

重庆市人民代表大会常务委员会公告

[2011]19号

《重庆市城镇房地产交易管理条例》已于2011年5月27日经重庆市第三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议审议通过,现予公布,自2012年1月1日起施行。

重庆市人民代表大会常务委员会

2011年5月27日

重庆市城镇房地产交易管理条例

(2002年6月7日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第四十次会议通过,2011年5月27日重庆市第三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议修订)

第一章 总则

第一条 为了规范城镇房地产交易行为,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产市场健康发展,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律和行政法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市城市、镇规划区国有土地上的房地产交易、房地产中介服务及其相关管理活动,适用本条例。

本条例所称房地产交易,包括房地产转让、抵押和房屋租赁。

第三条 市房地产行政主管部门负责本市房地产交易的监督管理工作。区县(自治县)房地产行政主管部门负责本行政区域内房地产交易管理工作。市和区县(自治县)房地产交易管理机构负责房地产交易管理的日常工作。

公安、建设、规划、工商、价格、税务、银监等部门应当按照各自职责,协助房地产行政主管部门做好房地产交易管理工作。

第四条 房地产交易应当签订书面合同。

市房地产行政主管部门会同市工商行政管理部门制定房屋买卖、租赁和房地产中介服务合同的示范文本,供当事人选择使用。

第五条 房地产行业组织应当加强行业自律、规范行业行为、制定行业标准、培训从业人员,提高房地产行业服务水平,促进行业健康发展。

第二章 房地产转让

第一节 一般规定

第六条 房地产转让包括:

- (一)买卖;
- (二)赠与;
- (三)产权调换;
- (四)以房地产清偿债务;
- (五)以房地产合作开发、作价入股,或者因收购、兼并、合并,房地产权属发生转移;
- (六)法律、行政法规规定的其他情形。

第七条 房地产转让应当符合法律、法规的规定。附有违法建筑的房地产不得转让。城乡规划主管

部门等有权机关认定房地产附有违法建筑的,应当在三个工作日内书面告知房地产行政主管部门,房地产行政主管部门应当对该房地产实施转让和抵押限制。城乡规划主管部门等有权机关认定其违法情形消除的,应当在三个工作日内书面告知房地产行政主管部门,房地产行政主管部门应当解除转让和抵押限制。

第八条 房地产转让当事人应当向房屋所在地房地产交易管理机构申请登记并如实申报成交价格,按照国家及本市的规定缴纳税费。

第九条 房地产转让人应当向受让人如实告知房地产权属状况、质量安全现状和有关抵押关系、共有关系、租赁关系等情况。

第十条 房地产转让应当按照房屋基本单元进行转让。

第十一条 建筑设计为独立成套的住宅,不得分割拆零转让。

非住宅需要改变原登记的基本单元进行转让的,转让人应当将变更方案报规划、建设、消防等行政主管部门审查批准。规划、建设、消防等行政主管部门应当于二十个工作日内作出是否同意变更的决定。房地产行政主管部门根据经审查批准的基本单元变更方案办理房屋权属登记。

第二节 商品房销售

第十二条 商品房销售包括商品房预售和商品房现售。鼓励商品房现售。

第十三条 商品房销售应当同时公布套内建筑面积及其价格、建筑面积及其价格,并载入商品房买卖合同。交易当事人发生面积纠纷时,应当以套内建筑面积和套内建筑面积价格作为处理纠纷的计价依据。

第十四条 商品房预售实行许可制度。取得商品房预售许可,应当具备下列条件:

- (一)持有营业执照和房地产开发资质证书;
- (二)签订土地使用权出让合同或者取得土地使用权批准文件,并取得土地使用权证书;
- (三)取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证;
- (四)拟预售的房屋为八层以下的,完成主体建筑封顶;九层以上的,已建房屋建筑面积达到规划批准的拟建房屋面积的二分之一以上;

(五)与预售资金监管银行、工程监理机构签订商品房预售资金监管协议;

(六)制定临时管理规约、签订前期物业服务合同并在项目所在地房地产行政主管部门备案;

(七)制定商品房预售方案,预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期、质量责任承担主体及方式、拟售价格等内容;

(八)涉及房屋征收补偿的,取得房屋征收部门出具的相关证明;

(九)拟预售商品房占用范围内的土地使用权已设立抵押权的,取得抵押权人同意预售的书面证明;

(十)合作开发房地产各方申请共同取得预售许可的,应当共同取得土地使用权,并签订房地产合作开发合同;

(十一)法律、行政法规规定的其他条件。

未取得商品房预售许可,不得进行商品房预售或者以任何形式向潜在预购人收取费用。

第十五条 渝中区、江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区的商品房预售许可由市房地产行政主管部门核发,其他地区的商品房预售许可由所在区县(自治县)房地产行政主管部门核发。

房地产行政主管部门自收到申请之日起七个工作日内,对符合条件的申请人按项目或者按幢核发商品房预售许可证。

第十六条 商品房预售许可证应当载明预售人名称、预售商品房位置、幢号、楼层、用途、建筑面积等内容。

准予预售的商品房总建筑面积不得超过国有土地使用权出让合同约定的计价总建筑面积,并符合建设工程规划许可证及附图、附件的要求。

商品房预售人需要调整商品房预售许可证规定内容的,应当办理商品房预售许可证变更。

第十七条 取得商品房预售许可证的房地产开发企业,应当在十日内一次性公开全部准售房源,按照价格主管部门的规定明码标价对外销售。

第十八条 房地产开发企业预售商品房的,售房现场应当设立公示栏,并公示以下证件和信息:

- (一)商品房预售许可证;
- (二)载明土地权属信息的房地产权证;
- (三)预售商品房涉及的房地产抵押信息;
- (四)房地产开发资质证书;
- (五)预售资金监管银行及监管账号;
- (六)每套预售商品房套内建筑面积及其价格、建

筑面积及其价格;

(七)代理商品房销售委托书、房地产经纪服务机构营业执照、房地产经纪机构备案证明;

售房现场应当设立信息查询处,提供以下信息查询:

- (一)项目规划总平面图;
- (二)建设工程规划许可证;
- (三)建筑工程施工许可证;
- (四)商品房预售面积预测绘报告书;

(五)经工商行政管理部门备案的商品房买卖合同格式文本及附加条款。

第十九条 商品房预售人应当按照规定将商品房买卖合同报送房地产行政主管部门登记备案。未经登记备案的商品房买卖合同,不得对抗第三人;由此造成的损失,由预售人承担。

已实行商品房买卖合同网上签约、联机备案的地区,预售人与预购人应当网上签订合同,同时将合同的基本信息传送给房地产交易管理机构进行网上登记备案。预购人网上登记备案后可以到预售房屋所在地房地产交易管理机构领取预购商品房买卖合同登记备案证明。

未实行商品房买卖合同网上签约、联机备案的地区,预售人应当在签约之日起十五日内向预售房屋所在地房地产交易管理机构申请办理登记备案手续。房地产交易管理机构应当自受理之日起五个工作日内向买卖双方出具预购商品房买卖合同登记备案证明。

已登记备案的合同需要变更或者解除的,交易双方应当向房地产交易管理机构提交书面申请。

预售人与预购人签订商品房买卖合同后,可以依法申请预告登记。

第二十条 商品房预售人应当从发放该项目按揭贷款的银行中选择一家银行作为预售资金监管银行,并设立预售资金监管账户。一个商品房预售许可证只能设立一个预售资金监管帐户。

预售资金由预售资金监管账户开户银行代为收取。办理按揭贷款的银行应当在办理抵押权预告登记之日起五日内将预购人的按揭贷款直接划入该项目预售资金监管账户。

第二十一条 商品房预售资金由预售人、预售资金监管银行、工程监理机构共同监管。预售人、预售资金监管银行、工程监理机构应当签订商品房预售资金监管协议。商品房预售资金监管协议示范文本由房地产行政主管部门制定。

预售资金应当用于预售项目的工程建设,在项目竣工验收备案前,预售人不得将预售资金挪作他用。

预售人使用预售资金时,应当持工程监理机构按照工程实际进度出具的项目预售资金使用计划证明,向预售资金监管银行提出划款申请。未提供工程监理机构出具的证明,预售资金监管银行不得直接向预售人划款。

预售资金使用情况应当向预购人公示,供预购人查询和监督。项目所在地区县(自治县)房地产行政主管部门在对辖区内商品房预售资金的使用情况进行监督检查时,需查阅相关资料的,预售人、预售资金监管银行和工程监理机构应当予以配合和协助。

工程监理机构出具虚假证明或者预售资金监管银行监管不当,给预购人造成损失的,由过错方与预售人承担连带责任。

第二十二条 预售人改变已经预售商品房项目的建筑容积率或者户型、结构、楼层、用途,必须经规划等行政主管部门依法批准,并委托原测绘机构对预售面积进行重新测算,方可办理商品房预售许可证变更手续。

预售人经批准改变已预售商品房的建筑设计,涉及合同约定的预购人权益的,预售人应当在批准之日起十日内,书面通知预购人,与预购人协商变更或者解除商品房买卖合同,并在变更或者解除合同之日起十五日内,向原合同登记备案机构办理合同登记备案变更或者注销。

预售人改变合同约定,给预购人造成损失的,由预售人承担相应赔偿责任。

第二十三条 预售人依法转让在建商品房项目的,应当自申请转让之日起,停止预售。在批准转让之日起十五日内,书面告知预购人,并在本市公开发行的报刊上公告。

项目受让人再行预售商品房的,应当重新申领商品房预售许可证。

预购人在被告知之日起三十日内,有权解除商品房买卖合同。预售人和预购人应当在解除合同之日起十五日内到原登记备案的房地产交易管理机构办理合同登记备案注销。预购人愿意继续履行商品房买卖合同或者在被告知之日起三十日内未提出异议的,原预售人的权利义务全部转移给项目受让人。项目受让人应当在取得商品房预售许可证后,与预购人重新签订买卖合同,并向房地产交易管理机构办理变更登记。

第二十四条 预购商品房再转让的,预购人应当书面告知预售人,再转让双方应当原合同上记载有关合同权益转让事项,并向原登记备案的房地产交易管理机构办理合同登记备案变更。

法律、法规对预购商品房再转让另有规定的,从其规定。

第二十五条 商品房项目竣工验收合格,并依法办理建设工程竣工验收备案后方能交付使用。

第二十六条 商品房现售的,房地产开发企业应当自商品房买卖合同签订之日起三十日内,为购房人办理申请房地产权属登记的手续,并取得房地产行政主管部门出具的登记受理通知书。

商品房预售的,预售人应当自预售商品房交付使用之日起六十日内,为预购人办理申请房地产权属登记的手续,并取得房地产行政主管部门出具的登记受理通知书。

因房地产开发企业的原因,致使购房人无法办理房地产权属登记的,双方有约定的按照约定处理;未约定的,房地产开发企业应当依法承担民事责任,购房人可以要求解除商品房买卖合同。

第二十七条 房地产开发企业或者其委托的房地产中介服务机构销售商品房,不得有下列行为:

- (一)采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;
- (二)采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工的商品房;
- (三)法律、法规禁止的其他行为。

第三章 房地产抵押

第二十八条 房地产抵押,应当采取书面形式订立抵押合同,并向所在地房地产行政主管部门申请办理抵押登记。

第二十九条 抵押权存续期间,抵押房地产需要被征收的,抵押人应当及时通知抵押权人,债务人可以提前清偿债务或者提供其他担保。

债务人不提前清偿债务或者不提供其他担保的,征收补偿取得的产权调换房地产为抵押财产;货币补偿的,抵押人应当将征收补偿价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。

第三十条 已设定抵押的房地产,抵押人如需对房屋翻建、扩建或者改变用途时,应当取得抵押权人的

书面同意,对抵押合同的内容作相应变更,并到原抵押登记机构办理抵押变更登记。

第三十一条 拟售商品房占用范围内的土地使用权或者在建工程已设立抵押权的,经抵押权人书面同意并向购房人明示该房地产已抵押的情况,或者解除抵押后方可销售。

预售人不得将已经预售的商品房设定抵押。

第四章 房屋租赁

第三十二条 房屋租赁包括现房租赁和商品房预租。房屋出租人将房屋发包给他人经营,或者以合作、联营的名义让渡房屋使用权,视为房屋租赁。

第三十三条 有下列情形之一的房屋不得租赁:

- (一)未取得房屋权属证明文件的;
- (二)未取得商品房预售许可的;
- (三)未经批准改变房屋用途的;
- (四)已被鉴定为危险房屋的;
- (五)司法机关和行政机关依法查封或者以其他方式限制房屋出租的;
- (六)属违法建筑的;
- (七)法律、法规规定的禁止租赁的其他情形。

第三十四条 出租人应当履行下列义务:

- (一)不得向未提供有效身份证件的个人出租房屋;
- (二)对出租房屋进行安全检查,及时发现和排除安全隐患;
- (三)在规定期限内依法如实申报、缴纳房屋租赁合同相应税费;
- (四)出租已抵押房地产,应当书面告知承租人;
- (五)向承租人出示依法办理的房屋权属证明;
- (六)法律、法规规定的其他义务。

第三十五条 承租人应当履行下列义务:

- (一)按照房屋规划用途、结构、消防安全规定使用房屋,不得擅自改变房屋使用性质或者实施其他违法建设行为。发现承租房屋有安全隐患的,应当及时告知并配合出租人予以消除;
- (二)提供真实有效证件,配合相关管理部门的管理;
- (三)法律、法规规定的其他义务。

第三十六条 租赁房屋应当具备基本使用条件并保障承租人的住用安全,并不得损害公共利益以及相邻权利人的合法权益。

第三十七条 房屋租赁双方应当签订书面合同。

房屋出租人、代理出租人或者其委托的房地产中介服务机构应当自合同签订之日起三十日内向出租房屋所在地房地产行政主管部门办理房屋租赁合同登记备案手续。符合条件的,房地产行政主管部门应当自受理申请之日起三个工作日内核发房屋租赁合同登记备案证明。不符合条件的,向当事人出具不予租赁合同登记备案通知单。

经登记备案的房屋租赁合同约定事项发生变更的,应当在十日内到原登记机构申请变更登记。

第三十八条 承租人在租赁期限内,将承租房屋转租给他人的,应当征得出租人同意,签订房屋租赁合同或者转租协议,并到房地产行政主管部门办理登记备案手续。

第三十九条 房屋租赁双方当事人解除或者终止房屋租赁合同的,应当到房地产行政主管部门办理注销登记备案。

第四十条 房地产、公安、工商、税务等行政管理部门应当建立房屋租赁管理协作和信息共享机制,按照各自职责,相互配合,加强房屋租赁市场综合管理。

第四十一条 物业服务企业应当配合房地产等行政主管部门对出租房屋的管理。

第五章 房地产中介服务

第四十二条 房地产中介服务包括房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询等。

房地产价格评估,按照国家和本市相关规定执行。

第四十三条 房地产经纪、房地产咨询机构及其分支机构应当在取得工商营业执照或者办理工商营业执照变更之日起三十日内,持下列资料向经营场所所在地的房地产行政主管部门申请备案:

- (一)备案申请;
- (二)工商营业执照;
- (三)聘用人员名册;
- (四)业务、财务管理的相关制度;
- (五)市房地产行政主管部门规定的其他资料。

法律和行政法规对房地产中介服务机构及其执业人员规定了资质、资格许可的,应当提交取得许可的证明。

房地产行政主管部门应当自受理备案申请之日起五个工作日内审查完毕,符合备案条件的,出具备案证明。

第四十四条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容:

- (一)营业执照和备案证明;
- (二)服务项目、内容和标准;
- (三)业务流程;
- (四)收费项目、依据、标准;
- (五)交易资金监管方式;
- (六)信用档案查询方式、投诉电话、价格举报电话;
- (七)房地产行政主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务相关示范合同文本;
- (八)法律、法规规定的其他事项。

第四十五条 经房地产经纪机构居间或者代理的房屋买卖,应当按照有关规定实行网上签约。

第四十六条 房地产经纪、房地产咨询人员应当加入一个相应的中介服务机构,并按规定办理执业注册。未取得注册证书的房地产经纪、房地产咨询人员不得从事房地产经纪、房地产咨询业务。

第四十七条 房地产经纪、房地产咨询业务,应当由房地产经纪机构、房地产咨询机构统一承接后交由注册的执业人员执行。房地产中介服务人员不得以个人名义承接业务。

第四十八条 房地产经纪机构或者经纪人员不得代为收取客户交易资金、定金和相关税费。

房地产交易资金支付方式由当事人约定。通过房地产经纪机构居间或者代理成交的二手房买卖,当事人可以选择自行支付交易资金,也可以通过房地产经纪机构或者交易保证机构在银行开设的客户交易资金专用存款帐户划转交易资金。客户交易资金专用存款帐户的资金不属于房地产经纪机构或者交易保证机构的资产。

二手房交易资金专用存款帐户应当向交易双方当事人公开,供交易双方当事人查询和监督。二手房交易资金监管不当给当事人造成损失的,由过错方承担责任。

第四十九条 房地产经纪、房地产咨询机构及其从业人员不得有下列行为:

- (一)伪造、涂改、转让、租借房地产经纪机构备案证明、执业资格证书、注册证书、执业专用章;
- (二)允许他人以自己的名义从事房地产经纪、咨询业务;
- (三)同时在两个以上的房地产经纪机构、房地产咨询机构执业;

(四)虚构事实或者隐瞒真相,误导、欺诈当事人或者赚取交易差价;

(五)与一方当事人串通,损害另一方当事人利益;

(六)索取、收受委托合同以外的酬金或者其他财物,或者利用工作之便牟取其他不正当收入;

(七)从事经济适用住房、公共租赁住房等保障性住房的经纪业务;

(八)法律、法规禁止的其他行为。

第六章 监督管理

第五十条 房地产相关行政管理部门,应当对房地产转让、中介、租赁行为进行监管,及时查处违法行为。

第五十一条 房地产行政主管部门和其他有关部门依法对房地产交易和中介服务进行监督检查,有权采取以下措施:

(一)进入有关单位办公场所、经营场所现场进行检查;

(二)要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题进行解释和说明;

(三)要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料并进行复制;

(四)拍照、摄像、记录与检查事项有关的情况;

(五)责令有关单位和个人停止违反法律、法规的行为;

房地产行政主管部门和其他有关部门工作人员履行前款规定的监督检查职责时,应当不少于二人,并出示执法证件。被监督检查的单位及个人应当予以配合,不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第五十二条 房地产行政主管部门应当建立举报投诉制度。对受理的举报投诉,应当在十五个工作日内作出处理决定并书面回复,十五个工作日内不能作出处理决定的,经房地产行政主管部门负责人批准,可以延长十个工作日。

对不属于房地产行政主管部门职责范围的举报投诉,应当在五个工作日内移交相关部门处理。

第五十三条 房地产行政主管部门在监督管理活动中,发现违法行为的,应当按照规定发出责令停止违法行为通知书;情节严重的,可以采取在销售现场和办公场所公示违法行为、暂停楼盘销售、暂停其交易登记以及暂停其资产转移登记手续办理等限制措施,责令

其限期改正。改正后,应当及时解除限制措施。

第五十四条 房地产相关行政管理部门应当将房地产开发企业和房地产中介机构的违法行为记入其信用档案,并向社会公布;对违法情节严重的,对其从事房地产开发和经营项目的立项、规划、用地、预售许可、资质审批等予以限制。

第七章 法律责任

第五十五条 违反本条例第十一条规定,未经批准擅自变更房屋基本单元进行转让的,由规划、建设、消防等行政主管部门按照相关规定给予行政处罚。

第五十六条 违反本条例第十三条、第十七条规定,房地产开发企业未按照规定公布价格,明码标价对外销售的,由价格主管部门依法查处。

第五十七条 违反本条例第十四条规定,房地产开发企业未取得商品房预售许可预售商品房的,由房地产行政主管部门责令其停止预售活动,退还预售款,并处已收取预售款百分之五以上百分之十以下的罚款。

第五十八条 房地产开发企业有下列情形之一的,由房地产行政主管部门责令改正,处一万元以上三万元以下的罚款;拒不改正的,吊销其房地产预售许可证:

(一)违反本条例第十七条规定,未在规定时间内一次性公开全部房源进行预售的;

(二)违反本条例第十八条规定,售房现场未达到标准的;

(三)违反本条例第二十条规定,未按规定确定预售资金监管银行,设立预售资金监管帐户的。

第五十九条 违反本条例第十九条规定,房地产开发企业未按规定办理商品房预售合同登记备案的,由房地产行政主管部门责令其补办登记备案手续;拒不补办的,处转让价款百分之五以上百分之十以下的罚款。

第六十条 预售资金监管银行未履行预售资金监管职责,给预购人造成损失的,由金融监管部门依法查处,房地产行政主管部门可依法禁止其从事房地产预售资金监管业务。

按揭贷款发放银行违反本条例第二十条规定未按期划款的,由金融监管部门责令限期改正,逾期不改的,依法给予行政处罚;由此给预购人造成损失的,按

揭贷款发放银行依法承担民事责任。

工程监理机构违反本条例第二十一条规定的,由建设行政主管部门依法给予行政处罚。

第六十一条 违反本条例第二十七条规定,房地产开发企业或者其委托的房地产中介服务机构采取返本销售或者变相返本销售的方式销售房屋的;或者采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工房屋的,由房地产行政主管部门责令改正,并处一万元以上十万元以下罚款。

第六十二条 房地产开发企业有下列行为之一的,由房地产行政主管部门处已收转让价款一倍以下的罚款:

(一)将已经办理合同登记备案的商品房再出售给他人;

(二)未明示商品房已设定抵押的事实而将已办理抵押登记的商品房出售给他人;

(三)将已经预售的商品房设定抵押的。

第六十三条 出租人、承租人违反本条例第三十三条、第三十四条和第三十五条规定的,由公安、房地产、工商、税务等部门按照相关规定予以处罚。

第六十四条 违反本条例第四十三条规定,从事房地产中介服务未按照规定申请备案的,由房地产行政主管部门责令限期补办备案,逾期不补办的,处一万元以上三万元以下罚款,并处房地产中介服务机构法定代表人一万元以上三万元以下罚款。

第六十五条 违反本条例第四十五条、第四十七条规定,由房地产行政主管部门责令其限期改正,可并处一万元以上三万元以下的罚款。

第六十六条 违反本条例第四十八条、第四十九条规定的,由房地产行政主管部门责令改正,拒不改正的,对单位处五万元以上三十万元以下罚款,对个人处五千元以上三万元以下罚款;情节严重的,对单位处六个月以上两年以下停业整顿,对个人由原注册机关吊销注册证书。

第六十七条 房地产开发企业违反本条例规定挪用或者侵占商品房预售资金的,由房地产行政主管部门责令其停止预售活动,并限期改正;逾期未改正的,吊销商品房预售许可证,并可由建设行政主管部门降低或者取消其开发资质。

第六十八条 房地产交易管理机构及其工作人员在房地产交易登记工作中,不遵守法定期限及程序的,由房地产行政主管部门责令改正,并视其情节轻重给予处分。

第六十九条 房地产行政主管部门及其工作人员有徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿等违法违纪行为的,由有权机关依法给予行政处分。

第七十条 违反本条例规定,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第七十一条 本市公共租赁房的交易管理不适用本条例。

第七十二条 本条例下列用语的含义是:

(一)房地产转让,是指房地产权利人通过合法方式将其房屋所有权连同该房屋占用范围内的国有土地使用权转移给他人的行为。

(二)房屋基本单元,是指有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号(幢号、室号等)的房屋或者特定空间。

(三)商品房,是指由房地产开发企业开发建设并向社会公开销售的房屋。

(四)商品房预租,是指房地产开发企业取得商品房预售许可后,以在建的商场、铺面、市场摊点或者办公用房向社会公开招租和以在建商品住宅、公寓楼对外出租的行为。

(五)商品房现售,是指房地产开发企业将已竣工验收合格并办理房地产权属登记的商品房出售给购房人,并由购房人支付房价款的行为。

(六)商品房预售,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给购房人,并由购房人支付定金或者房价款的行为。

(七)返本销售,是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

(八)售后包租,是指房地产开发企业以一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

第七十三条 本条例自2012年1月1日起施行。