|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **《상품방 판매 정찰가격 표시규정》에 관한 국가발전개혁위원회의 통지**발개개격 [2011] 548호각 성, 자치구, 직할시 및 중점 개발 도시, 부 성급 성 소재지, 신장생산건설병단개발개혁안, 물가국, 심천시시장감독관리국 : 당중앙위원회, 국무원은 가격 수준의 기본안정 요구를 관철시키고,《일부 도시 주택가격 급상승 억제에 관한 국무원의 통지》(국발[2010]10호),《부동산시장 안정 및 건전한 발전 촉진을 위한 국무원사무청의 통지》(국반발[2010]4호),《부동산시장 관련 문제 통제 관한 국무원사무청의 통지》(국반발[2011]1호)의 정신을 실현, 부동산시장 가격 감독관리를 효과적으로 강화하고, 부동산거래 시 가격혼란, 불확실한 정보, 부동산가격조작 등의 문제를 해결하기 위해 본 위원회는 각 분야에 의견을 구하여《상품방 판매정찰가격 표시규정》을 제정하였으며, 이를 인쇄 배포한다. 이에 규정에 따라 집행하고, 집행 중 발생하는 새로운 상황이나 문제는 즉시 본 위원회(가격감독관리조사사)에 보고하길 바란다. 첨부문건:《상품방 정찰가격 표시규정》국가발전개혁안2011년 3월 16일첨부문건: **상품방 정찰가격 표시규정****제1조** 상품방 판매가격을 규범화하고 공개, 공정, 투명한 시장가격 질서유지 및 소비자와 경영자의 합법적인 권익을 보호하기 위해《중화인민공화국 가격법》과 원(原) 국가발전계획위원회의《상품 및 서비스 실행 정찰가격규정》에 의거하여 본 규정을 제정한다.**제2조** 중화인민공화국 경내의 부동산개발기업과 중개서비스기구(이하 “상품방 경영자”)는 상품방을 판매할 경우, 반드시 본 규정에 따라야 한다.중개서비스가구는 중고주택을 판매할 경우, 본 규정을 참조한다.**제3조** 본 규정의 정찰가격은 상품방 경영자가 상품방 판매 시 본 규정의 요구에 따라 공개적으로 명시하는 상품방 가격과 관련 비용 및 상품방 가격에 영향을 미치는 기타 요소를 말한다. **제4조** 각급 정부의 가격주관부서는 상품방 정찰가격의 관리기관이며, 법률에 의거하여 상품방 경영자의 정찰가격과 규정에 명시된 비용의 준수 사항에 대한 감독관리 조사를 진행해야 한다.**제5조** 예약판매허가 및 후 분양 판매를 취득한 상품방 경영자는 매물을 공개할 때 본 규정의 정찰가격 실행 규정을 따라야 한다.**제6조** 상품방 경영자는 공시가격판, 가격표 및 가격안내책자를 상품방 거래장소의 눈에 잘 띄는 곳에 배치하여야 한다. 조건이 있는 경우 전자정보 스크린, 멀티미디어 단말기 또는 컴퓨터 조회 등의 방식을 선택하여 사용할 수 있다. **제7조** 상품방 판매 정찰가격은 반드시 완전한 가격을 갖추어야 하며, 정찰가격의 내용은 진실, 명확하고 필체가 정확해야 하며, 그렇지 않을 경우 정찰가격 주관부서에 고발사항을 신고해야 한다.**제8조** 상품방 판매 정찰가격은 ‘1주택 1표시’를 실행한다. 상품방 경영자는 매 건물 상품방 정찰가격으로 진행해야 한다. 건축면적 혹은 건물 내 건축면적에 따라 계산하고, 건축면적단가 혹은 건물 건축면적단가를 명시해야 한다.**제9조** 예약 판매허가 혹은 후 분양 판매 비안을 취득한 부동산개발항목에 대해 상품방 경영자는 규정된 기간 내에 판매매물 전부를 일회성으로 공개해야 하며, 대외판매 정찰가격을 서면으로 보고해야 한다. **제10조** 상품방 경영자는 아래 명시된 내용 및 상품방 가격 관련요소를 명확히 해야 한다.(1) 개발기업 명칭, 예약판매 허가증, 토지성질, 토지사용연한, 매물명칭, 건축위치, 용적률, 녹화율, 주차 구획 배분율.(2) 매물의 건축 구조, 내장 설비 상황 및 물, 전기, 연기, 난방, 통신 등 기초설비의 복합적 상황.(3) 당기 판매의 후 분양 판매 현황 및 매 건물의 판매 상황, 호실, 층수, 구조, 층간 높이, 건축면적, 건물 내 건축면적과 할당된 공유 건축면적.(4) 할인 특혜 및 할인 특혜의 수혜 조건.(5) 상품방 소재지 성급 가격주관부서 규정의 기타 내용.**제11조** 상품방 판매할 경우 아래 비용을 명시해야 한다:(1) 상품방 거래 및 재산권 변경 등 대리, 대행비용 항목 및 비용 기준. 대리, 대행비용은 소비자의 자율적 선택에 따라 명시.(2) 상품방 판매 시 부동산관리기업을 선택 초빙하고, 상품방 경영자는 반드시 동시에 전기 부동산서비스 내용, 서비스 표준 및 비용 표준을 명시.(3) 상품방 소재지 성급 가격주관부서규정의 기타 내용.**제12조** 상품방 경영자는 이미 판매된 매물을 명시해야 한다. 만약 동시에 가격을 명시할 경우, 이미 거래된 매물의 실제 거래가격을 명시해야 한다. **제13조** 상품방 경영자는 명시된 정찰가격 이외의 비용이나, 명시되지 않은 어떠한 비용도 청구해서는 안 된다.**제14조** 상품방 경영자는 광고에 반드시 진실하고, 명확하며 엄격한 가격정보를 제공해야 한다. **제15조** 상품방 경영자는 구매자가 허위 및 규범에 맞지 않는 용도로 사용하도록 유도해서는 안되며, 허위로 가격조작을 해서도 안 된다. **제16조** 상품방 경영자가 본 규정의 정찰가격과 명시된 비용을 준수하지 않거나, 가격 형식 및 가격 수단을 이용하여 조작할 경우, 현급 이상 각급 인민정부 가격 주관부서는《중화인민공화국 가격법》,《가격위법행위 행정처벌규정》,《상품 및 서비스 실행 정찰가격에 관한 규정》,《가격조작행위금지규정》등의 법률, 법규 및 규칙에 의거하여 행정처벌을 시행한다.**제17조** 가격 주관부서는 상품방 경영자의 가격 내용이 국가관련정책에 부합되지 않은 사실을 발견했을 경우, 즉시 관련 부서로 전달하여 처리한다. **제18조** 성, 자치구, 직할시 가격주관부서는 본 규정에 의거하여 상품방 판매 정찰가격 시행세칙을 제정할 수 있다.**제19조** 본 규정은 2011년 5월 1일부터 시행한다. |  | **国家发展改革委关于发布《商品房销售明码标价规定》的通知**发改价格〔2011〕548号各省、自治区、直辖市及计划单列市、副省级省会城市、新疆生产建设兵团发展改革委、物价局，深圳市市场监督管理局：为了深入贯彻党中央、国务院关于保持价格总水平基本稳定的要求，落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）精神，切实加强房地产市场价格监管，着力解决商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题，我委在征求各方面意见基础上，制定了《商品房销售明码标价规定》，现印发你们，请按照执行。执行过程中发现新情况、新问题，请及时报告我委（价格监督检查司）。附件：《商品房销售明码标价规定》国家发展改革委二〇一一年三月十六日附件：**商品房销售明码标价规定**　　**第一条**　为了规范商品房销售价格行为，建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序，保护消费者和经营者合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、原国家发展计划委员会《关于商品和服务实行明码标价的规定》，制定本规定。　　**第二条**　中华人民共和国境内的房地产开发企业和中介服务机构（以下统称商品房经营者）销售新建商品房，应当按照本规定实行明码标价。　　中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行。　　**第三条**　本规定所称明码标价，是指商品房经营者在销售商品房时按照本规定的要求公开标示商品房价格、相关收费以及影响商品房价格的其他因素。　　**第四条**　各级政府价格主管部门是商品房明码标价的管理机关，依法对商品房经营者执行明码标价和收费公示规定的情况进行监督检查。　　**第五条**　已取得预售许可和销售现房的房地产经营者，要在公开房源时，按照本规定实行明码标价。　　**第六条**　商品房经营者应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册，有条件的可同时采取电子信息屏、多媒体终端或电脑查询等方式。采取上述多种方式明码标价的，标价内容应当保持一致。　　**第七条**　商品房销售明码标价应当做到价目齐全，标价内容真实明确、字迹清晰、标示醒目，并标示价格主管部门投诉举报电话。　　**第八条**　商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价。　　**第九条**　对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。　　**第十条**　商品房经营者应当明确标示以下与商品房价格密切相关的因素：　　（一）开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率。　　（二）楼盘的建筑结构、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况。　　（三）当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。　　（四）优惠折扣及享受优惠折扣的条件。　　（五）商品房所在地省级价格主管部门规定的其他内容。　　**第十一条**　商品房销售应当公示以下收费：　　（一）商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准。代收代办收费应当标明由消费者自愿选择。　　（二）商品房销售时选聘了物业管理企业的，商品房经营者应当同时公示前期物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准。　　（三）商品房所在地省级价格主管部门规定的其他内容。　　**第十二条**　对已销售的房源，商品房经营者应当予以明确标示。如果同时标示价格的，应当标示所有已销售房源的实际成交价格。　　**第十三条**　商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。　　**第十四条**　商品房经营者在广告宣传中涉及的价格信息，必须真实、准确、严谨。　　**第十五条**　商品房经营者不得使用虚假或者不规范的价格标示误导购房者，不得利用虚假或者使人误解的标价方式进行价格欺诈。　　**第十六条**　商品房经营者不按照本规定明码标价和公示收费，或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈的，由县级以上各级人民政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》、《禁止价格欺诈行为的规定》等法律、法规和规章实施行政处罚。　　**第十七条**　价格主管部门发现商品房经营者明码标价的内容不符合国家相关政策的，要及时移送相关部门处理。　　**第十八条**　省、自治区、直辖市价格主管部门可根据本规定制定商品房销售明码标价实施细则。　　**第十九条**　本规定自2011年5月1日起施行。 |