

威海市住房和城乡建设局

威住建通字〔2021〕36号

威海市住房和城乡建设局 关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示 和房产测绘成果使用有关工作的通知

各区市住建局，国家级开发区建设局，南海新区住建交通与应急管理局，荣成市自然资源规划局、各有关房地产开发企业，各有关部门单位：

为认真贯彻执行《山东省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》（鲁建房函〔2021〕3号，见附件1），进一步加强我市商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作，结合我市实际情况，就有关事项通知如下：

一、约定合同内容

自2021年6月1日起，在签订商品房买卖合同时，须将房产测绘成果中对应的房屋分层分户图在合同的附件一（房屋平面

图)中体现,分层分户图上需标明该房屋(包括附属物)的建筑面积、套内建筑面积、分摊面积以及尺寸;须将房屋所分摊的共有建筑面积部位、面积等信息在合同的附件二(关于该商品房共用部位的具体说明)中体现。

二、现场公示测绘成果

自2021年6月1日起,房地产开发企业在现有的现场公示基础上,在商品房销售现场(售楼处)增加房屋测绘成果的资料和信息公示,公示内容主要包括:

(一) 受托测绘企业营业执照、资质证书或资质证明复印件。

(二) 受托测绘合同复印件。

(三) 委托方验收合格材料复印件。

(四) 公摊说明(测绘企业盖章)。

(五) 每套房屋(含地下储藏室、车位、车库)建筑面积、套内面积、分摊面积(测绘企业盖章)。

(六) 受托测绘企业咨询电话。

三、提交测绘成果备案资料

(一) 预测绘成果备案资料。在办理商品房预售许可证前提交,主要包括:

1. 房产预测绘报告。
2. 公安局门楼牌号码通知单及平面图。
3. 《不动产权证》(或土地证)及宗地图。
4. 《建设工程规划许可证》。

5. 《建筑工程施工许可证》。
6. 经规划部门审批确认的小区规划总体平面图。
7. 《威海市建设工程施工图审查备案意见书》或《山东省建设工程施工图设计文件审查合格书》。
8. 房产测绘项目验收报告。
9. 威海市房产测绘成果审核申请表。
10. 审核合格已盖章的施工图原件电子版扫描件。
11. 房产测绘成果审核意见书。
12. 共用部位说明。

（二）实测绘成果备案资料。在办理工程竣工验收备案前提交，主要包括：

1. 房产实测绘报告。
2. 公安局门楼牌号码通知单及平面图。
3. 《不动产权证》（或土地证）及宗地图。
4. 《建设工程规划许可证》。
5. 《建设工程规划核实合格证》。
6. 《建筑工程施工许可证》。
7. 《威海市建设工程施工图审查备案意见书》或《山东省建设工程施工图设计文件审查合格书》。
8. 房产测绘项目验收报告。
9. 威海市房产测绘成果审核申请表。
10. 审核合格已盖章的施工图原件电子版扫描件。
11. 房产测绘成果审核意见书。

12. 共用部位说明。

以上备案材料目录通过住建部门官方网站向社会公开。

四、完善预售合同相关内容

按照合同约定的要求和现场公示的要求，增加房产测绘成果方面的须知内容，房地产开发企业在办理网签合同备案时，需将经购房人签字的《威海市购买新建商品房须知》（见附件 2）一并备案。

附件 1：《山东省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》（鲁建房函〔2021〕3 号）

附件 2：《威海市购买新建商品房须知》

威海市住房和城乡建设局

2021 年 5 月 26 日

威海市住房和城乡建设局办公室

2021 年 5 月 26 日印发

山东省住房和城乡建设厅

鲁建房函〔2021〕3 号

山东省住房和城乡建设厅 关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示 和房产测绘成果使用有关工作的通知

各市住房和城乡建设局：

近年来，我省房地产市场快速发展，为改善群众居住条件发挥了积极作用。但在商品房销售过程中，还存在分摊的共有建筑面积（俗称公摊面积）标注不明确等问题，群众反映较多，《问政山东》节目也进行了曝光。为进一步规范商品房测绘成果使用和销售环节房屋面积明示等有关工作，切实维护购房群众合法权益，现将有关事项通知如下。

一、规范买卖合同内容约定

自 2021 年 6 月 1 日起，房地产开发企业或商品房承销机构在与购房者签订商品房买卖合同时，应按照《山东省商品房销售条例》有关规定，将房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积在合同中

予以明确(若储藏室、车位、车库按个销售,应在合同中单独约定),并约定面积差异处理方式。

二、强化测绘成果信息公示

房地产开发企业应将房产测绘成果,及《山东省商品房销售条例》等相关法律法规要求的文件和材料,在商品房销售现场(售楼处)、网上销售平台一并明示。市、县住房城乡建设部门要畅通房产测绘成果信息公示渠道,积极探索网上信息公开方式,并加强信息共享,为商品房预售许可(现售备案)、买卖合同网签备案、不动产登记等提供数据信息。

三、加强房产测绘成果使用

各市、县住房城乡建设部门应按照国家 and 省房地产开发与销售管理的有关规定,加强房产测绘成果在商品房预售许可(现售备案)、房屋抵押备案、商品房买卖合同网签备案、房屋交付等事项中的使用。各地住房城乡建设部门应明确需要提交测绘成果资料的事项、提交资料的内容与形式及提交时间节点要求,并向社会公开。房地产开发企业应委托有资质的房产测绘机构进行商品房测绘,测绘机构对测绘成果的真实性、准确性、合法性负责。房产测绘成果中应注明每套房屋(含地下储藏室、车位、车库)的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积等信息。

各级住房和城乡建设部门要进一步增强服务意识,及时组织

相关工作人员开展业务培训,不断提升业务水平,认真答复企业和群众咨询,妥善处理矛盾纠纷,切实维护群众的合法权益。

山东省住房和城乡建设厅

2021年4月27日



信息公开属性：此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室

2021 年 4 月 27 日印发

威海市购买新建商品房须知

尊敬的购房人：

依据有关法律法规规定，为了维护您的合法权益，市住房和城乡建设局提示您在购房时，仔细阅读并理解以下须知：

须知一：仔细查看销售现场公示资料

（一）有效证件公示。1.《商品房预售许可证》。属于期房的，必须取得《商品房预售许可证》，否则坚决不要购买。2.记载房屋信息的《不动产权证》。属于现房的，必须取得《不动产权证》，否则无法办理个人的《不动产权证》。3.营业执照。

（二）权利限制公示。项目已被法院查封的，要依法解除查封才能购买；项目办理了在建工程抵押的，要依法解除抵押才能购买；项目办理了土地抵押的，必须得到抵押权人同意销售的证明才能购买。

（三）房价公示。仔细查看商品房（车库、储藏室、装修）是否“一房一价”、明码标价，售价是否超过备案价。

（四）样板间和装修公示。设置样板房的，应要求开发企业说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致；未作说明的，实际交付的商品房应与样板房一样。

（五）车位公示。应确认车位的种类（产权、非产权、出售、出租）、位置、价格、面积等信息。

（六）房产测绘成果公示。仔细查看房产测绘成果中每套房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积等信息。

（七）预售资金监管账户公示。凡合法预售的，开发企业都开设了预售资金监管账户，应仔细确认房屋楼号、监管银行名称、资金监管账户帐号、资金监管账户POS机。

（八）仔细查看中介机构公示。中介机构必须是在市住建局备案的，不备案的不要接受购房咨询服务。

须知二：审慎签订购房合同

（一）合同文本。购房合同应使用有关政府部门监制的网签合同文本，合同内容由买卖双方自行约定。

（二）重要宣传和承诺。谨慎听取开发企业和销售人员涉及环境、就医、就学、交通、购物等广告宣传和承诺（沙盘、模型、网络、音频、视频、宣传纸、宣传册、口头等）。无法认定宣传和承诺是否能兑现的，应要求开发企业写入购房合同或签订补充合同。

（三）仔细阅读和理解合同。在支付第一笔房价款前，应要求开发企业提供网签合同的示范文本，看清看懂所有条款内容，并就合同条款进行商定，不能达成一致意见坚决不能付款。司法实践中，购房者签约后又以未看懂未看清合同条款作为抗辩理由主张合同条款不成立，法院是不支持的。

（四）土地和规划条款。仔细查看土地用途、使用年限以及商品房规划用途的相关表述。

（五）车位条款。车位、车库易发生产权争议，应在合同中进行约定。

（六）装修条款。装修材料、规格、质量等应在合同中进行约定。

（七）测绘条款。仔细查看房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积等信息，应确认实测面积与预测面积差异处理办法。

(八) 违约条款。逾期付款、逾期交房的违约责任、质量及保修违约责任等必须看清楚。

(九) 网签合同登记备案。与开发企业就购房进行确认后，应进行网上签约。合同签订之日起 30 天内，应要求开发企业向市住建局申请商品房买卖合同备案，防止“一房多卖”、擅自涨价等风险。

须知三：确保购房资金安全

(一) 不要支付任何费用。没有取得《商品房预售许可证》或《不动产权证》的项目，进行任何形式的认筹和认购活动都不受法律保护，不要支付任何费用（诚意金、定金、意向金、预付款等），谨防造成财产损失。

(二) 清楚购房付款方式。清楚所购房屋一次性付款、商业贷款、公积金及组合贷款等方式，以及首付不得办理“首付贷”或者首付分期。

(三) 购房款全部存入资金监管账户。在缴纳房价款项时，应看清资金监管帐号、监管银行与监管范围等信息，将所有购房款（定金、首付款、预付款、一次性全部付清的房款、分期付款等所有款项）全部通过监管银行网点柜台或资金监管账户 POS 机直接存入对应的资金监管账户中，并索取购房收据，同时要求开发企业或贷款银行将按揭贷款存入预售资金监管账户。购房款切勿存入其他账户，确保预售款专款专用于预售房屋建设。

(四) 警惕和抵制非法吸收公众存款违法行为。以返本销售或变相返本销售、售后包租或变相售后包租、约定回购、销售房产份额等方式销售商品房的，有非法吸收公众存款嫌疑，应警惕和自觉抵制，以免上当受骗，造成财产损失。

须知四：确保购房维权渠道畅通

(一) 充分咨询查询。房地产开发、建设及销售属市场行为，购买商品房属于经济活动范畴。购房的每个环节都有必要认真咨询有关开发企业、行政部门、律师机构、中介机构、专业人士等，楼盘、预售许可、价格等信息可在市住房和城乡建设局官方网站(zjj.weihai.gov.cn)上查询。

(二) 注意保存证据。注意保存楼盘宣传资料、购房合同、付款票据等相关凭证。

(三) 选择解决途径。购房过程中产生的争议和纠纷，应与开发企业充分协商解决。协商解决不成的，应按照合同约定，依法提起诉讼或仲裁。

(四) 投诉举报违法违规行为。如发现开发企业存在违法违规销售行为，请及时拨打投诉举报电话：0631-5207259，并提供相关证据和有效信息，市住建局将依法依规予以查处。

我已仔细阅读并理解以上须知，拟购房屋坐落（公安局编号）：

-----。

购房人（签字）：

开发企业（盖章）：

时间： 年 月 日

注：开发企业办理网签合同手续时须一并提交购房人签字的须知。