

德商迎晖天玺小区 2 号楼、3 号楼

购房登记规则

根据《成都市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》（成办发〔2018〕17 号）、《成都市城乡房产管理局成都市司法局关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知》（成房发〔2017〕137 号）、《成都市城乡房产管理局 成都市司法局关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的补充通知》（成房发〔2018〕35 号）、《成都市城乡房产管理局 成都市司法局关于完善商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知》（成房发〔2018〕51 号）和《成都市公证协会关于办理商品住房开盘销售摇号排序选房现场监督公证及相关保全证据公证的指导意见（试行）》以及《成都住宅与房地产业协会关于进一步完善〈成都市商品住房购房登记规则指引（试行）〉和〈成都市商品住房公证摇号选房规则指引（试行）〉的通知》相关要求，制定我公司德商迎晖天玺项目 2、3号楼的购房登记规则。请有意向购买我公司该项目住房的购房人，按照以下规则进行购房登记。

一、房源状况及分配情况

本次公证摇号开盘销售的全部准售房源共 172 套，面积约 36679.12 m²，其中 235.83 m²四室两厅四卫户型 86 套，190.67 m²四室两厅三卫户型 86 套。

上述房源中提供 61 套用于棚改货币化安置住户优先摇号、优先选房，67 套用于刚需家庭优先摇号、优先选房。棚改货币化安置住户选房范围为当期全部准售房源；刚需家庭选房范围为当期全部准售房源中棚改货币化安置住户选房后剩余的房源；支持前述优先摇号、优先选房后，剩余的房源纳入普通购房家庭选房范围。

二、支持棚改货币化安置住户优先摇号、优先选房

安置补偿协议在 2016 年 10 月 1 日以后生效的棚改货币化安置住户，以改造范围为区域认定标准，根据“拆一购一”原则，遵照区域住房限购政策，符合下列条件之一的，我公司支持其优先摇号、优先选房：

（一）补偿协议生效后，未在我市住房限购区域内购买住房；

（二）补偿协议生效后，已在我市住房限购区域内购买住房，但购房日期为 2017 年 3 月 24 日之前，且所购房屋为二手住房。

三、支持刚需家庭购房需求

同时符合以下条件的居民家庭，我公司支持将其列入刚需家庭优先摇号排序选房范围：

（一）居民家庭包括夫妻双方、夫妻双方及其未成年子女、离异（丧偶）父（母）和其未成年子女，达到法定婚龄未婚、离异、丧偶等单身以个人为居民家庭；夫妻离异的，购房登记时离婚应已满两年；

（二）登记购房人及其家庭成员在本市行政区域内名下均无自有产权住房且自 2016 年 10 月 1 日以来无住房转让记录；

（三）登记购房人符合我市住房限购政策。

四、信息公示

(一) 公示时间：2019 年 1 月 12 日至开盘销售结束时止。

(二) 公示地点：德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)、微信公众号(德商迎晖天玺)。

(三) 公示内容：

1. 商品房预售许可证（或现售备案）、购房登记规则、按序选房规则、商品房销售方案；
2. 全部准售房源（含户型），包括明确用于棚改货币化安置住户、刚需家庭优先摇号选购的套数；按一房一价、明码标价的每套房源价格；装饰装修的，公示建设行政主管部门出具的《成品住宅装修工程咨询报告收件回执》、装饰装修施工许可证；
3. 网上登记时间、现场核验购房资格的地址、时间及注意事项；
4. 公证摇号时间、摇号排序结果公布时间和选房时间等；
5. 公证机构受理摇号排序选房公证的说明（包括公证机构名称、公证内容等）；
6. 商品住房开盘销售公证摇号排序、按序选购流程；
7. 其他按规定应公示的内容（我市房地产市场调控政策等文件）。

五、网上登记

(一) 登记时间：2019 年 1 月 12 日--2019 年 1 月 14 日（共 3 天）
（每天 9：00-18:00）。

购房登记时，登记购房人应按商品住房购房登记平台要求进行购房登记，填报家庭成员信息（棚改货币化安置住户除外），不得漏报、

瞒报、错报。棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通家庭一次只能参与一个商品住房项目购房登记、公证摇号、排序选房，在该项目公证摇号选房结束后未能购房的，方可参与下一个商品住房项目购房登记。在此期间不能通过变换登记购房人的方式参与其他商品住房项目购房登记。

（二）登记方式：登记购房人按我公司公示的时间，自行登陆成都住宅与房地产业协会网站（<https://www.cdfangxie.com>），进行购房登记，购房登记信息提交成功后，购房登记平台自动生成一个购房登记号。商品住房项目购房登记规则确定的网上登记报名期限截止后，不得撤销或变更购房登记信息。

棚改货币化安置住户不得添加《成都市国有土地上房屋征收补偿安置合同备案表》以外的房屋共有人；刚需家庭添加的房屋共有人，须为购房登记时的家庭成员且符合我市住房限购政策；普通家庭添加的房屋共有人须为购房登记时的家庭成员。

刚需家庭登记购房人通过优先摇号排序选购首套商品住房后，购房登记平台不支持其购房登记时的其他家庭成员再享受优先摇号排序选房资格。

注意：1.登记购房人对自己填报信息的真实性和准确性负责；

2.未在网上实名登记但要求现场购房登记或核验购房资格的，我公司将不予受理。

六、核验购房资格

(一) 资格核验时间：2019 年 1 月 13 日--2019 年 1 月 15 日（共 3 天）
（每天 9：00-18：00）。

(二) 资格核验地点。请登记购房人按我公司德商迎晖天玺销售
现场(成华区迎晖路)、微信公众号（德商迎晖天玺）、电话、短信或
微信等方式公示、通知的时间，到德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖
路)提交需核验的资料（资格核验现场布置图见附件 1）。

注意：1. 登记购房人对自己提交资料的真实性负责；2. 登记购房人在我公司上述公示、通知的时间内未提交资料或未通过资格核验的视为无效登记。

(三) 资格核验材料。请网上登记成功的购房人按照我公司上述公示、通知的时间，分批次分时段至德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)提交下列购房资格材料：

1. 登记购房人的户籍证明或登记购房人社保缴纳明细、稳定就业证明（参考样式见附件 2）；

2. 登记购房人的婚姻状况及其购房登记时的家庭成员的身份、户籍、婚姻状况等证明材料（夫妻离异的，还应核验其离婚年限，棚改货币化安置住户除外）；

3. 登记购房人本人满足首付款条件的存款证明，资金冻结时间应至本项目预计的公证选房结束时间 2019 年 1 月 27 日；首付款条件按照四川省市场利率定价自律机制确定的四川省商业性个人住房贷款最低首付款比例×购房登记时本批次最低房源价款（不含装饰装修价款）

3126416元计；因个人征信问题不能获得贷款的，登记购房人自行承担由此导致的不能贷款购房后果；

4. 登记购房人为棚改货币化安置住户的，需核验登记购房人通过成都市房屋征收系统自助终端机打印并经棚改实施单位加盖公章的《成都市国有土地上房屋征收补偿安置合同备案表》（货币补偿），打印地点：成都市房产管理局自助终端机；

5. 登记购房人为重大招商引资项目和机关企事业单位引进的高端人才（含紧缺人才）的，需核验登记购房人身份证明和区政府（或管委会）等出具的证明或人才绿卡；

6. 登记购房人为部队所在地在我市的现役军人的，需核验其部队团级以上单位开具部队驻扎地在成都相应限购区域的证明。

如登记购房人委托他人提交相关核验资料的，需核验委托书、委托人和受委托人的身份证明等资料。

七、购房资格核验结果查询和资料保存

（一）核验结果查询。请登记购房人及时通过购房登记平台查询购房资格核验情况，对核验结果有疑问的，请及时与我公司工作人员联系。

（二）资料保存。我公司将妥善保存已核验的购房资格资料，并将《棚改货币化安置住户登记购房人名册》、《刚需家庭登记购房人名册》和《普通家庭登记购房人名册》报送属地房产行政主管部门，包括汇总的初始名册和核验后的名册。

八、购房资格复核

(一) 资格复核时间。预计 2019 年 1 月 16 日至 2019 年 1 月 18

日。(具体时间以属地房产行政主管部门复核完成为准)

(二) 复核部门。我公司对登记购房人提交的资料予以初核，资料齐备并完整的报属地房产行政主管部门复核。

九、名册公示

(一) 公示时间：预计 2019 年 1 月 19 日至 2019 年 1 月 21 日(共计 3 天)。(具体公示时间待复核名单完成后确定)

(二) 公示地点：德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)、微信公众号(德商迎晖天玺)，或成都住宅与房地产业协会网站(<https://www.cdfangxie.com>)。

(三) 公示内容：《棚改货币化安置住户登记购房人名册》、《刚需家庭登记购房人名册》和《普通家庭登记购房人名册》，包括汇总的初始名册和复核后的名册(将姓做隐藏处理，将身份证中出生年月日或其他证件后 4 位做隐藏处理)。

十、证据保全公证

购房资格复核后，我公司将及时将《棚改货币化安置住户登记购房人名册》、《刚需家庭登记购房人名册》、《普通家庭登记购房人名册》报公证机构予以公证证据保全，包括汇总的初始名册和复核后的名册。

十一、摇号时间和摇号结果公示

(一) 摇号时间：预计 2019 年 1 月 23 日(准确时间以摇号公告为准)。

(二) 摇号结果公示时间: 预计 2019 年 1 月 24 日(若摇号时间变更, 则结果公示时间相应顺延)。

(三) 公示地点: 德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)、微信公众号(德商迎晖天玺), 或成都住宅与房地产业协会网站(<https://www.cdfangxie.com>)。

(四) 摇号地点: 四川省成都市律政公证处(具体的地址: 成都市青羊区顺城大街 269 号富力中心裙二五楼会议室(登记购房人代表参加))。

十二、选房时间和选房结果公示

(一) 选房时间: 预计 2019 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 27 日(准确时间以选房细则为准)。

(二) 选房地点: 德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)

(三) 公示地点: 德商迎晖天玺销售现场(成华区迎晖路)、微信公众号(德商迎晖天玺), 或成都住宅与房地产业协会网站(<https://www.cdfangxie.com>)。

十三、注意事项

(一) 请登记购房人真实填报登记信息。登记购房人连续 2 次不参与按序选房的, 我公司将提请行业协会在相关网站曝光; 涉及房地产行业从业人员的, 提请行业协会予以通报批评并记入信用档案; 购房登记平台 1 年之内不受理上述人员填报信息。

登记购房人对填报信息和提交资料的准确性和真实性负责, 提供虚假信息或漏报、瞒报家庭成员信息以获取购房资格、优先摇号选房

资格的，我公司将提请行业协会在相关网站曝光，购房登记平台3年内不再受理其购房登记。

（二）请登记购房人认真填报登记信息。请确保登记、摇号、选房、签约主体信息一致。涉及共同购买的，登记购房人须按购房登记平台提示，完善登记购房人信息，共用一个购房登记号，凭此号共同参与公证摇号、选房、签约，中途不得变更或增减共有人。

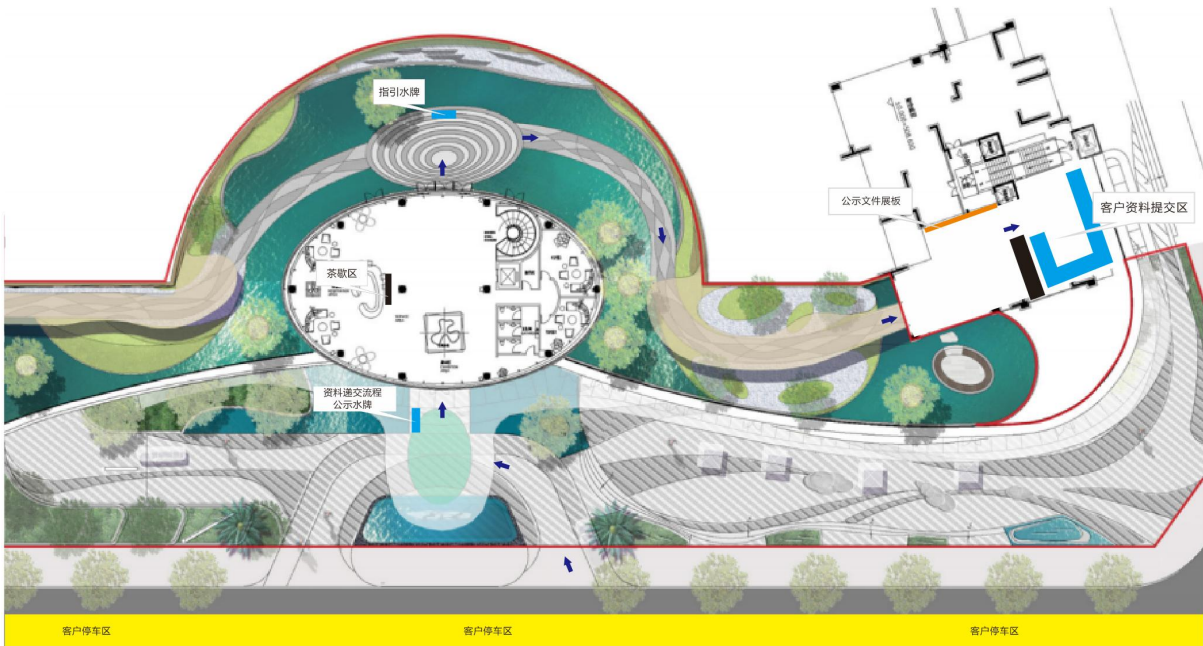
（三）举报电话。如果您发现我公司或委托的中介机构有下列行为的，请及时向我公司客户服务部门或房产行政主管部门举报：

1. 设置仅有利于房地产开发企业或中介机构内部、全款支付等部分购房人的登记条件；
2. 设置捆绑销售、挂牌价外收费等不利于购房人的登记条件；
3. 公司员工或委托机构员工强制或私自收取排号费，渠道费，诚意金或其他预订款性质费用；
4. 提供或协助登记购房人出具虚假购房资格材料；
5. 要求登记购房人到指定的银行打印银行存款证明；
6. 要求登记购房人打印的存款证明高于登记购房人首付款条件；
7. 对符合登记条件的意向购房人不予登记；
8. 其他违法违规行爲。

成都德商置业有限公司服务监督部门举报电话：028-83395017。

成华区房产管理局举报电话：028-84332257。

附件 1：资格核验现场布置图



附件 2:

稳定就业证明

姓名（身份证号：），系我单位工作人员。该同志自年月日在我单位位于（地址）的办公地点连续稳定工作至今。如证明失实，本单位愿意承担由此带来的一切法律后果。

特此证明

（此证明仅用于该工作人员购买住房进行限购审查）

单位公章

年 月 日

附件 3:

德商迎晖天玺 摇号选房应急处置预案

为确保德商迎晖天玺项目住宅公开摇号选房工作，在公开、公平、公正的前提下平稳、顺利实施，我司在切实贯彻成都市相关商品住房调控政策及要求的基础上，结合项目预售房源特点及实际蓄客情况，精心策划、周密筹备，特制订实施保障方案及应急预案如下。

1、购房人未及时、有效得知网上填报购房信息通知：

我司将通过包括但不限于案场电话通知、短信、项目销售中心现场公示等任一形式。通知购房人及时登录成都住宅与房地产协会官网登记信息，并在销售中心现场设置专职服务岗及咨询电话（028-85622333），以便购房人咨询。

2、购房人对购房登记系统操作流程不熟悉、填报错误：

我司将抽调公司 IT 工作人员，在认真学习成都住宅与房地产协会官网购房登记系统操作方法及填报要点的基础上，按“可视化”原则，制定电子版的《成都住宅与房地产协会官网购房登记系统操作指引及填报要点》，并通过包括但不限于项目销售中心现场公示等形式，及时告知购房人。同时在销售中心现场设置专职服务岗及咨询电话（028-85622333），以便购房人咨询，从而确保购房人准确、快速的完成网上信息登记，避免填报信息出错及造成系统拥堵。

3、到现场咨询或实施网上登录购房信息的购房人过多造成拥堵：

对到项目销售中心现场咨询或实施网上登录购房信息的购房人，将通过包括但不限于电话、短信、项目销售中心公示等形式，提醒购房人提前拨打销售热线 028-85622333 或联系置业顾问进行网上登录购房信息的预约。

4、普通家庭登记购房人对摇号环节和公开选房环节中棚改住户、刚需家庭登记购房人优先政策的质疑：

做到事先告知，现场公示棚改住户优先摇号选房及刚需家庭登记购房人优先摇号选房的政策并做好保全证据公证，在销售现场醒目位置公示棚改住户优先摇号选房及刚需家庭登记购房人优先摇号选房的政策，并在售楼部现场对普通家庭登记购房人做好政策解读及引导工作。

5、同一时间点到场客户过多，或审核资料效率过低：

◆ 充分人员保障：现场资料审核点工作人员，由我司安排经验丰富的置业顾问进行资料审

核(暂定 6 个窗口)。

- ◆ 我司要求客户预留本人联系电话和应急电话，如两个电话均无法联系，我司将做证据保留，并视为该客户自动放弃。
- ◆ 登记审核点位工作人员在完成审核并盖章签字确认后，根据客户分类及时进行资料装袋，并根据不同类别客户对应不同分类的资料袋。
- ◆ 现场设置打印机 7 台，并设机动岗位配置助理 6 名，协助户进行资料复印及相关答疑。同时，与房管局及时对接，协助审核疑难件。
- ◆ 除以上我司准备的人员设备外，还增补 5 名工作人员，一旦出现拥堵、客户等待时间过长等，半小时内全部到位。

6、对于审核未通过资料, 引起客户质疑:

- ◆ 售楼部现场提前准备需要核验的 5 类资料的标准版式，并提前跟房管局确认，确保现场所有核验工作人员人手一份，当客户存在疑虑时用以进行对照。
- ◆ 若该客户坚持资料无误，为避免争端，现场可将登记购房人的资料收取装袋，但在封面显著位置注明是问题件，写明资料存在的具体问题，请房管局在资料核验时进行审核。

7、复核期间产生较多积压件:

- ◆ 项目与行政主管部门建立专门联系，以日报形式每日反馈。根据行政主管部门复核积压情况，行政主管部门可要求项目调拨人手前去增援。
- ◆ 对接小组团队提前达成共识，对客户资料类别进行分类装袋，分别分件送审。对于购房资格存疑的“问题件”，在文件袋显著位置进行标注，以方便行政主管部门审核操作。
- ◆ 项目派专人负责期间问题件的传递及信息反馈，客户在有效提交资料时间内完成资料补充及完善后，报送行政主管部门重审。

8、客户资料遗失:

- ◆ 每组资料核验后即刻装袋封存，同步进入系统后台根据相应编号点击“登记状态”，每五十袋为一箱，集中保管，每日分两次提交，当日工作结束汇总并记录，第二天早十点前，项目派专人将前一日登记名单及客户资料交至房管局交易中心指定窗口复核，并做好文件交接记录。
- ◆ 若出现客户资料遗失，通知客户第一时间补齐资料，并及时向行政主管部门及公证处报备。

9、登记购房人对摇号公正性存疑：

- ◆ 摇号过程由成都市公证协会指定的公证机构组织，并请房管局、司法局、开发商工作人员和登记购房人代表参与进行现场监督。
- ◆ 公证处对摇号排序选房现场进行监督，进行相关证据保全公证：公证处对开发商围绕摇号排序选房活动所申办的申请购房人报名情况、复核情况、公示及其投诉处理情况、选房确认情况等行为或事实进行保全证据公证。
- ◆ 在登记信息和购房核验等环节，由开发商组织对登记购房人进行政策宣贯，提前告知摇号组织方案，摇号公证公平性，建议前期存疑的客户报名参与现场监督。

10. 因故导致摇号排序活动无法正常开展：

- ◆ 如摇号排序过程中发生电脑、软件故障导致摇号排序活动无法继续的，应当在 2 小时内排除故障并重新进行，故障发生前已经摇号排序产生的结果有效。如不能在故障发生后 2 小时内排除的，应当终止本次摇号排序活动，由现场房管局工作人员、司法局工作人员、公证人员、开发商工作人员、登记购房人代表一同确认签署《摇号排序故障认定单》，并另行选择时间重新举行摇号排序活动，终止前已经摇号排序产生的结果有效。
- ◆ 如摇号排序过程中发生纷争、秩序混乱等其他可能影响摇号排序活动正常进行的情况，则应终止本次摇号排序活动，终止前已经摇号排序产生的结果有效，并由现场房管局工作人员、司法局工作人员、公证人员、开发商工作人员、登记购房人代表一同确认签署《摇号排序现场异常情况认定单》，并另行选择时间重新举行摇号排序活动。

11、突发状况的疏散：

- ◆ 入口值班人员及就近工作人员，及时疏导和控制参加活动的人员进出，防止人员聚集而堵住进口处。
- ◆ 外场安保站岗，如有紧急情况，及时分散疏散人员。
- ◆ 散场时，负责人指挥参加活动的人员按规定路线有序离场。
- ◆ 如遇突发事件，突发事件领导小组成员立即赶到现场，采取果断有效措施，运用相应的对策尽快解决，防止事态扩大。

12、现场安全问题：

- ◆ 我司将聘请专业的安保公司及安保团队负责选房秩序维护，突发事件处理。
- ◆ 现场重要环节保安人员各工作人员安排。

(1) 前门主出入口：安保人员 6 名，工作人员 8 名；

(2) 场内机动保安：6 名；

(3) 监察人员对场内各区域进行安全巡视；

- ◆ 对选房现场的消防设备、灭火器进行检查，并保证消防设备和器材的配备数量充足，有效。
- ◆ 严格观察外围有无可疑人员，保证选房参与人员人身安全。

13、停电停水停网：

- ◆ 突发性停电时，即刻启用备用发电机，各岗位工作人员安抚客户情绪，项目工程人员立即启动柴油发电机，电力恢复供应后工程人员立即巡查案场所有区域(网络、电源)，发现问题及时解决；秩序所有岗位人员固守原岗位，维持现场秩序，留意所有出入人员，防止物品丢失，特别预防抢掠、偷窃或其它暴力、毁坏性行为发生；发电机发电成功后，各部门恢复正常工作，工程部门巡查各处来电情况。
- ◆ 工程人员提前检查水管情况，确保所有水管正常，如遇突发性停水，立刻查明原因提供解决方案，同时启用备用蓄水及桶装矿泉水应急。

14、客户问题处理：

- ◆ 开盘前一晚对客户以短信方式进行再次告知，提醒客户开盘时间及资料准备，防止出现迟到、资料遗忘等情况。
- ◆ 通过安保和现场工作人员做好客户解释和秩序维护，客户若在选房正式开始后迟到或等候区的客户连续三次被活动主持人喊号未出现，错过其原有摇号排序的均不能进场选房；待本次所有购房人选房完毕后，上述客户才能按其摇号排序依次进场选房。
- ◆ 对于开盘资料未带齐的客户，请示现场活动总控及公证处公证员根据实际情况判断是否入场，并协助通知其亲友即刻送资料，由工作人员送至内场。
- ◆ 针对开盘布置各场地，分区域实行全程摄像，针对闹事行为及时取证，并由保安人员及时将其带离现场。
- ◆ 安排工作人员专职解决客户问题。并开辟备用接待室，将情绪失控的客户引导至此由专人进行安抚。
- ◆ 提前向当地区政府及公安机关进行活动报备。

15、因故拖延：

- ◆ 对开盘流程进行模拟演练，加强各环节之间配合。

16、开盘现场人员聚集过多：

- ◆ 为保证开盘现场有序进行，并设立多场次进行选房计划。
- ◆ 摇号选房人在对应场次选房开始前一小时到达并签到，每场次销售剩余房源信息将及时公示，如当日未选完，次日将以此类推组织摇号选房人依据《普通登记购房人摇号排序名册》按序选房。

17、媒体报道专项措施：

- ◆ 我司指派专人（后称品牌部负责人）负责媒体管控，并成立专项小组处理媒体报道相关事宜。

18、德商迎晖天玺楼盘住宅摇号分工方案：

1) 总指挥：王子超，德商地产营销总监。

工作职责：全面统筹安排试点摇号工作，指挥各部门推进相关工作，利用一切资源保障顺利摇号选房。

2) 副总指挥：舒伟，德商迎晖天玺项目营销策划经理。

工作职责：协助总指挥，贯穿各个部门工作，督促各部门工作执行到位，第一时间解决摇号销售过程出现的问题。

3) 执行总监：阮菲，德商迎晖天玺项目销售经理。

工作职责：落实试点摇号工作的执行标准，对相关公示文件最终审核，发现问题第一时间协调处理。

4) 安保组：邹颖，德商迎晖天玺物业案场副经理。

工作职责：确保摇号选房现场秩序有序推进，防止发生一切纠纷产生，全面负责调动安保人员在各个环节履行安保职责，避免出现的秩序混乱。

5) 审核组：何萍，德商地产签约主管；马玉兰，德商地产数据中心主管。

工作职责：对登记的购房者资料检验初审，负责将初审购房者名册及资料送至房管局复审及客户安抚引导工作。

6) 签约组：赵桂英，德商迎晖天玺项目销售经理。

工作职责：销售接待及销售签约的系列工作，包括客户《商品房认购书》、《商品房买卖合同》签订。

7) 应急组：邱雪，德商迎晖天玺物业案场主管、林苗苗，德商迎晖天玺策划助理。

工作职责：负责公示文件内容制定，现场选房活动统筹、选房系统正常运行、摇号过程中出现的相关突发事件的处理。

8) 品牌管理组：舒伟，德商迎晖天玺项目营销策划经理。

工作职责：负责媒体和舆情管控，对摇号销售相关媒体报道跟踪处理及对外采访解释工作，包括媒体维系等。

成都德商鼎创置业有限公司

二〇一九年一月十一日