

天津市人民代表大会常务委员会 公告

第五十二号

《天津市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》已由天津市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议于2016年7月29日通过,现予公布,自公布之日起施行。

天津市人民代表大会常务委员会

2016年7月29日

天津市人民代表大会常务委员会 关于修改部分地方性法规的决定

(2016年7月29日天津市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过)

天津市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议决定:

一、对《天津市盐业管理条例》作如下修改

1. 第十六条第二款修改为:“食盐定点生产企业由市盐业行政主管部门审批。企业在领取《食盐定点生产企业证书》后,方可

从事食盐生产。”

2. 删除第二十三条。

3. 删除第二十六条。

4. 第二十七条第二款修改为:“食品加工企业、餐饮服务企业和单位食堂的用盐,应当从取得食盐批发许可证的单位购进,并保留食盐购货凭证。”

5. 第二十九条修改为：“市盐业行政主管部门对食盐批发许可证的持证经营情况，应当依据有关盐业法规进行检查。”

6. 删除第三十六条。

7. 第三十七条修改为：“违反本条例第二十五条规定，擅自从事食盐批发业务的，由盐业行政主管部门责令停止批发业务，没收违法经营的食盐和违法所得，并可处以违法经营的食盐价值三倍以下罚款。”

8. 第四十条修改为：“对违反本条例第二十九条规定拒绝检查的，由发证机关依法扣押或者吊销食盐批发许可证。”

9. 第四十四条第一项修改为：“进入盐产品的生产加工、储存、经营场所调查取证、收集资料，查验食盐运输工具；”。

二、对《天津市商品房管理条例》作如下修改

1. 第十六条修改为：“商品房销售实行许可证制度。

“房地产开发企业在销售商品房前，应当向房地产行政主管部门申请领取商品房销售许可证。未取得商品房销售许可证的，不得以任何形式销售商品房。

“商品房销售许可证按幢发放。商品房销售完毕的，房地产行政主管部门应当注销商品房销售许可证。”

2. 第十七条第三项修改为：“经批准的商品房建设投资计划或者企业固定资产投资备案通知书、建设工程规划和施工许可”。

删除第十七条第四项。

3. 第十八条第一款修改为：“房地产开发企业取得商品房销售许可证后，可以自行销售商品房，也可以委托已经备案的房地产经纪机构代理销售商品房。”

4. 第十九条修改为：“房地产开发企业委托已经备案的房地产经纪机构销售商品房的，应当签订委托合同，并出具委托书。委托书应当明确商品房的名称、坐落地点、范围和委托权限、委托期限等内容。”

5. 第二十一条修改为：“房地产经纪机构代理销售商品房时，除应当遵守本条例第二十条的规定外，还应当向购房人明示营业执照、房地产经纪机构备案证明和房地产开发企业出具的委托书。不得代理销售无商品房销售许可证的商品房。”

6. 删除第三十条。

7. 第三十九条修改为：“违反本条例，有下列行为之一的，由房地产行政主管部门给予行政处罚：

“（一）房地产开发企业违反本条例第十四条第一款规定，未按期申请办理房屋所有权初始登记的，责令限期办理，并可处以五万元以上二十万元以下罚款；

“（二）房地产开发企业违反本条例第十六条和第十八条规定，未取得商品房销售许可证擅自销售商品房或者委托代理销售商品房的，责令停止销售活动，并按照每套房屋三万元以上五万元以下的标准处以罚款；

“（三）房地产经纪机构违反本条例第十八条规定，未备案擅自从事商品房代理销售活动的，责令停止房地产中介服务业务，并处以一万元以上五万元以下罚款；

“（四）房地产经纪机构违反本条例第二十一条规定，代理销售无商品房销售许可证的商品房的，责令停止代理销售活动，并处以一万元以上五万元以下的罚款；情节严重的，记入信用档案，取消网上签约资格；

“（五）房地产开发企业违反本条例第二十二条第二款规定，未办理商品房买卖合同

备案的,责令改正;拒不改正的,处以一万元以下罚款。”

三、对《天津市海域使用管理条例》作如下修改

1. 第十三条第一款修改为:“申请人可以按要求自行编制海域使用论证报告,也可以委托有关机构编制。”

2. 第二十七条第二款修改为:“市海洋行政主管部门在收到验收申请后应当按照国家有关规定组织验收。”

3. 第三十四条修改为:“填海、围海和建设非透水性海上人工构筑物等海洋工程项目的海域使用金,应当一次性缴纳。因特殊情况一次性缴纳确有困难的,经市海

洋行政主管部门批准可以分期缴纳,分期缴纳期限最长不得超过项目用海的施工期限。”

四、对《天津市失业保险条例》作如下修改

在第五条增加一款,作为第四款:“市人民政府可以根据实际需要调整失业保险费的缴纳标准,并报市人民代表大会常务委员会备案。”

五、对《天津市道路交通安全管理若干规定》作如下修改

删除第四十八条。

本决定自公布之日起施行。相关地方性法规根据本决定修正后重新公布。

天津市商品房管理条例

(2002年10月24日天津市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过)

根据2016年7月29日天津市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议《关于修改部分地方性法规的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 商品房建设和交付使用
- 第三章 商品房销售和合同
- 第四章 商品房广告
- 第五章 争议解决
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范本市商品房市场秩序,维护商品房交易当事人的合法权益,保证商品房的质量,促进房地产业的健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内新建商品房的建设、交付使用、销售及相關管理活动。已经出售交付使用的商品房再上市的交易活动,不适用本条例。

第三条 商品房建设应当规范设计,科学施工,严格验收,保证质量。

商品房交易应当遵循自愿公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第四条 建设行政主管部门负责本市商品房建设和交付使用管理工作。

房地产行政主管部门负责本市商品房销售管理工作。

其他有关行政主管部门按照各自职责,做好商品房的相关管理工作。

第二章 商品房建设和交付使用

第五条 房地产开发企业开发建设商品房,应当依法取得开发资质,遵守法定开发建设程序,执行工程建设标准,按期交付合格商品房。

第六条 房地产开发企业开发建设商品房,应当有不低于项目总投资额百分之三十的项目资本金。

房地产开发企业向市建设行政主管部门申报商品房建设投资计划时,应当提供商品房项目资本金证明。商品房建设投资计划经批准后,资本金应当用于本商品房项目的开发建设,不得挪作他用。

建设行政主管部门应当对商品房项目资本金的使用进行监督管理。

第七条 商品房开发建设应当进行分阶段验收。商品房的地基、基础、主体结构工程在各阶段完工后,房地产开发企业应当组织勘察、设计、施工、工程监理等有关单位进行阶段验收;未经阶段验收或者阶段验收不合格的,不得进入下一阶段的施工和进行竣工验收。

第八条 房地产开发企业应当对其开发建设的商品房项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、工程监理等单位应当依照法律、法规的规定和合同的约定,对房地产开发企业承担相应的质量责任。

第九条 供水、供电、供气、供热、排水等施工单位,应当按照与房地产开发企业签订的配套工程建设合同组织施工,确保工程质量,按期交付验收。

供水、供电、供气、供热、排水等专业经营服务单位,应当自房地产开发企业提出配套工程竣工验收申请之日起七个工作日内验收完毕;验收合格的,应当在三个工作日内,向房地产开发企业出具配套证明。

第十条 房地产开发企业开发建设的住宅商品房,必须在领取建设行政主管部门核发的住宅商品房准许交付使用证后,方可交付使用。

第十一条 申请领取住宅商品房准许交付使用证,应当提供下列材料:

- (一)竣工验收报告;
- (二)建设工程规划验收合格证;
- (三)供水、供电、供气、供热、排水等配套证明;
- (四)非经营性公建配套证明。

建设行政主管部门应当自接到申请之日起七个工作日内,完成审核工作;符合条件的,核发住宅商品房准许交付使用证。

住宅商品房准许交付使用证按幢发放。

第十二条 房地产开发企业将住宅商品房交付使用时,应当向购房人明示住宅商品房准许交付使用证,提供商品房质量保证书和商品房使用说明书。

商品房质量保证书应当列明保修范围、保修期限、保修责任和保修单位等内容。

商品房使用说明书应当说明商品房的承重结构、管线部位、不得拆改部位、承重荷载和其他使用注意事项。

第十三条 房地产开发企业应当按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定,承担商品房保修责任。

商品房保修期应当自房地产开发企业将商品房交付购房人之日起计算。

第十四条 房地产开发企业应当自商品房竣工验收合格之日起三十日内,按照国家和本市规定,申请办理商品房所有权初始登记。

商品房所有权初始登记后,房地产开发企业应当在商品房交付使用十日内,书面通知购房人办理商品房所有权转移登记手续和土地使用权登记。

购房人在接到房地产开发企业书面通知之日起三十日内到房地产行政主管部门办理商品房所有权转移登记;房地产开发企业应当给予协助。房地产行政主管部门应当自受理之日起三十日内核发房屋所有权证。

第三章 商品房销售和合同

第十五条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本条例所称商品房现售,是指房地产开发企业将已经完成所有权初始登记和取得准许交付使用证的商品房出售给购房人,由购房人支付房价款的行为。

本条例所称商品房预售,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,由购房人支付房价款的行为。

第十六条 商品房销售实行许可证制度。

房地产开发企业在销售商品房前,应当向房地产行政主管部门申请领取商品房销售许可证。未取得商品房销售许可证的,不得以任何形式销售商品房。

商品房销售许可证按幢发放。商品房销售完毕的,房地产行政主管部门应当注销商品房销售许可证。

第十七条 房地产开发企业申请领取商品房销售许可证,应当具备下列条件:

(一)法人资格和相应的房地产开发资质等级;

(二)取得合法的国有土地使用权;

(三)经批准的商品房建设投资计划或者企业固定资产投资项目备案通知书、建设工程规划和施工许可;

(四)有已经备案的物业管理方案或者签订的前期物业管理合同;

(五)商品房项目开发建设达到市人民政府规定的工程形象部位;

(六)施工进度和竣工交付日期;

(七)商品房销售方案。

经审查符合上述条件的,房地产行政主管部门应当自收到申请之日起十个工作日内核发商品房销售许可证。

第十八条 房地产开发企业取得商品房销售许可证后,可以自行销售商品房,也可以委托已经备案的房地产经纪机构代理销售商品房。

已经取得销售许可证的预售商品房整体转让的,双方应当向房地产行政主管部门办理商品房销售许可证变更登记手续,并且

通知购房人。转让人对购房人的权利和义务由受让人承担。

第十九条 房地产开发企业委托已经备案的房地产经纪机构销售商品房的,应当签订委托合同,并出具委托书。委托书应当明确商品房的名称、坐落地点、范围和委托权限、委托期限等内容。

第二十条 房地产开发企业销售商品房时,应当遵守下列规定:

(一)向购房人出示商品房销售许可证;

(二)不得在商品房买卖合同约定的价格之外,另行收取其他费用;

(三)不得在未解除商品房买卖合同前,将作为合同标的物的商品房再行销售给他人;

(四)出售已经设定抵押的商品房,应当书面征得抵押权人同意,并书面告知购房人。

第二十一条 房地产经纪机构代理销售商品房时,除应当遵守本条例第二十条的规定外,还应当向购房人明示营业执照、房地产经纪机构备案证明和房地产开发企业出具的委托书。不得代理销售无商品房销售许可证的商品房。

第二十二条 房地产开发企业销售或者委托房地产经纪机构代理销售商品房的,应当与购房人订立书面形式的商品房买卖合同。合同双方可以采用房地产行政主管部门和市工商行政管理部门制发的商品房买卖合同示范文本。

房地产开发企业与购房人应当自商品房买卖合同签订之日起三十日内,到房地产行政主管部门办理商品房买卖合同备案;其中预售商品房买卖合同,还应当按照规定到有关行政主管部门备案。

第二十三条 商品房买卖合同应当主要载明下列事项:

(一)房地产开发企业、购房人、委托代理人的名称;

(二)商品房项目的名称、地点、楼号、房号;

(三)标有国际通用坐标的房屋平面图;

(四)商品房的建筑面积、套内建筑面积、套内使用面积和分摊的共有建筑面积;

(五)商品房的共用设施和设备;

(六)商品房的质量标准、装饰装修标准和室内设备;

(七)商品房的交付使用条件和日期;

(八)商品房的计价方式和总价款;

(九)付款方式和时间;

(十)商品房面积误差处理方式;

(十一)房屋设计、环境布局和设计、环境变更约定;

(十二)争议处理方式;

(十三)违约责任;

(十四)双方约定的其他事项。

第二十四条 房地产开发企业预售商品房时向购房人提供的售楼说明书,经双方约定,可以作为商品房买卖合同的内容。

售楼说明书应当包括位置图示、布局图、平面图、装修、公用设施、交付使用日期、物业管理方案等内容。

第二十五条 商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按建筑面积或者套内建筑面积计价。预售商品房不适用按套(单元)计价方式。

商品房买卖合同载明的商品房建筑面积与房地产行政主管部门核发的房屋所有权证书载明的建筑面积不符时,以房屋所有权证书载明的建筑面积为准。

第二十六条 按套(单元)计价的现售房屋,当事人对现售房屋实地勘察后可以在

商品房买卖合同中直接约定总价款。

第二十七条 当事人在商品房买卖合同中,对面积误差处理方式未作约定的,按照以下规定处理:

(一)面积误差比绝对值在百分之三以内(含百分之三)的,据实结算房价款;

(二)面积误差比绝对值超出百分之三时,购房人有权退房。购房人退房的,房地产开发企业应当在购房人提出退房之日起三十日内,将购房人已付房价款退还给购房人,同时支付已付房价款利息。购房人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比绝对值在百分之三以内(含百分之三)部分的房价款由购房人补足,超出百分之三部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归购房人;产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在百分之三以内(含百分之三)部分的房价款由房地产开发企业返还购房人,绝对值超出百分之三部分的房价款,由房地产开发企业双倍返还购房人。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 100%

第二十八条 购房人与房地产开发企业为订立商品房买卖合同约定订立日期,购房人交付定金的,房地产开发企业不按期订立合同的,应当向购房人双倍返还定金;购房人不按期订立合同的,购房人交付的定金不予退还。在约定订立合同的日期内,双方就合同条款不能达成一致时,房地产开发企业应当向购房人返还定金。

第二十九条 房地产开发企业改变商品房买卖合同中约定的房屋设计和环境布局,应当在变更前征得购房人的书面同意。房地产开发企业未征得购房人书面同意而变更的,购房人有权解除合同,房地产开发

企业应当退还购房人已付商品房房价款和利息,并按照合同的约定承担违约责任。

第四章 商品房广告

第三十条 发布商品房销售广告,应当明示房地产开发企业的名称、商品房坐落地点、商品房销售许可证的证号。委托代理销售商品房的,应当明示代理销售机构。

第三十一条 商品房销售广告中关于商品房的名称、坐落地点、结构、房型、朝向、面积、装修、设备、质量、供热、供气、供水、供电、排水、配套设施以及环境等内容的表示、图示,应当真实、准确、清楚。

对商品房销售广告中明示的事项,购房人有权要求在商品房买卖合同中作出约定。

第三十二条 广告经营者、广告发布者应当依法查验有关证明文件,核实商品房销售广告的内容。对内容不真实或者没有商品房销售许可证的商品房销售广告,广告经营者不得提供设计、制作、代理服务,广告发布者不得发布。

第五章 争议解决

第三十三条 购房人和房地产开发企业对商品房结构安全质量有争议的,一方可以委托有资质的工程质量检测鉴定机构进行鉴定。经鉴定,商品房有安全使用质量问题的,鉴定费用由房地产开发企业承担;没有安全使用质量问题的,鉴定费用由购房人承担。

在合理使用年限内,商品房地基基础和主体结构不能安全使用的,购房人有权退房,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十四条 在保修期限内,商品房存在不影响安全使用的质量缺陷的,房地产开发企业应当在五日内予以勘察、维修;给购

房人造成损失的,应当承担赔偿责任。赔偿范围包括因维修造成损坏的修复费用、误工损失和其他直接经济损失。

第三十五条 购房人和房地产开发企业因商品房发生争议的,可以自行协商解决;协商解决不成,购房人提出要求的,由以下有关行政主管部门处理:

(一)因商品房设计、质量和配套等问题发生的争议,由建设行政主管部门负责处理;

(二)因商品房销售、面积、房屋所有权证书和物业管理等问题发生的争议,由房地产行政主管部门负责处理;

(三)因商品房价格和收费问题发生的争议,由价格主管部门负责处理;

(四)因商品房规划问题发生的争议,由规划行政主管部门负责处理;

(五)因商品房广告问题发生的争议,由工商行政管理部门负责处理。

房地产开发企业应当接受前款规定的行政主管部门就商品房争议问题进行的询问和调查,不得拒绝和阻挠。

上述行政主管部门应当自受理商品房争议之日起三十日内作出处理。其中受理的商品房争议涉及应当由其他相关行政主管部门处理的,受理的行政主管部门应当自受理之日起十日内,移送相关行政主管部门处理。

第三十六条 因商品房质量问题或者商品房买卖合同中约定的事项,或者房地产开发企业承诺的事项,购房人与房地产开发企业发生争议的,可以依照法律规定和商品房买卖合同的约定,直接向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第六章 法律责任

第三十七条 房地产开发企业有下列

行为之一的,建设行政主管部门责令改正,并可处以十万元以下罚款;

(一)违反本条例第七条规定,未经阶段验收或者阶段验收不合格而进入下一工序施工的;

(二)违反本条例第十条规定,未取得住宅商品房准许使用证而将住宅商品房交付使用的;

(三)违反本条例第十二条第一款规定,未向购房人提供商品房质量保证书和商品房使用说明书的;

(四)违反本条例第三十四条规定,发现商品房质量问题,房地产开发企业未按期勘察、维修的。

第三十八条 违反本条例,有下列行为之一的,由房地产行政主管部门给予行政处罚:

(一)房地产开发企业违反本条例第十四条第一款规定,未按期申请办理房屋所有权初始登记的,责令限期办理,并可处以五万元以上二十万元以下罚款;

(二)房地产开发企业违反本条例第十六条和第十八条规定,未取得商品房销售许可证擅自销售商品房或者委托代理销售商品房的,责令停止销售活动,并按照每套房屋三万元以上五万元以下的标准处以罚款;

(三)房地产经纪机构违反本条例第十八条规定,未备案擅自从事商品房代理销售活动的,责令停止房地产中介服务业务,并处以一万元以上五万元以下罚款;

(四)房地产经纪机构违反本条例第二十一条规定,代理销售无商品房销售许可证的商品房的,责令停止代理销售活动,并处以一万元以上五万元以下的罚款;情节严重的,记入信用档案,取消网上签约资格;

(五)房地产开发企业违反本条例第二十二条第二款规定,未办理商品房买卖合同备案的,责令改正;拒不改正的,处以一万元以下罚款。

第三十九条 房地产开发企业、房地产经纪机构违反本条例第二十条规定,将未解除商品房买卖合同的商品房销售给他人的,房地产行政主管部门责令退还购房款,并处以商品房售价三倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十条 违反本条例第三十条、第三十一条、第三十二条规定的,工商行政管理部门依照《中华人民共和国广告法》的有关规定予以处罚。

第四十一条 供水、供电、供热、供气、排水等专业经营服务单位违反本条例第九条第二款规定,未按期向房地产开发企业出具配套证明的,建设行政主管部门责令改正,并可处以五万元以上十万元以下罚款;给房地产开发企业造成损失的,应当承担赔偿责任。

第四十二条 违反本条例第十一条第二款、第十七条第二款规定,对符合规定的商品房准许交付使用、销售许可或者所有权初始登记的申请,未按期核发、拒不核发许可证或者进行登记的,对直接责任人员由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分。

第四十三条 有关行政主管部门的工作人员在商品房建设、销售和交付使用管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十四条 本条例自 2002 年 12 月 1 日起施行。