

《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案》

公众意见采纳情况表

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
1	【ID】6206309 928875619@qq.com	建议增加规定：开发商必须对交付及装修标准进行统一以及细节披露，必须建设装修标准参考的样板间，并在合同里面明确规定。否则不得预售。 此建议旨在减少开发商最终交付于承诺不一致所产生的纠纷	未采纳。 《广东省商品房预售管理条例》第十七条明确：预售商品房时，预售人应当以书面方式向预购人明示商品房的结构类型、户型、装修标准。
2	Mm 149027793@qq.com	关联公安门牌办理预售效率低。 举例：10层装配式建筑预售，1层达预售形象进度但还无法办理预售，因公安门牌需达首层才可办理。从办理门牌到项目概况、监控账户、价格备案、物维，再到预售证办理还需要一段时间。鉴此建议优化门牌系统关联，提升办理效率。 是否可用小区命名及自编楼栋办理；或建议关联部门简化门牌审批要求；或有其他方式优化也可以。	未采纳。 《广州市门楼号牌管理规定》第九条明确：公安机关应当为已建成或者首层已建成的所有建筑物编列和安装门楼号牌。公安机关应当依据规划和自然资源部门批准的建设工程规划许可证信息，为规划中的建筑物预留门楼号牌。规划和自然资源部门应当将建设工程规划许可证信息抄送公安机关或者与公安机关共享。
3	【ID】6210273	强烈建议要建设好商品房才能售卖，杜绝预售期房，保障市民的合法权益。	暂未采纳。 正在开展相关研究。
4	【ID】6210307 344230590@qq.com	严禁预售，要求一手交钱 一手交货。还市场公平公正	暂未采纳。 正在开展相关研究。

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
5	【ID】6210330 471717901@qq.com	国家目前鼓励现房销售，构建房地产发展新模式，贵局却在不断放松鼓励房企加大预售力度，大开历史倒车。根据统计数据，近两月广州一二手销量稳步增加，价格稳定，广州目前楼市正符合国家稳房价的要求，贵局却不断采取措施刺激楼市，这是要让广州重回炒房之都？总理工作报告的“房住不炒”在广州不好使吗？	暂未采纳。 正在开展相关研究。
6	【ID】6212037	尊重客观事实，妥善解决历史遗留问题，切实保障人民合法权益，强力谴责三元里村相关部门互相扯皮踢皮球，令村民的房屋权属问题一直悬而未决。	未采纳。 本条为村民房屋权属问题投诉。网友反映的不动产登记问题，属规划和自然资源部门职责，建议向规划和自然资源部门反映，电话：12345,地址：广州市越秀区吉祥路80号。
7	【ID】6220375 liujian@shkp.com.cn	1、独立配套公建未建成的，经报建并出具承诺后，就可以申办预售证（不分批次）。独立配套公建必须在第一批房屋验收前完成。是否这样理解？	未采纳。 本条为提问，并非意见建议。关于网友提问，实施方案第二点“优化措施”第（一）小点第2项已有明确表述。
8	【ID】6220375 liujian@shkp.com.cn	办理预售证时，具备独立使用功能的楼栋是否可以按单元，楼层申请分批办理预售证？	未采纳。 本条为提问，并非意见建议。关于网友提问，实施方案第二点“优化措施”第（二）小点第2项旨在说明在工程规划、施工许可均拆分办理，且相对独立并具备独立使用使用功能的塔楼、楼栋拆分办理预售的优化措施。本次修订并没有放开分层办理预售证。为避免误读，恢复原文表述，“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”。
9	【ID】6220375 liujian@shkp.com.cn	物业维修资金可否优化至确权前完成代缴？	未采纳。 本条为物业维修资金缴交政策的优化建议。

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
10	【ID】6222487 liujian@shkp.com.cn	建议优化预售备案价报备可在办理预售证后，预售合同备案前完成。备案价更能反映市场价，贴近实际。	<p>未采纳。</p> <p>《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）第五点明确：继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售……对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证。</p>
11	【ID】6221805	第二条“优化措施”第一款第二项，居住项目申请住宅工程预售时，不限楼栋数量及涉及的建设工程规划许可证数量，不限定总建设量，对于独立设置的公共服务设施，房地产开发企业是否可书面承诺取得规划条件核实意见书、联合验收意见书的时限？	<p>未采纳。</p> <p>本条为提问，并非意见建议。关于网友提问，实施方案第二点“优化措施”第（一）小点第2项已有明确表述。</p>
12	【ID】6221805	第二条“优化措施”第二款，商品房是否可以分层、分单元办理预售许可？	<p>未采纳。</p> <p>本条为提问，并非意见建议。关于网友提问，实施方案第二点“优化措施”第（二）小点第2项旨在说明在工程规划、施工许可均拆分办理，且相对独立并具备独立使用使用功能的塔楼、楼栋拆分办理预售的优化措施。本次修订并没有放开分层办理预售证。为避免误读，恢复原文表述，“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”。</p>

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
13	【ID】6221861	<p>建议放宽预售许可证的申请条件《征求意见稿》取消了“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可。”建议：既然取消预售许可证“不得分层、分单元办理”的规定，那就干脆试点放开分层办理预售证，而不是分楼栋、塔楼和裙楼办理。这样处理就更加灵活。理由：分层办理预售证更方便建设单位及时进入预售环节，快速回笼资金。</p>	<p>未采纳。</p> <p>实施方案第二点“优化措施”第（二）小点第2项旨在说明在工程规划、施工许可均拆分办理，且相对独立并具备独立使用功能的塔楼、楼栋拆分办理预售的优化措施。本次修订并没有放开分层办理预售证。为避免误读，恢复原文表述，即“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”。</p>
14	【ID】6221861	<p>建议减少审批环节、精简审批材料。《征求意见稿》的第四页：项目概况和预售许可申请材料分为申请说明类、主体资质类、项目情况类、销售情况类四大类别，申报材料从18项精简到12项，其中取消5项（改为企业承诺），合并1项。建议：商品房项目概况环节可直接取消，调整为由建设单位适时自行在阳光家缘网申报项目房屋信息。而“项目概况”取消后，其他材料如《拆迁补偿情况的复函》、《各方合作分成比例、面积数、分配部位的协议或证明》和《广州市不动产登记查册表》等直接在办理预售许可证时一并提交；同时，如《房地产开发资质证书》、《营业执照》、《建设工程规划许可证》、《土地权属证明》、《建筑工程施工许可证》等项目已有批文应在系统中直接调取。理由：根据委员工作室调研结果，目前广东省21个地级市就只有广州有商品房项目概况审核这一审批事项，且项目概况与预售许可提交材料基本一致，属于重复审批事项。</p>	<p>暂未采纳。</p> <p>正在开展相关研究。</p>

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
15	【ID】6221861	应优化预售许可证的办理流程。包括：将提交销售价格备案手续与预售许可证的两个环节合并；调整首期物业维修资金的缴纳时间节点至初始登记前；取消预售许可证的办理条件中关于“预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权”的要求，等等。	暂未采纳。 正在开展相关研究。
16	【ID】6221861	调整价格备案为建设单位可以随时根据市场的变化需求进行备案。	未采纳。 该意见不属于本次征求意见范围。
17	【ID】6223884 775903719@qq.com	建议能不能把项目概况、监管帐户申请、价格备案、物业维修资金（维维或者申请承诺）预售许可证并联审批？	暂未采纳。 正在开展相关研究。
18	【ID】6223884 775903719@qq.com	二次申请预售证现场是否（装配式建筑）按十分之一的进度申请？	未采纳。 本条为提问，并非意见建议。关于网友提问，实施方案第二点“优化措施”第（一）小点第4项已有明确表述。
19	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	建议明确优化措施第二点中对于“第一批申请预售的住宅工程”的释义。第一批申请预售的住宅工程，应不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量，且第一批申办预售的住宅工程，应不限次数及时间段。	已采纳。 实施方案第二点“优化措施”第二点第（一）小点第2项增加明确“第一批申请预售的住宅工程，应同一天申请且申请时已符合预售条件，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。
20	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	建议优化措施第二点中可承诺的居住区内独立设置的公建配套进行进一步完善，建议增加垃圾收集站、中学（初中、高中、完全中学）、文化站、交警服务用房等不同种类的公建配套，进一步完善及扩大适用范围。	未采纳。 居住区独立用地设置的“垃圾收集站、中学（初中、高中、完全中学）、文化站、交警服务用房等”不在市政府令第138号第七条所列先行建设范围内。

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
21	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	建议进一步明晰优化措施第二点中的适用情形，意见中放宽第一批申请预售的住宅工程的预售申报条件，是否适用于不同时间申报的住宅工程？即不同申报时间的住宅工程是否定义为“第二批申请预售的住宅工程”，及不适用于承诺制度？建议市住建局进一步明晰适用情形。	已采纳。 实施方案第二点“优化措施”第二点第（一）小点第2项增加明确“第一批申请预售的住宅工程，应同一天申请且申请时已符合预售条件，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。
22	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	对优化措施中第三点“独立设置的公建配套应先于或与第一批申请预售的住宅工程同时取得竣工联合验收意见书，未取得的，不得交付适用首期住宅”的优化措施条文中，对于“第一批”及“首期”存在歧义，第一批申请预售的住宅工程或可能因为不同原因，不等同于首期验收住宅工程，建议进一步明确规则，以免产生歧义。	已采纳。 实施方案第二点“优化措施”第二点第（一）小点第2项增加明确“第一批申请预售的住宅工程，应同一天申请且申请时已符合预售条件，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。
23	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	结合化措施中第二、三点，综合建议取消优化措施中第二点对于“第一批申请预售的住宅工程”的引用，进一步放宽承诺制的要求，不再规限申办批次，均可采用承诺制申请住宅工程的预售许可，即项目办理所有住宅工程预售许可，房地产开发企业均可对独立设置公配进行书面承诺取得规划条件核实意见书、联合验收意见书的时限；对于第三点，则建议调整为“采取承诺制的配套公共服务设施，应先于或与第一批申请预售的住宅工程（第一批申请预售的住宅工程）同时取得竣工联合验收意见书，未取得竣工联合验收意见书的，房地产开发企业不得交付使用首期住宅”，即独立用地公配与首个竣工验收的住宅工程进行捆绑，保障政府权益。	部分采纳。 实施方案第二点“优化措施”第二点第（一）小点第2项增加明确“第一批申请预售的住宅工程，应同一天申请且申请时已符合预售条件，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。

序号	意见来源	意见	采纳情况及理由 (采纳不需说明理由)
24	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	对于申请规范中第二点取消“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”的事宜，建议同步调整附件《广州市商品房预售申请表》，调整“本次申请预售情况”中增加填报栏，明确申请预售单元所在的层数，即在申请表中可以明确填报按分层分单元申请预售的说明。	未采纳。 实施方案第二点“优化措施”第二点“优化措施”第（二）小点第2项旨在说明在工程规划、施工许可均拆分办理，且相对独立并具备独立使用功能的塔楼、楼栋拆分办理预售的优化措施。本次修订并没有放开分层办理预售证。为避免误读，恢复原文表述，即“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”。
25	【ID】6224628 fangguochao@yuexiuproperty.com	建议放宽商品房项目申报预售证核发的条件。相应条款建议增加为：1.本次申请预售商品房楼栋及其土地使用权未设定他项权的，房地产企业可通过不动产查册及书面承诺本次申请预售房屋单元无抵押状态，由住房城乡建设主管部门按照《广东省商品房预售管理条例》规定核发预售证。	未采纳。 开发企业在预售申请资料说明抵押查封情况，不存在放宽核发条件的情形。