

北京市市场监督管理局关于印发 《北京市商品房销售明码标价规定》的通知

京市监发〔2023〕97 号

市市场监管执法总队,各区市场监管局,北京经济技术开发区商务金融局、综合执法局,房山区燕山市场监管分局,市局机场分局,市局机关各处室,各事业单位:

《北京市商品房销售明码标价规定》已经 2023 年第 39 次局长办公会通过,现予印发,请认真贯彻执行。

北京市市场监督管理局

2023 年 12 月 15 日

北京市商品房销售明码标价规定

第一条 为进一步规范商品房销售明码标价行为,建立和维护公开、公平、透明的市场价格秩序,保护消费者和经营者的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国消费者权益保护法》《价格违法行为行政处罚规定》《明码标价和禁止价格欺诈规定》(国家市场监督管理总局令第56号)《规范促销行为暂行规定》(国家市场监督管理总局令第32号)等有关法律、法规和规章,制定本规定。

第二条 在本市行政区域内依法销售新建商品房(含限价商品房)的经营者,为新建商品房销售或者存量商品房(二手房)买卖提供代理、居间等经纪服务的经营者(上述经营者统称商品房销售经营者),应当按照本规定明码标价。

依法销售经济适用住房、共有产权住房等保障性住房的经营者,为上述房屋销售或者买卖依法提供经纪服务的经营者,参照本规定明码标价。

第三条 本规定所称明码标价,是指商品房销售经营者依法公开标示价格及与商品房价格密切相关的其他信息。

第四条 商品房销售经营者明码标价应当遵循公开、公平、诚实信用的原则,不得利用价格手段侵犯消费者和其他经营者的合

法权益、扰乱市场价格秩序。

商品房销售经营者明码标价应当根据行业特点等实际情况，做到真实准确、货签对位、标识醒目。

第五条 网络交易平台经营者等交易场所提供者、互联网信息服务提供者应当依法配合市场监督管理部门对平台内(场所内)、网站内商品房销售经营者开展价格监督管理工作，知道或者应当知道相关经营者有违反本规定行为的，应当依法采取必要处置措施，保存有关信息记录，依法承担相应义务和责任。

第六条 市、区市场监督管理部门是本市商品房销售明码标价的主管机关，负责商品房销售明码标价实施情况的监督检查，依法查处违反明码标价规定的行为。

第七条 鼓励相关行业协会协助市场监督管理部门监督商品房销售经营者明码标价，督促其贯彻落实本规定，促进行业价格自律。

第八条 商品房销售明码标价实行一套一标。商品房销售经营者应当以显著方式明码标价，严格按照本规定标明每套商品房的价格及相关信息。

第九条 商品房销售经营者应当在经营场所、网络页面等显著位置明码标价。明码标价可以采用标价牌、价目表(册)、展示板、电子屏幕、模型展示、图片展示以及其他有效形式。有条件的可以同时采用电子查询系统的形式进行明码标价。采用上述多种形式明码标价的，标价内容应当保持一致。

通过线上方式销售商品房或者提供相关经纪服务的,应当通过网络页面,以文字、图像等方式明码标价。同时通过线上、线下两种方式销售商品房或者提供相关经纪服务的,应当依法分别明码标价。

第十条 销售新建商品房或者为新建商品房销售提供经纪服务的经营者,应当明确标示以下与价格密切相关的信息:

(一)开发企业名称、房地产经纪服务机构名称、商品房预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、房屋用途、容积率、绿化率、车位配比率。

(二)装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯、电梯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、楼号、楼层、房号、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积、分摊的共有建筑面积、建筑面积每平方米单价、套内建筑面积每平方米单价、建筑面积总价或者套内建筑面积总价。

(四)出租或者出售配套停车位、仓储间的,应当标明每个停车位、仓储间的位置、建筑面积、套内建筑面积、租金价格(租金计价方法)或者销售总价。

(五)优惠折扣的内容、计算方式及享受优惠折扣的条件、期限。

(六)本单位服务监督电话和投诉举报电话 12345。

为新建商品房销售提供经纪服务的经营者在线上标价时,因

客观原因无法对当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态实时更新的,应当在网络页面显著位置标明具体原因和查看相关信息的途径。

第十一条 为存量商品房买卖提供经纪服务的经营者,应当明确标示以下与价格密切相关的信息:

(一)房地产经纪服务机构名称、房源所在小区或者楼盘名称、具体区域位置、产权性质、规划用途、楼型、楼层、房龄、户型、层高、建筑面积或者套内建筑面积、销售单价、销售总价。

(二)装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯、电梯等基础设施配套情况。

(三)单独出售的配套停车位、仓储间的位置、建筑面积、套内建筑面积、销售总价。

(四)本单位服务监督电话和投诉举报电话 12345。

第十二条 销售新建商品房或者为新建商品房销售提供经纪服务的经营者应当公示以下收费信息:

(一)新建商品房交易及产权转移等代收、代办服务的服务项目、服务内容、收费标准。代收、代办服务应当标明由消费者自愿选择,不得混合标价和捆绑收费。

(二)新建商品房销售时选聘了物业管理企业的,应当同时公示前期物业服务企业名称、项目名称、服务内容、服务标准、收费标准、计费起始时间。

(三)出租或者出售停车位时,在租金或者销售总价之外依法

另行收取管理服务费用的,应当一并公示收费项目名称、服务内容、收费标准。

(四)依法收取的其他相关费用的项目名称、服务内容、收费标准。

第十三条 为存量商品房买卖提供经纪服务的经营者应当公示以下收费信息:

(一)居间等基本经纪服务的服务项目、服务内容和收费标准。

(二)代收、代办等延伸经纪服务的服务项目、服务内容和收费标准。代收、代办服务应当标明由消费者自愿选择,不得混合标价和捆绑收费。

(三)其他相关费用的项目名称、服务内容、收费标准。

经纪服务费用由买卖双方共同承担的,应当注明各自承担的比例或者金额。

提供相关经纪服务的经营者除按照本规定明码标价外,还应当在结算前向交易当事人出具收费清单,列明收费项目、收费标准、收费金额等信息,由当事人签字确认。

第十四条 商品房销售经营者可以根据实际经营情况,自行增加标示与价格有关的其他信息,并应当确保标示的信息真实、准确、严谨。

第十五条 对已完成网签的新建商品房房源,相关经营者应予以明确标示。如果同时标示价格的,应当标示所有已网签房源的实际成交价格。

对已完成网签的存量商品房房源,相关经营者应予以明确标示,或者及时撤下相关房源信息。

第十六条 商品房销售经营者不得在标价之外加价收取费用,不得收取任何未予标明的费用。标价信息发生变动时,商品房销售经营者应当及时公示调整后的标价。

第十七条 商品房销售经营者在广告宣传中涉及的价格信息,以及在项目说明书、销售推介或者通知、声明、告示中对价格作出的具体、确定的承诺,应当真实、准确、严谨。

第十八条 商品房销售经营者不执行明码标价规定或者实施价格欺诈行为的,由市场监督管理部门依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《明码标价和禁止价格欺诈规定》等法律、法规、规章实施行政处罚。

第十九条 市场监督管理部门发现商品房销售经营者标示的内容不符合国家相关政策的,应当及时移送主管部门处理。

第二十条 本规定自印发之日起九十日后施行。北京市发展和改革委员会关于印发《北京市〈商品房销售明码标价规定〉实施细则》的通知(京发改〔2011〕554号)同时废止。