

许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2024〕100号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市政协八届二次会议第08020034号提案的 答 复

万皎委员：

您提出的关于“探索建立购置商品住房冷静期制度，推动商品房放心消费”的提案收悉。现答复如下：

一、购置商品住房“冷静期制度”分析

（一）商品住房作为一种特殊的商品，和一般消费品不一样，在品质上具有差异性，即使同一小区的建筑物，由于位置、楼屋、朝向不同等因素，也不能具有相同的品质和价格。首先，购房人作为具有完全民事行为能力人，对行为内容应具有认知能力。购

房人在与开发企业签订协议时,已对协议中约定的商品住房的性质、价格、期限等进行了充分了解,必然对商品住房的质量、价值、地段、升值空间等方面进行了充分考虑,且自愿订立协议,不应存在重大误解之情形。其次,开发企业在商品房市场并不具有垄断地位,购房人可以选择其他开发企业开发的商品住房,也可以购买相应的二手房屋,其购买的商品住房,应是其自愿选择的结果。

(二)《民法典》第五百零二条规定:依法成立的合同,自成立时生效,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外;依照法律、行政法规的规定,合同应当办理批准等手续的,依照其规定;未办理批准等手续影响合同生效的,不影响合同中履行报批等义务条款以及相关条款的效力;应当办理申请批准等手续的当事人未履行义务的,对方可以请求其承担违反该义务的责任。立约定金常常与预约合同(或认购协议书)并存,是指在合同订立前交付,目的在于保证正式订立合同的定金。合同的订立需要一个过程,要经过邀约和承诺的过程。这个过程持续时间无法准确确定,尤其是一些标的额比较大的民事交易。当给付定金方不履行合同义务的,无权请求返还定金;接受定金方不履行合同义务的,双倍返还定金。当事人一方不完全履行合同的,应按照未履行部分所占合同约定内容的比例,适用定金罚则。

二、工作开展情况

(一)为规范房地产市场交易行为,保障购房者的相关权益,

我局开展了企业开展调研，进一步探索实行冷静期的可能性。加强商品住房交易环节的合同预审，在房地产开发企业正式开始预售前，要求预审核企业的网签合同并进行前置备案，审核通过后方准许上线该企业网签合同，实现了网签过程的全面监管，切实保证购房者的合法权益。

（二）在今年三国文化旅游周房展会期间，鼓励参展的房地产开发企业自愿开展商品住房冷静期销售方式，促进参展项目的促销。

（三）在5月份房地产协会换届期间，组织有开发项目的企业召开座谈会，讨论开展商品住房冷静期销售方式对房地产销售市场的影响。会议认为商品住房冷静期制度能够在一定程度上提振购房者购房信心，规范房地产企业销售行为，减少非理性购房引发的合同纠纷，为我市营造诚信经营、阳光交易的市场环境，但冷静期不宜过长，过长会影响开发企业的正常销售，扰乱房地产销售市场，同时更要避免恶意退房，多次退房等行为。

三、下一步工作措施

（一）市房地产协会发出倡议，鼓励房地产开发企业自愿开展商品住房冷静期销售方式，在销售认购书上增加“X天无理由退定”条款，购房者提交无理由退房申请及相关资料后，由开发企业在约定时间内据实退还购房者已付的全部款项，且不收取任何违约金，需办理合同网签备案注销手续的，时间可适当延长，进一步增强购房者的信心，提高开发企业的信誉。

（二）加强对企业销售案场的监管，强化阳光公示、价格公示、不利因素提醒、销售现场充分告知客户潜在风险等，加大企业预售资金监管力度，提升企业信息公开度，便于购房者进行信息判断，充分保证购房人的权益。

（三）鼓励开发企业优化内部退房流程，在保证购房者、企业双方利益的基础上，积极进行退房流程内部优化调整。同时积极探索其他有效途径来推动商品住房的放心消费。

再次感谢您对我局工作的支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2166696

联系人：朱延昭

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）