**事项名称：商品房预售许可**

1、承办窗口

上饶市行政服务中心住建局窗口

2 适用范围

商品房预售许可

3、事项审查类型

前审后批

4、事项类型

行政许可

5、受理机构

上饶市住房和城乡建设局

6、决定机构

上饶市住房和城乡建设局

7、办理地点、时间

受理：上饶市行政服务中心住建局窗口

办理：上饶市行政服务中心住建局窗口

出件：上饶市行政服务中心住建局窗口

时间：夏令作息时间：法定工作日上午8：30-12：00 下午：14：00-17：00。

冬令作息时间：法定工作日上午8：30-12：00 下午：13：30-16：30；

8、数量限制

无数量限制

9、设立依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条“...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产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。”

（2）《城市房地产开发经营管理条例》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。”

（3）《城市商品房预售管理办法》第四条“市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。”

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。”

（4）《商品房销售管理办法》第六条“ 商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。”

10、办理条件

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（3）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。

11、禁止性要求

不符合上述办理条件不予许可

12、申报材料

1. 申请办理商品房预售许可证的申请；
2. 监理公司出具的形象进度说明及现场照片；
3. 商品房预售方案，预售方案应说明商品房的位置、面积、装修标准、项目建设进度安排、竣工交付日期、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、机动车库车位相关情况、预售价格和变动幅度、预售资金使用情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施、交付使用后的物业管理，并附商品房总平面图、分层平面图；
4. 开发企业的资质等级证书；
5. 国有土地使用权证、不动产登记资料查询申请表、土地出让合同。如土地已抵押的，还须提供抵押合同及抵押权人同意办理预售的说明；
6. 中心城区规划审批会议纪要及规划设计条件；
7. 发改委进行备案的文件；
8. 建设用地规划许可证（查验原件）；
9. 建设工程规划许可证（含规划补办、处罚证明、查验证件）；
10. 建筑工程施工许可证（查验原件）；
11. 开发商按时支付工程款的承诺书、施工单位按时支付农民工工资的承诺书；
12. 测绘部门出具的测绘成果报告、房屋交易及产权告知单（查验原件）；
13. 物业质量保证金及物业管理用房是否到位（查验发票及物业管理开出的证明）；
14. 申报预售项目的销售信息公示表（注明原预售申报价格、实际销售价格及销售状态），住宅成本表，规划技术条件公示表;
15. 上饶市商品房预售资金监管协议。

上述申报材料提供复印件合订本并提供原件查验.申请书及其规定的附件详见表1。申请材料的下载地址：www.srsfgj.gov.cn→办事大厅→文本下载。

13、办理流程

开发企业在http://218.64.169.244:9080提交网上办理申请，并上传所需资料，同时向市住建局行政服务科提供一套纸质申报材料。

14、特别程序

无

15、收费依据

无

16、收费标准

无

17、办理时限

法定时限：20个工作日。

承诺时限：7个工作日

18、办事者到办事现场次数

1次

19、是否可以网上申请

是

20、结果送达

可选择快递寄送或到现场领取。

21、咨询电话

0793-8209047（窗口电话）。

22、监督投诉电话

0793-8075130