

3月19日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知(征求意见稿)》，其中提及将全面实施新建商品房项目销售“事前、事中、事后”全过程监管，并且要求，交付标准样板房自集中交付之日起3个月内不得擅自拆除、出售。

《征求意见稿》进一步明确了商品房预售申报形象和规模，预售许可申报条件有所提高。一是十五层及以下建筑达到总层数的二分之一；二是十五层以上建筑达到总层数的三分之一且不少于七层；三是无土地或在建工程抵押的省、市重大房地产开发项目，可降低至总层数的四分之一；四是不得小于栋或分层、分单元申请预售许可；五是《建设工程规划许可证》在20万平方米以下的，不得超过三次申请预售许可；20万平方米以上的(含20万平方米)，不得超过五次申请预售许可。

在规范样板房设置与管理方面，《征求意见稿》提到，销售全装修商品房的，房地产开发企业应按不同户型和交付标准分别设置交付标准样板房，并对室内空间布局进行合理提示。交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致。交付标准样板房自集中交付之日起3个月内不得擅自拆除、出售。在项目主体建筑外设置的交付标准样板房确需拆除的，应提前向公证机构申请保全证据公证备查。非住宅类新建商品房项目(如商业、办公、研发、工业等)，应当说明土地、房屋规划用途，不得按住宅用途设置样板房。

另外，房地产开发企业和受托房地产经纪机构不得以圈存保证金、购买基金或理财产品、拒绝使用住房公积金贷款或按揭贷款等附加条件限制意向购房人参与登记、选房的权利；不得接受不具备购房资格的意向购房人参与登记、选房；不得故意误导、诱导、欺骗、强制或协助意向购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或规避限购政策。意向购房人数多于项目准售房源的，倡导采取公证摇号方式公开销售。纳入无房家庭购买商品住房优先选房范围的准售房源，应采取公证摇号的方式优先向符合条件的意向购房家庭销售。

房地产开发企业取得预售许可前，不得自行或委托第三方，以认筹、预订、定制、团购、吸纳会员等方式向意向购房人收取或变相收取任何费用。房地产开发企业取得预售许可后收取预订款、定金、房价款的，应与买受人书面约定款项性质、金额、违约责任等事项。房地产经纪机构不得以机构或个人名义向买受人收取任何款项。意向购房人未选定房源的，房地产开发企业应在合理期限内退还认筹金等预订款性质费用，自意向购房人申请退款之日起最长不超过5个工作日。

