

张掖市人民政府办公室文件

张政办发〔2025〕61号

张掖市人民政府办公室 关于推进商品房销售制度改革的意见

各县区人民政府，市政府有关部门，市直及省属驻张有关单位：

为全面贯彻党中央、国务院关于防范化解重大风险和稳定房地产市场的决策部署，加快构建房地产发展新模式，稳步推进商品房销售制度改革，有力有序推行现房销售，切实维护购房群众合法权益，确保房地产市场平稳健康发展，按照房地产市场调控政策要求，结合我市实际，经市政府同意，提出以下意见。

一、强化商品房预售许可管理

（一）已取得商品房预售许可证的房地产开发项目，房地产

开发企业应当按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国人民防空法》《建设工程质量管理条例》等规定和商品房买卖合同约定按期完成竣工验收备案，并尽早完成首次登记。

（二）对已取得商品房预售许可证的房地产开发项目，存在未按施工合同约定时限竣工或未按商品房买卖合同约定时间交付的，应当按照《建设工程质量管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》等规定，依法完成竣工验收及备案。符合《商品房销售管理办法》规定的现售条件的，依法申请转为现房销售。

（三）对新申请商品房预售许可的房地产开发项目按照“多测合一”改革同一标的物只测一次的要求，完成不动产实测绘，单幢楼测绘面积超出规划审批面积的应提供分期规划验收合格书。

二、优化商品房预售资金监管

（一）强化商品房预售资金封闭管理，配合商品房销售制度改革，按照《张掖市商品房预售资金监管规定》对预售的楼盘通过合同网签备案实行全额资金监管，优化资金拨付流程，按照留底重点监管资金的5%及时拨付资金，促进项目建设交付，维护购房人合法权益。

（二）严格商品房预售资金拨付管理，商品房预售监管资金除按规定额度用于缴纳税款外，凡与预售项目后续工程建设无关

的资金申请均不予受理拨付，保证被监管预售资金全部用于项目建设交付。

三、推进商品房现房销售

（一）贯彻落实房地产开发项目“交房即交证”管理要求，逐步提高预售门槛，切实防止烂尾风险，自国家、省上明确商品房现售制度执行之日起，我市新取得国有建设用地使用权的房地产开发项目实行现房销售，将现房销售条件纳入土地出让条件，并在出让合同中进行约定。

（二）配合商品房销售制度改革，同步调整开发环节税收预征预缴方法，据实计算征收企业应纳增值税、土地增值税和企业所得税。

（三）进一步发挥房地产融资协调机制作用，推动房地产开发合规项目应进尽进“白名单”，按照市场化、法治化原则，对“白名单”项目融资贷款应贷尽贷，保障项目融资。加大开发贷款支持力度，根据国家政策下调现房销售项目贷款利率，延长贷款期限，拓宽融资渠道等，使房地产开发企业凭自有资金和融资能够完成项目建设竣工，同步完善项目配套设施，达到交付条件。

（四）对实行现房销售的房地产开发项目优先办理相关手续，提供更高效更优质的服务，优化项目审批流程，提高项目服务效率，缩短现售项目时间成本，对项目前期手续办理“能快则快、能并则并、能容缺则容缺受理”，实行建筑工程质量、规划、人防、车位等联合竣工验收，绿地部分验收在条件不具备的情况下

可延期至下个种植季。

各县区、各有关部门要严格落实商品房销售制度改革工作部署，加大政策宣传力度，主动为企业和购房人解读现房销售有关政策，确保预售与现售有序衔接，逐步实现现房销售。要进一步规范商品房现售网签合同备案，指导房地产开发企业做好数据审核与报送，强化信息互通共享，着力提高房屋交易管理服务效能，切实优化营商环境，保障现房销售工作顺利推进。

本意见自印发之日起实施。

张掖市人民政府办公室

2025年9月11日

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

张掖市人民政府办公室

2025年9月11日印发

