站、公交站、油气库站、农贸市场、危险品仓库及其他污染、辐射、噪音源或危险场所等。

项目内不利因素。主要指项目建筑红线内已知对本项目整体或部分楼幢可能产生影响的不利因素，包括公共厕所、化粪池、垃圾站、变压器、换热站、配电室、通讯基站、商业用房、物业用房、车库出入口、消防控制室、地下室通气口、采光井、健身场所及其他污染、辐射、噪音源（包括但不限于：是否毗邻小区泳池、广场空地、儿童游乐场所等可能产生噪音的场所）等。

户型设计不利因素。主要指根据当前经规划行政主管部门审核的平面图和户型规划设计图纸，对部分户型在视线、采光、空气质量、装修使用等方面已知可能产生影响的不利因素，包括外立面造型、外连廊、管道层、烟道、天然气管道及户内的梁、柱位置、尺寸等。

第十一条（预售款监管信息公示） 预售的商品房项目须在项目销售现场和购房缴款处明显位置公示商品房预售款监管信息，包括与预售证一一对应的商品房预售款专用账户信息、商品房预售款三方监管协议、对购房人的提示等材料。

第十二条（贷款信息公示） 商品房销售项目须公示我市住房

信贷政策和不拒绝购房人选择公积金贷款及不附加公积金贷款条件的承诺；住房公积金贷款及商业贷款的便民服务信息（包括但不限于银行名称、咨询电话、住房公积金及商业贷款流程和贷款注意事项等）。

第十三条（项目配建信息公示） 项目配建保障性住房、人才房等房源的，须公示数量、类型、位置分布、产权状况及物业管理、共用设施设备等信息，并在《商品房买卖合同》和《前期物业服务合同》中明示。

第十四条（绿色建筑信息公示） 商品房项目须公示绿色建筑等级及相关技术指标相关信息。

第十五条（商品房规划功能提醒） 非住宅用途的商品房项目，在项目销售现场显著位置公示与城乡规划行政主管部门审核的规划图纸注明的规划功能一致的商品房功能属性。在签订《商品房买卖合同》时，由购房人书面确认商品房功能属性的知悉情况。

第十六条（其他规定） 购买预售商品房指南、购买商品房的须知、住房限购政策、贷款便民信息以及本公示规定等内容可用独立告示牌的方式公示。

第四章 销售现场经纪机构及工作人员信息公示

第十七条（销售机构及人员管理） 开发企业委托代理项目销售的机构与销售人员、网络销售机构及其人员信息均须在现场公示栏进行公示。未经房地产开发企业委托且未在销售现场公示的机构

及从业人员，不得在销售现场进行销售活动。

销售人员应熟知项目规划设计、工程建设进度及商品房销售、金融信贷、税费缴纳、不动产登记等政策与流程及不利因素、销售政策法规、规范推广用语等房地产销售项目公示方面内容。开发企业、经纪机构应规范销售人员对商品房销售公示内容的介绍行为、用语和流程，要求销售人员向购房人如实详细介绍项目公示信息。

第十八条（经纪人员实名服务） 项目销售现场经纪工作人员须实名登记，服务时应佩戴载明真实姓名、照片、机构名称、职务职称、监督投诉电话、证件有效期等信息的工作牌。持有“佛山市房地产中介从业人员执业工作牌”的，无需另行制作工作牌。

鼓励销售现场经纪工作人员佩戴“佛山市房地产中介从业人员执业工作牌”工作，并在服务时主动出示。

第十九条（经纪服务内容公示） 开发企业委托房地产经纪机构代理销售的，须公示房地产经纪机构《营业执照》、经纪机构备案证、经纪服务授权委托书（包括委托代理的范围、期限和权限，以及被委托人的权利、义务等信息）、房地产经纪机构地址和联系电话。

开发企业委托的经纪、法律等服务，须公示由开发企业承担相关费用的信息，公示不向购房人收取商品房销售代理费用的内容。销售现场提供的由购房人自愿选择的委托代办有关服务，应公示服务内容和收费标准。

第二十条（宣传信息一致性要求） 房地产经纪机构及工作人

员向购房人介绍的信息应客观、全面、准确，与公示信息一致。房地产经纪机构门店、网站、公众号等不同渠道发布的同一项目及房源信息应真实客观，广告信息须如实宣传，不得误导购房人。

第五章 商品房销售现场宣传信息

第二十一条（真实客观要求） 商品房销售现场的宣传行为及宣传资料须符合《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》（2021年4月2日国家工商行政管理总局令第38号发布）等有关法律、法规、规章规定，宣传内容真实、准确、客观，不得欺骗或误导购房人；不得渲染房价上涨预期，不得包含项目众筹、分期首付、首付贷、零首付、假按揭、售后包租、返本销售等信息。

第二十二条（广告要求） 商品房项目展板、沙盘、楼书、图册、APP软件等各类销售公示资料的项目范围内展示内容须与规划许可内容一致，建筑物、构筑物、绿地景观、小区道路等尺寸比例、坐落须与规划许可总平面图一致；项目范围外展示内容须与现状保持一致，准确标明展示内容的规划建设状态。不得采取夸大有利因素、弱化或隐瞒不利因素等方式制作与规划设计或实际不相符的图标、模型。规划调整和设计变更影响展示内容的，须及时更新。

第二十三条（不确定信息） 商品房项目对应的学区或学校、地铁站点及其他规划配套等不确定信息，不得作为确定信息进行宣传推广。

第六章 样板房展示及装修公示规定

第二十四条（样板房展示要求） 样板房优先设置在永久性建筑内。样板房展示内容和尺寸须与商品房实际交付标准一致。交付标准为毛坯的，样板房须以毛坯形式展现；交付标准为全装修的，在显著位置明示交房标准和非交房标准，样板房展示的所有家具应标示真实三维尺寸。通过 VR 技术、三维视频等方式线上展示样板房的，应真实全面。

第二十五条（装修信息公示） 全装修交付商品房项目，设置专门区域公示项目装修交付使用的主要材料、设施、设备清单及相关名称、品牌、型号、材质等信息。主材产品可在同一档次提供 1—3 个产品目录。

第二十六条（施工工艺样板区设置指引） 开发企业须按照施工图审查机构审查合格的施工图设计文件施工。鼓励在交付标准样板房中设置施工工艺样板区。

因设计变更导致交付样板房与实际交房状况不符的，应在交付标准样板房和施工工艺样板区内增设设计变更前后的实体对比展示内容。

多户型项目，须分别设置各户型的交付标准样板房。样板房入口处应显著标识该样板房的户型编号。异地样板房须明确标识方位。

第二十七条（样板房公示期限） 交付标准样板房的装饰装修标准及产品应与预售方案所列清单、商品房买卖合同或装修协议

约定内容、商品房实际交付状况一致。交付标准样板房和施工工艺样板区须保留至同户型商品房全部完成交付三个月后。

第二十八条（创意样板房） 开发企业在设置交付标准样板房的基础上，可根据实际需要设置创意样板房。创意样板房的非交付标准及非交付范围的设施设备须在显著位置标注。

样板房设置须与商品房规划属性和使用功能一致，创意样板房的设置不得诱导购房人违法改变商品房规划属性和使用功能。不得用创意样板房代替交付标准样板房。

第七章 监督管理

第二十九条（销售现场监督管理） 开发企业应以视频和照片方式留存销售信息公示内容和样板房公示内容。鼓励开发企业将销售信息公示内容和样板房公示内容进行公证。

区房地产行政主管部门加强辖区商品房项目销售公示行为的检查。区房地产行政主管部门首次办理项目预售申请前，须检查销售现场信息公示是否符合本规定要求，开发企业未按规定进行商品房销售现场公示工作，或存在信息公示不完整、不规范、不及时更新等情形的，区房地产行政主管部门提出改正意见。对开发企业涉嫌存在误导消费、价格欺诈、虚假宣传等依法应由其他部门处理的情形，及时移交处理。相关部门出具查处结果的，区房地产行政主管部门依据查处结果采取信用惩戒措施。

第三十条（信用记分） 违反本规定的，由市、区房地产行政

主管部门按《佛山市房地产行业信用信息管理办法》（佛建〔2021〕64号）规定对开发企业进行记分。

第八章 附则

第三十一条 自2022年8月1日起实施，有效期为五年。《佛山市住房和城乡建设局关于规范商品房销售信息公示的通知》（佛建房市〔2010〕2号）同时废止。

第三十二条 本规定由佛山市住房和城乡建设局负责解释。

抄送：市司法局。

佛山市住房和城乡建设局办公室

2022年6月20日印发
