

杭州市住房保障和房产管理局文件

杭房局〔2024〕55号

杭州市住房保障和房产管理局关于印发《杭州市住房保障和房产管理局商品房预售许可裁量基准》等4个行政裁量权基准的通知

各区、县（市）住建局，局机关各处室、局属各单位：

为全面落实住保房管领域行政裁量权基准制度，完善行政执法标准规范，深入推动行政裁量权规范行使，根据《杭州市建设法治政府（依法行政）工作联席会议办公室关于深入落实行政裁量权基准制度的通知》（杭法联办〔2023〕6号）和《杭州市建设法治政府（依法行政）工作联席会议办公室关于建立行政裁量权“1+8”多元基准体系的意见》（杭法联办〔2023〕13号），结合我局工作职能，制定了《杭州市住房保障和

房产管理局商品房预售许可裁量基准》等 4 个行政裁量权基准，
现予以印发，请认真贯彻执行。

杭州市住房保障和房产管理局

2024 年 9 月 12 日

（此件公开发布）

杭州市住房保障和房产管理局 商品房预售许可行政裁量权基准

目 录

第一章 商品房预售许可依据和许可机关

第一节 商品房预售许可依据

第二节 许可机关及许可范围

第二章 商品房预售许可类型和核准时限

第三章 商品房预售许可提交材料规范

第一节 商品房预售许可核发申请

第二节 商品房预售许可变更申请

第三节 商品房预售许可注销申请

第四章 商品房预售许可申请书式样

第五章 商品房预售许可办理流程图

第一章 商品房预售许可依据和许可机关

第一节 商品房预售许可依据

- 一、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正)；
- 二、《城市商品房预售管理办法》(2004年修正)；
- 三、《城市房地产开发经营管理条例》(2020年修订)；
- 四、《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》。

第二节 许可机关及许可范围

一、许可机关：

市、县人民政府房地产管理部门负责本行政区域内的城市商品房预售管理。

二、许可范围：

房地产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》。

第二章 商品房预售许可类型和核准时限

一、许可类型：

可分为商品房预售许可证核发、商品房预售许可证变更、商品房预售许可证注销三大类。

二、核准时限：

申请材料齐全、符合法定形式的,或者申请人按照要求提交全部补正材料的,房地产管理部门应当受理商品房预售许可申请,并对申请人提交的申请材料进行审核,在法定期限内(10 日内)作出准予预售的行政许可决定,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》。

第三章 商品房预售许可提交材料规范

第一节 商品房预售许可证核发申请

申请商品房预售许可证核发，应当提交下列材料：

- （一）商品房预售许可申请表（需加盖申请单位公章）；
- （二）开发企业的营业执照正本和副本（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （三）房地产开发资质证书正本和副本（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （四）土地出让合同或建设用地批准书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （五）不动产权证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （六）建筑工程施工许可证及附件（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （七）建筑工程规划许可证及附件附图（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；
- （八）投入开发建设的资金占工程建设总投资 25%以上的证明（符合规定要求的工程形象进度鉴证单）（原件）；
- （九）商品房预售方案（需加盖申请单位公章）；
- （十）预售商品房分层平面图（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

第二节 商品房预售许可证变更申请

申请商品房预售许可证变更，应当提交下列材料：

（一）预售证证载内容变更说明及相关材料（需加盖申请单位公章）；

（二）开发企业的营业执照和资质证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；

（三）委托书（需加盖申请单位公章）；

（四）委托代理人身份证（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

第三节 商品房预售许可证注销申请

申请商品房预售许可证注销，应当提交下列材料：

（一）注销情况说明及相关材料（需加盖申请单位公章）；

（二）开发企业的营业执照和资质证书（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）；

（三）委托书（需加盖申请单位公章）；

（四）委托代理人身份证（复印件加盖申请单位公章，并与原件相符）。

第四章 商品房预售许可申请书式样

杭州市商品房 预售许可申请表

申请单位（盖章）：_____

经办人：_____联系电话：_____

通讯地址：_____邮政编码：_____

杭州市住房保障和房产管理局

申请单位 (盖章)		法人代表	
公司地址			
售楼部 地址		售楼接待 电话	
营业执照 号		开发资质 证号	
申请项目 名称	申请预售的为其中的____期(分 项), 具体施工幢号 为_____, 建筑面积为: _____。		
物业位置			
总建筑 面积			
规划许可 证号		土地使用证 号	
施工许可 证号		工程形象进 度鉴证单	
设计单位		施工单位	
开工日期		预计竣工日 期	

	具体内容	住宅			商业用房	办公用房	其他
		90 m ² 以下	90-144 m ²	144 m ² 以上			
申请 预售 内容	预售总建筑面积 (平方米)						
	预售总数量 (套、其他)						
	其中：境外预 售建筑面积 (平方米)						
	境外预售数量 (套、其他)						
	<p>申请人_____遵章向杭州市住房保障和房产管理局申请办理_____项目上述性质、面积的《商品房预售证》。</p> <p>申请须知中所需提供材料已按规定提供完整，提供的材料和申请填写内容真实，如有不实，由申请方承担所导致的法律责任和经济责任。</p> <p>申请单位（章） 法人代表（签字） （章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>						
委托 书	<p>兹委托_____身份证号码_____全权 办理本单位上述项目商品房预售申请事宜。委托期限：____年 月____日至____年____月____日。</p> <p>委托人（单位）盖章： 受托人（签字）：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>						

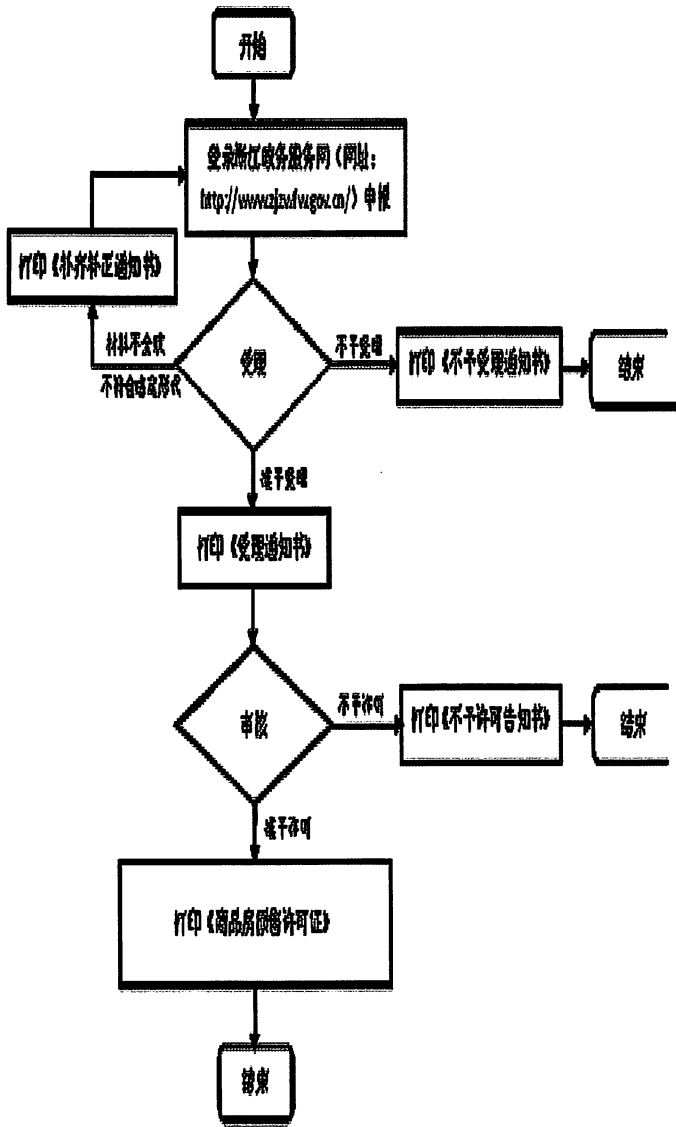
附 1 委托代理人身份证复印件

附 2 委托单位法定代表人身份证复印件

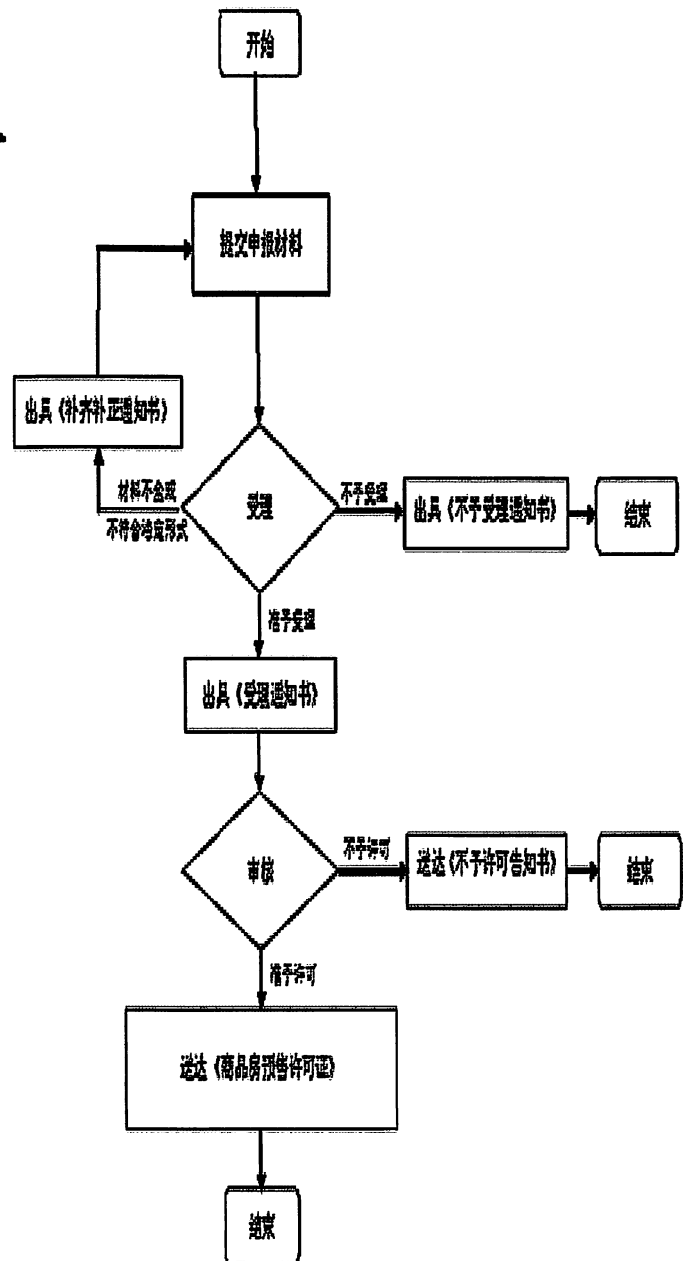
备注：送达方式：直接送达、电子送达

第五章 商品房预售许可办理流程图

商品房预售许可核发事项办事流程图（网上办事）



商品房预售许可证核发事项办事流程图（现场办理）



杭州市住房保障和房产管理局行政确认裁量基准

序号	事项名称	主要依据	办理程序	办理时限	所需材料
1	公租房保障资格确认（含公租房租赁补贴资格确认）	《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《住房城乡建设部财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保【2016】281号）、《杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》（杭政办【2011】20号）、《杭州市区公共租赁住房租赁管理实施细则（试行）》（杭房局【2011】198号）	<p>申请人提出申请→区级工作人员进行受理→区级工作人员进行初审→市区两级审核人员进行审查→市级工作人员审核后做出决定→送达</p> <p>（市本级公租房保障资格确认包括上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、钱塘区）</p>	<p>1. 申请：即办（24小时内）；</p> <p>2. 受理：非即办（3工作日）；</p> <p>3. 初审：非即办（15工作日）；</p> <p>4. 审查：非即办（15工作日）；</p> <p>5. 决定：非即办（12工作日，含公示期）；</p> <p>6. 送达：即办（24小时内）。</p>	<p>一、城市低收入住房困难家庭申请市本级公共租赁住房保障实行一证通办，提供申请表、身份证及民政部门核发的《杭州市最低生活保障家庭证》、《杭州市最低生活保障边缘家庭证》或《杭州市低收入家庭认定证明（住房保障专用）》。</p> <p>例外情况需提供以下材料：</p> <p>1. 申请人家庭成员中有省外户籍且未办理浙江省居住证的，需提供有效的身份证明（身份证、《浙江省引进人才居住证》、《港澳居民来往内地通行证》、《台湾居民来往大陆通行证》、翻译公证过的护照）；</p> <p>2. 法院判决（调解）离婚的家庭需提供法院判决书（调解书）、协议离婚家庭需提供民政部门备案的离婚协议；2006年前在省内民政部门办理结（离）婚登记的家庭需提供结（离）婚证；在省外结、离婚的申请家庭需提供婚姻相关材料；</p> <p>3. 省外出生的子女需提供关系证明（出生医学证明或户口簿）；婚姻状态为离异且有未成年子女共同申请的需提供子女抚养权归属证明材料；婚姻</p>

					<p>状态为丧偶且有未成年子女共同申请的需提供子女关系证明（出生医学证明或户口簿）。</p> <p>二、城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业大学生、创业人员申请市本级公共租赁住房保障实行一证通办，提供申请表及身份证。</p> <p>例外情况需提供以下材料：</p> <p>（一）城市中等偏下收入住房困难家庭</p> <p>1. 申请人家庭成员中有省外户籍且未办理浙江省居住证的，需提供有效的身份证明（身份证、《浙江省引进人才居住证》、《港澳居民来往内地通行证》、《台湾居民来往大陆通行证》、翻译公证过的护照）；</p> <p>2. 法院判决（调解）离婚的家庭需提供法院判决书（调解书）、协议离婚家庭需提供民政部门备案的离婚协议；2006年前在省内民政部门办理结（离）婚登记的家庭需提供结（离）婚证；在省外结、离婚的申请家庭需提供婚姻相关材料；</p> <p>3. 省外出生的子女需提供关系证明（出生医学证明或户口簿）；婚姻状态为离异且有未成年子女共同申请的需提供子女抚养权归属证明材料；婚姻状态为丧偶且有未成年子女共同申请的需提供子女关系证明（出生医学证明或户口簿）；</p> <p>4. 退休人员均需提供养老金发放证明。</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>(二) 新就业大学生</p> <p>1. 除省内高校全日制毕业生外,其余均需提供学历证明(毕业证+学信网学历证书电子注册备案表);</p> <p>2. 浙江省机关事业单位养老保险参保人员或省级单位缴交公积金人员需提供社保或公积金缴交证明;</p> <p>3. 在市区创业未缴纳社保或公积金的,仍需提供企业营业执照和一年以上的企业完税证明;</p> <p>4. 家庭成员中的退休人员均需提供养老金发放证明;</p> <p>5. 同城市中等偏下收入住房困难家庭 1、2、3、4。</p> <p>(三) 创业人员</p> <p>1. 除持有浙江省人社部门颁发的高级职业资格证书或职称证书外,其余仍需提供高级职业资格证书或职称证书;</p> <p>2. 同新就业大学生 2、3、4、5。</p>
--	--	--	--	--	--

杭州市住房保障和房产管理局行政处罚（市级事项）裁量基准

序号	行政处罚名称	处罚依据	违法行为	档次	档次说明	处罚标准
1	对加装电梯申请人申请老旧小区住宅加装电梯联合审查时提供虚假材料的行政处罚	《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》第三十一条：违反本办法规定，申请老旧小区住宅加装电梯联合审查时提供虚假材料的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令申请人改正，并处以 1000 元以上 5000 元以下罚款。	加装电梯申请人申请老旧小区住宅加装电梯联合审查时提供虚假材料	一档	未造成社会舆情等不良影响，且未造成影响联合审查结果效力等不良后果	责令申请人改正，并处以 1000 元以上 3000 元以下罚款
				二档	造成社会舆情等不良影响，或者造成影响联合审查结果效力等不良后果	责令申请人改正，并处以 3000 元以上 5000 元以下罚款
2	对建设单位不按规定报送筹备首次业主大会会议所需的有关资料的行政处罚	《杭州市物业管理条例》第八十五条：建设单位有下列情形之一的，由区、县（市）房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定予以处罚：未按照规定报送筹备首次业主大会会议所需的有关资料的，处一万元以上三万元以下罚款。	建设单位不按规定报送筹备首次业主大会会议所需的有关资料	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	在规定期限内提交了部分资料，未对召开首次业主大会造成影响的	处 1 万元以上 2 万元以下的罚款
				三档	逾期不改正，影响首次业主大会召开的	处 2 万元以上 3 万元以下的罚款

3	对建设单位未按规定交存首次业主大会会议筹备经费的行政处罚	《杭州市物业管理条例》第八十五条：建设单位有下列情形之一的，由区、县（市）房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定予以处罚：未按规定交存首次业主大会会议筹备经费的，处应交存筹备经费的一倍以上三倍以下罚款。	建设单位未按规定交存首次业主大会会议筹备经费	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	在规定期限内交存了部分会议筹备经费	处应交存筹备经费1倍以上2倍以下的罚款
				三档	逾期不改正，不交存筹备经费的	处应交存筹备经费2倍以上3倍以下的罚款
4	对建设单位未按规定移交有关图纸资料和查验新建物业共有部分的行政处罚	《杭州市物业管理条例》第八十五条：建设单位有下列情形之一的，由区、县（市）房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定予以处罚：未按规定移交有关图纸资料和查验新建物业共有部分的，处五万元以上十万元以下罚款。	建设单位未按规定移交有关图纸资料和查验新建物业共有部分	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	在规定期限内提交了部分图纸资料，或未及时查验新建物业共有部分的	处5万元以上7万元以下的罚款
				三档	在规定期限内未提交任何图纸资料，且未查验新建物业共有部分的	处7万元以上10万元以下的罚款
5	对物业服务企业未按规定办理物业服务合同备案或者伪造、篡改备案相关资料的行政处罚	《物业管理条例》第八十六条：物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，由区、县（市）房产主管部门责令限期改正，可以给予警告或者按照下列规定予以处罚：未按规定办理物业服务合同备案或者伪造、篡改备案相关资料的，处五千元以上五万元以下罚款。	物业服务企业未按规定办理物业服务合同备案或者伪造、篡改备案相关资料	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	未按规定办理物业服务合同备案	处警告，并处5千元以上2万元以下罚款
				三档	未按规定办理物业服务合同备案且伪造、篡改备案相关资料	处警告，并处2万元以上5万元以下罚款

6	对物业服务人以业主拖欠物业费为由,实施停止供水、供电、供气、供热等行为的行政处罚)	《物业管理条例》第八十六条 物业服务人违反本条例规定,有下列情形之一的,由区、县(市)房产主管部门责令限期改正,可以给予警告或者按照下列规定予以处罚:以业主拖欠物业费为由,实施停止供水、供电、供气、供热等行为的,处一万元以上五万元以下罚款。	物业服务人以业主拖欠物业费为由,实施停止供水、供电、供气、供热	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	对业主实施停止供水、供电、供气、供热等行为,造成业主损失的	处警告,并处1万元以上3万元以下罚款
				三档	对业主实施停止供水、供电、供气、供热等行为,造成业主重大损失的	处警告,并处3万元以上5万元以下罚款
7	对物业服务人无正当理由拒绝退出物业管理项目的行政处罚	《物业管理条例》第八十六条 物业服务人违反本条例规定,有下列情形之一的,由区、县(市)房产主管部门责令限期改正,可以给予警告或者按照下列规定予以处罚:无正当理由拒绝退出物业管理项目的,处十万元以上三十万元以下罚款。	物业服务人无正当理由拒绝退出物业管理项目	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	无正当理由,拒绝退出物管项目,造成业主损失或影响较大的	处警告,并处10万元以上20万元以下罚款
				三档	无正当理由,拒绝退出物管项目,造成业主重大损失或造成社会重大影响的	处警告,并处20万元以上30万元以下罚款
8	对物业服务人不按照规定开设共有收入专门账户的行政处罚	《物业管理条例》第八十六条:物业服务人违反本条例规定,有下列情形之一的,由区、县(市)房产主管部门责令限期改正,可以给予警告或者按照下列规定予以处罚:未按照规定开设共有收入专门账户的,处一万元以上三万元以下罚款。	物业服务人不按照规定开设共有收入专门账户	一档	在规定期限内改正完毕	不予处罚
				二档	逾期未按照规定开设共有收入专门账户的	处警告,并处1万元以上3万元以下罚款

杭州市住房保障和房产管理局对房地产市场、房地产中介机构行为情况检查裁量基准

总 则

一、为进一步推进行政检查全过程公正高效，不断健全行政检查监管工作机制，规范行政检查行为促进行政行为公开透明、规范运行，保护公民、法人和其他组织的合法权益。根据《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规、规章的有关规定，结合我局工作实际，制定本基准。

二、本基准所称检查是指杭州市住房保障和房产管理局（以下简称“我局”）行政执法人员依照法定职责，对单位和个人（以下简称“被检查对象”）实施行政检查时，依照法律法规、规章规定，综合具体情形进行审查、判断。

三、实施行政检查应当按照法律法规的规定和本制度要求，在规定职责范围内，有序推进落实行政检查任务。根据行政检查结果，依法作出检查结论或处理、处罚等决定。

四、针对实行随机抽查的事项，制定检查年度计划，按照“双随机、一公开”有关制度规定，建立随机抽查对象名录库和执法检查人员名录库。从“两库”中随机抽取被检查对象和检查人员，检查结果应公开，法律另有规定的除外。

对于有投诉举报、上级部门交办、其他部门移送案件线

索、重点领域部署等情况，可以对特定对象或者特定事项进行检查。

五、实施行政检查，应当遵循合法、客观、公正、公开的原则，依照法定的权限和程序进行。

六、结合工作实际，可以主动协调有关行政执法单位，建立联合行政检查工作机制，积极开展联合行政检查。

七、组织开展检查应当组成检查组。实施检查时，持证执法人员不得少于2人。检查人员应当向被检查对象出示行政执法证件。检查人员有需要回避的情况需回避，以及拒绝、阻扰、干涉监督检查应负的法律法律责任。

八、行政检查方式包括现场检查和非现场检查。现场检查是指执法人员在被检查对象的经营管理场所以及其他相关场所进行监督检查。非现场检查是指执法人员通过在线监测、远程视频、监控数据对比、大数据筛查等方式进行监督检查。

分 则

第一节 房地产市场情况执法检查

九、房地产市场情况检查对象为：房地产开发企业。

十、房地产市场情况检查行政依据《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加

强房屋网签备案工作的指导意见》(建房规〔2018〕128号)、《杭州市区商品房预(销)售合同网上备案办法(试行)》(杭政办〔2004〕20号)。

十一、房地产市场情况检查主要检查下列内容：

(一) 商品房项目开发和销售情况

1. 开发企业是否在销售现场公示房地产开发企业资质证书、商品房预(销)售许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证、不动产权证(土地)等证书；

2. 开发企业是否一次性公开销售全部可售房源；

3. 开发企业是否存在返本销售或变相返本销售商品房、以售后包租或变相售后包租方式销售未竣工商品房、分割拆零销售商品住宅等违规销售行为。

(二) 《商品房预售许可证》取得情况

1. 开发企业申请预售许可的申报材料是否真实有效、符合法定要求，是否存在隐瞒有关情况，提供虚假材料，采用不正当手段取得商品房预售许可的行为；

2. 开发企业是否存在未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房，以及不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的行为。

(三) 商品房买卖合同签订情况

1. 开发企业与购房人是否书面签订商品房买卖合同，是否使用商品房买卖合同示范文本，商品房买卖合同是否通过我市网签备案系统进行网上操作并备案；

2. 商品房买卖合同变更或解除的，是否经房产行政主管部门办理备案手续；

3. 商品房买卖合同的交易当事人和房屋是否符合交易条件，合同签字盖章页是否上传；

4. 在合同备案时，开发企业是否提供商品房预售资金存入预售资金监管账户的证明。

（四）商品房预售资金使用情况

1. 预售商品房所得款项是否全部存入预售资金专用存款账户；

2. 监管额度内预售资金是否专款专用于项目的工程建设；

3. 是否存在挪用、套取预售资金情形。

第二节 房地产中介机构行为情况执法检查

十二、房地产中介机构行为情况检查对象为：房地产经纪机构（含分支机构）或从业人员。

十三、房地产中介机构行为情况检查依据《房地产经纪管理办法》。

十四、房地产中介机构行为情况主要检查下列内容：

（一）从业主体相关情况

1. 营业执照是否公示、是否在有效期；
2. 分支机构是否公示总公司的营业执照、经营地址和联系方式；
3. 加盟机构是否公示加盟品牌的加盟协议、营业执照、经营地址和联系方式；
4. 工作人员是否佩戴信息卡上岗。

（二）房源管理相关情况

1. 发布的房源信息是否经核验挂牌；
2. 出售委托协议是否签署、签字是否规范。

（三）经纪行为相关情况

1. 服务项目、内容、标准，业务流程是否公示；
2. 收费项目、依据、标准是否公示；
3. 交易资金监管方式是否公示、是否签署交易资金监管协议、转让合同中是否标注资金监管账号；
4. 投诉电话、价格举报电话 12345 等信息是否公示；
5. 房屋转让合同示范文本是否公示；
6. 商品房销售委托书和批准商品房销售的有关证明文件是否在销售现场明示；
7. 是否按照《房地产经纪管理办法》书面告知相关事项、是否经委托人签名；
8. 房地产经纪服务合同是否有经纪从业人员签字、是否加盖经纪机构印章、是否按规定保存。