

武汉市住房和城乡建设局文件

武住更规〔2026〕4号

市住房和城乡建设局关于进一步完善 新建商品房销售全过程监管的通知

各区住房和城乡建设部门，房地产开发企业、房地产经纪机构，武汉市房地产开发协会、武汉房地产经纪与租赁协会，各有关单位：

为进一步规范新建商品房销售行为，保障购房人合法权益，维护房地产市场正常秩序，根据《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》等规定，现就有关事项通知如下。

一、加强新建商品房售前监管

（一）明确预售申报形象进度和规模要求。申请预售许可的新建商品房项目，建筑物主体结构施工形象进度应达到以下要求：十五层及以下建筑达到总层数的二分之一；十五层以上建筑达到总层数的三分之一且地上层不少于七层；无土地或在建工程

抵押的省、市重大房地产开发项目，建筑物主体结构施工形象进度可降低至总层数的四分之一。建筑物有地下层的，每层可抵减主体结构一层。建筑物底商和裙楼应结构封顶。

房地产开发企业应合理确定新建商品房项目预售规模，不得小于栋或分层、分单元申请预售许可。

(二)加强预售方案管理。房地产开发企业申请预售许可时，应合理制定并向市住房和城乡建设局提交新建商品房项目预售方案。预售方案应明确项目基本情况、开发建设计划、拟售房源、意向购房登记规模、销售价格、销售方式、销售时间、竣工时间、交付时间、交付标准、销售现场责任人和销售人员信息、应急措施等内容。预售方案发生变更的，应重新提交并公示。

(三)实行售前承诺与检查制度。新建商品房销售前，房地产开发企业应向市住房和城乡建设局提交规范开展销售活动的书面承诺，并配合市、区住房和城乡建设部门开展售前各项检查工作，检查内容主要包括施工形象进度、销售现场公示、样板房设置、房地产开发项目手册信息填报等情况。

(四)规范样板房设置与管理。新建商品房项目设置样板房的，房地产开发企业应当说明实际交付标准与样板房是否一致，未说明的，实际交付标准应与样板房一致。

销售全装修商品房的，房地产开发企业须按照交付标准设置样板房，同一建设工程规划许可证证载范围内楼栋交付标准一致的，可选择设置至少一套交付标准样板房。

交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《武汉市商品房买卖合同》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设置样板房的，其空间布局、功能分区及宣传展示，均应与批准的规划用途及《武汉市商品房买卖合同》约定的房屋用途一致。

二、规范新建商品房销售信息公示

房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起至全部销售完毕之日止，应在销售现场醒目位置集中公示如下信息：

（一）企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证；

（二）城市商品房预售管理办法、商品房销售管理办法；

（三）商品房项目预售方案、武汉市商品房买卖合同示范文本、业主临时公约、前期物业服务合同、建筑节能标准，纳入资金监管范畴的项目，还应提供资金监管告知书；

（四）建筑规划范围内车位（库）规划配建情况说明、公共设施、配套生活垃圾设施设置情况以及对居民生活、房屋使用有重大影响的其他事项；

（五）可能受到噪声影响的情况以及采取或者拟采取的防治

措施；

（六）单套商品房的销售价格及销售、抵押状态；

（七）单套商品房的房屋建筑面积、套内建筑面积，整幢建筑公摊部位及面积，对于房屋套内不计入建筑面积的部位须明确面积范围及使用权利；

（八）项目配套教育设施建设相关信息，并明确提示配套教育设施开办及相关政策以所在辖区教育部门公布为准；

（九）委托代理销售的委托书、房地产经纪机构营业执照和备案信息、房地产经纪人员实名登记信息等；

（十）依法应当明示的其他材料。

采取网上渠道或在销售现场以外地点开展销售宣传的，应按上述要求公示销售信息。

房地产开发企业在进行商品房销售时，应当向购房人出具该项目的《武汉市新建（改、扩建）房屋白蚁预防服务受理通知书》或者其他实施房屋白蚁预防的证明文件。销售全装修商品房的，还应公示商品房室内外交付标准说明、全装修商品房装修材料、室内设施设备的名称、品牌、型号等内容。

三、规范新建商品房委托销售行为

（一）明确委托销售条件。房地产开发企业应委托经住房和城乡建设部门备案的房地产经纪机构代理销售商品房并签订书面委托合同，合同应明确委托销售的范围、销售方式、委托期限、委托权限、佣金结算、违约责任等内容。

(二)规范销售代理行为。房地产经纪机构不得代理销售不符合条件的新建商品房。未经房地产开发企业委托的房地产经纪机构不得从事代理销售活动；未经房地产开发企业同意，受托房地产经纪机构不得转让代理权或自行委托第三方销售。

(三)规范自媒体营销推广行为。房地产经纪机构及从业人员应按照互联网账号管理相关法律规定注册、运营自媒体账号，通过自媒体账号（包括短视频、直播、图文等）开展商品房营销推广活动时，应遵守房地产广告发布及互联网信息服务等相关规定，在账号主页、宣传页面或视频显著位置持续、清晰展示商品房预售许可证、房地产经纪机构名称及备案证书编号、从业人员信息、商品房委托销售信息等内容。

四、强化新建商品房销售监管

(一)加强销售过程监督。房地产开发企业应加强对受托房地产经纪机构及销售人员销售行为的监督，严格按照预售方案开展销售活动，并对销售行为负责。取得预售许可后须在10日内一次性公开销售全部准售房源，销售过程中主动接受住房和城乡建设部门的巡查和监督。

(二)规范购房登记和选房活动。房地产开发企业和受托房地产经纪机构不得开展圈存保证金、购买基金或理财产品等活动，不得以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。

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。

(三)加强销售价格和资金管理。房地产开发企业应严格执行“一房一价”销售规定，对外销售的商品房价格不得超过预售方案备案价格。房地产开发企业和房地产经纪机构不得以任何方式拆分房价款，买受人实际支付的价款应与《武汉市商品房买卖合同》约定的房价款一致。

房地产开发企业取得商品房预售许可前，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。符合商品房销售条件后收取预订款、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，房地产开发企业应按照双方书面约定退还认筹金等预订款性质费用。定金及房价款按双方书面约定处理。

房地产开发企业及受托经纪机构不得违规为购房人提供首付垫资服务，或以任何形式参与以“零首付、低首付、返首付”为噱头的房源宣传和销售代理行为。

已售房源，房地产开发企业应严格按照新建商品房合同网签备案及预售资金监管的要求及时办理相关手续。

五、规范新建商品房交付履约行为

新建商品房交付前，房地产开发企业应制定交付方案，主要包括交付时间、交付流程、交付责任人、应急处置措施等内容。

交付方案、竣工验收资料及测绘（实测）成果证明文件应在交付现场、网络平台公示不少于 30 日。

房地产开发企业在实施交付前应按湖北省住建厅《新建住宅工程“先验房后收房”工作指南》要求，配合买受人查验所购房屋，不得以缴纳相关费用作为买受人查验房屋、办理交付手续的前置条件，首期住宅专项维修资金等法律法规规定或当事人约定的除外。

房地产开发企业应当按照《武汉市商品房买卖合同》约定的条件交付商品房。不能如期交付的，房地产开发企业应提前 30 日书面告知买受人项目建设情况、逾期交付事由、交付计划安排及违约责任承担等内容。

新建商品房住宅项目在交付时还应向买受人提供《住宅质量合格证》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。交付使用后，房地产开发企业应当按照相关法律法规的规定及《武汉市商品房买卖合同》的约定履行质量保修义务。

六、监督管理

房地产开发企业、房地产经纪机构违反本《通知》规定的，住房和城乡建设部门视情节采取约谈、责令限期改正、记入信用档案、纳入信用警示名单、实施行政处罚等措施予以处置；对拒不整改的，依法进行查处。

市、区住房和城乡建设部门要加大市场监督和整治力度，建立完善协调联动机制，维护房地产市场秩序。

武汉市房地产开发协会和武汉房地产经纪与租赁协会应督促房地产开发企业、房地产经纪机构及从业人员遵守法律法规和行业自律规范，开展从业人员实名登记、行业服务质量评价和执业培训。同时，加强与互联网信息服务平台联动，配合平台健全信息发布审核机制、及时处置违法和不良信息，营造规范有序的房地产领域网络环境。

七、新建商品房现售监管参照本通知执行。

八、本通知自 2026 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。

武汉市住房和城乡建设局
2026 年 4 月 30 日

