

泰州市住房和城乡建设局 泰州市行政审批局 文件

泰建发〔2021〕63号

泰州市住房和城乡建设局 泰州市行政审批局 关于进一步明确市区商品房预售许可 工程形象进度要求的通知

各区住建局、行政审批局，各房地产开发企业，相关单位：

为进一步加强商品房预售管理，发挥商品房预售许可制度对市场供给的调节作用，促进房地产市场平稳健康发展，根据《市政府办公室关于印发<关于促进房地产市场平稳健康发展的工作方案>的通知》（泰政办发〔2021〕1号）和《市政府办公室印发关于促进全市建筑业高质量发展的实施意见》（泰政办发〔2020〕49号）等文件规定，现就市区商品房预售许可工程形象进度的有关事项通知如下：

一、按照市区商品房（指已领取预销售许可的可售商品房）

去化周期，动态调整商品房预售许可工程形象进度要求：

1. 当商品房去化周期连续 3 个月在 24 个月以上时，项目建设多层（六层及以下）达到楼栋主体封顶，高层（七层及以上）达到楼栋主体总层数三分之二以上可以申请办理商品房预售许可；

2. 当商品房去化周期连续 3 个月在 18-24 个月时，项目建设多层达到楼栋主体总层数三分之二，高层达到楼栋主体总层数二分之一以上可以申请办理商品房预售许可；

3. 当商品房去化周期连续 3 个月在 12-18 个月时，项目建设多层达到楼栋主体总层数二分之一，高层达到楼栋主体总层数三分之一以上可以申请办理商品房预售许可；

4. 当商品房去化周期连续 3 个月在 6-12 个月时，项目建设多层达到楼栋主体总层数三分之一，高层达到楼栋主体总层数四分之一以上可以申请办理商品房预售许可；

5. 当商品房去化周期连续 3 个月在 6 个月以下时，项目投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%且形象进度达到正负零以上，可以申请办理商品房预售许可。

市区商品房去化周期由市住建局负责确认，房地产开发企业在申请办理预售许可时，审批部门依据市住建局确定的申请时点商品房去化周期，动态调整商品房预售许可形象进度要求。计算形象进度时，主体结构中地下部分作为自然层计入总层数。

二、鼓励装配式建筑和绿色建筑，适当放宽商品房预售许可工程形象进度要求：

1. 房地产项目中符合装配式建筑标准的楼栋，投入开发建设

的资金达到工程建设总投资的 25%且工程完成标准层一层以上，可以申请办理商品房预售许可。

按照市区商品房去化周期，实行的商品房预售许可工程形象进度要求低于前款规定时，适用本通知第一条的规定。

2. 房地产项目中符合装配式建筑一星及以上标准或符合绿色建筑二星及以上标准的楼栋，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%且工程形象进度达到正负零以上，可以申请办理商品房预售许可。

房地产开发企业依据上述两项标准申请预售时，应当提供市（区）住建部门对装配式建筑、绿色建筑等方案的确认意见。按照上述两项标准准予预售的房地产开发项目，由市（区）住建部门跟踪监管，确保按申报方案实施到位。

三、鼓励现房销售，已通过竣工验收符合现房销售条件的项目，免于预售资金监管，办理销售备案后，可直接上市销售。

本通知自印发之日起施行。此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。



泰州市住房和城乡建设局



泰州市行政审批局
2021年3月11日