长春市城市房地产开发经营管理条例

（2010年8月27日长春市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过　2010年11月26日吉林省第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准

根据 2015年4月22日长春市第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过　2015年7月30日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》修正

根据2019年4月25日长春市第十五届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2019年8月1日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正）

第一章　总　则

第一条　为了加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，规范房地产开发经营行为，维护房地产权利人的合法权益，保障和促进房地产业的健康发展，根据法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条　在本市城市规划区内国有土地上进行房地产开发经营及其监督管理，适用本条例。

本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售商品房的行为。

第三条　市房地产主管部门负责本市房地产开发经营活动的监督管理工作。

市房地产开发经营管理机构受市房地产主管部门委托，负责本市房地产开发经营活动的日常管理工作。

市发展和改革、国土资源、规划、建设、环保、工商、市政公用、园林绿化、公安、人防等有关部门应当按照各自职责，依法做好房地产开发经营活动的相关管理工作。

第四条　房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设，注重节约和合理利用土地，保护和改善生态环境，突出技术创新，开发建设节能环保型建筑。

第五条　市房地产主管部门应当建立健全房地产开发经营监督管理机制，加强房地产市场信息系统建设和开发企业信用档案管理，定期公布房地产市场相关信息和开发企业诚信经营情况。

第二章　房地产开发企业

第六条　房地产开发经营应当由依法设立并具有房地产开发企业资质（以下简称开发企业资质）的企业进行，其他任何单位或者个人均不得进行房地产开发经营活动。

开发企业资质分为一、二、三、四级和暂定资质。开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。

开发企业资质等级实行分级审批制度。市房地产主管部门负责本市二级以下开发企业资质和暂定资质的初审工作。

第七条　设立开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

（一）有八百万元以上的注册资本；

（二）持有相应资格证书的建筑、结构工程技术人员至少五人，专职会计人员至少两人，统计人员至少一人；

（三）工程技术、财务负责人具有相应专业中级以上职称，统计负责人具有相应专业初级以上职称。

外商投资设立开发企业的，还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定，办理有关审批手续。

第八条　开发企业应当自领取营业执照之日起三十日内，向市房地产主管部门提交下列资料进行备案：

（一）营业执照正、副本；

（二）企业法定代表人的身份证明；

（三）工程技术、财务、统计人员相应的资格证书、劳动合同及社会保险的缴纳凭证。

第九条　开发企业应当自领取营业执照之日起至有效期届满六十日前，向市房地产主管部门申请核定暂定资质。

申请核定暂定资质除应当提交本条例第八条规定的资料外，还应当提交下列资料：

（一）开发企业资质申报表；

（二）开发企业股东名册；

（三）法律、法规规定的其他资料。

第十条　市房地产主管部门应当自受理开发企业核定暂定资质申请之日起十五个工作日内提出初审意见，报省建设主管部门。

第十一条　开发企业资质需要升级的，应当向市房地产主管部门申请初审。市房地产主管部门应当自受理申请之日起十五个工作日内提出初审意见，报省建设主管部门。

第十二条　在开发企业资质等级核定过程中，对未达到规定资质等级标准的，由市房地产主管部门提出降低资质等级的初审意见，报省建设主管部门。

第十三条　开发企业资质经市房地产主管部门初审合格，报省建设主管部门核定通过后，由市房地产主管部门统一领取开发企业资质证书登记后向开发企业发放。

第十四条　开发企业申请注销开发企业资质，应当向市房地产主管部门申请，市房地产主管部门应当自受理申请之日起十五个工作日内提出初审意见，报省建设主管部门。

第十五条　开发企业分立、合并，变更名称、法定代表人、经营场所、注册资本、公司类型的，应当在营业执照变更之日起三十日内，向市房地产主管部门备案。市房地产主管部门应当将备案材料报送省建设主管部门。

第十六条　外地开发企业进入本市进行房地产开发经营活动的，应当向市房地产主管部门备案。

在本市依法设立并取得开发企业资质的开发企业，可以在本市各城区直接进行房地产开发经营活动。

第三章　房地产开发建设

第十七条　市房地产主管部门应当根据本市城市总体规划、土地利用总体规划和房地产市场供求情况，会同有关部门编制房地产开发规划，报市人民政府批准。

市房地产主管部门应当会同有关部门，根据房地产开发规划和年度建设用地计划，制定房地产开发年度计划，报市人民政府批准后实施。

第十八条　编制房地产开发规划和制定房地产开发年度计划，应当优先安排保障性住房、城市基础设施建设中拆迁安置用房的开发项目。

第十九条　房地产开发用地使用权出让或者划拨前，市房地产主管部门应当与国土资源、规划、建设、市政公用等相关部门对下列事项提出书面意见，制定《房地产开发项目建设条件意见书》，作为房地产开发用地使用权出让或者划拨的依据之一：

（一）开发企业资质要求；

（二）房地产开发项目的性质、规模和开发期限；

（三）城市规划设计条件；

（四）基础设施和公共服务设施建设的要求；

（五）基础设施和公共服务设施建成后产权归属的要求；

（六）项目拆迁补偿、安置要求；

（七）物业管理要求。

第二十条　《房地产开发项目建设条件意见书》制定后，市房地产主管部门应当对参与土地使用权出让或者通过划拨方式拟取得土地使用权的开发企业的资质等级及诚信经营情况进行审查，并书面告知市国土资源部门。

第二十一条　开发企业与国土资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》或者取得《国有建设用地使用权划拨决定书》后，应当到市房地产主管部门领取《房地产开发项目建设条件意见书》，并持《房地产开发项目建设条件意见书》到市发展和改革、规划部门办理项目审批手续。

开发企业取得《建设工程规划许可证》后，到市房地产主管部门对《房地产开发项目建设条件意见书》中涉及本条例第十九条第（四）、（五）、（六）、（七）项的内容进行确认。

第二十二条　《房地产开发项目建设条件意见书》确认后，市房地产主管部门向开发企业发放《房地产开发项目手册》。

开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在《房地产开发项目手册》中，并定期到市房地产主管部门备案。

第二十三条　房地产开发项目实行资本金制度。资本金占项目总投资的比例按照国家规定执行。

第二十四条　依法取得房地产开发项目的开发企业，应当向市房地产主管部门提交下列资料，申请办理《房地产开发项目资本金审验书》：

（一）国有土地使用权批准文件；

（二）建设用地规划许可证及附图；

（三）建设项目可行性研究报告。

市房地产主管部门应当自受理开发企业申请之日起十五个工作日内完成项目资本金审验工作，向开发企业出具项目资本金缴存通知书；开发企业将项目资本金存入银行后，持银行证明到市房地产主管部门领取《房地产开发项目资本金审验书》。

《房地产开发项目资本金审验书》是市发展和改革部门审核项目计划批准文件的依据之一。

第二十五条　项目资本金实行专款专用，不得挪作他用。具体监管办法由市人民政府按照国家有关规定另行制定。

第二十六条　开发企业在办理建设工程项目竣工验收备案时，应当向市建设主管部门缴纳工程价款结算总额百分之三的工程质量保证金。

保修期内开发项目出现质量问题，开发企业应当负责维修；开发企业不予维修的，市建设主管部门可以决定使用工程质量保证金进行维修；工程质量保证金不能满足维修需要时，其不足部分开发企业应当予以补足。

保修期满后，工程质量保证金有剩余时，市建设主管部门应当按照规定向开发企业返还。

第二十七条　供水、供电、供气、供热、排水经营单位，应当按照以下规定负责房地产开发区域内相关设施设备的维修、养护和更新：

（一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；

（二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备；

（三）业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

（四）业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

（五）业主楼外的排水井及以外的排水设施设备。

第二十八条　房地产开发项目竣工后，应当按照有关规定进行验收并办理有关手续。未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第二十九条　开发企业在为买受人办理入住手续时，应当向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第三十条　新建住宅小区项目整体竣工后，开发企业应当向市房地产主管部门书面报告，领取《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第四章　房地产经营

第三十一条　以出让方式取得土地使用权的房地产开发项目转让时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）转让人已完成项目开发投资总额的百分之二十五以上；

（三）转让人持有发展和改革、规划、国土资源、建设等部门批准项目的有关文件；

（四）转让人已支付应缴纳的前期税费；

（五）受让人具备相应的房地产开发企业资质；

（六）受让人具备项目剩余投资额百分之二十五以上的项目资本金；

（七）法律、法规规定的其他条件。

以划拨方式取得土地使用权的房地产开发项目转让按照国家有关规定执行。

第三十二条　以出让方式取得土地使用权的房地产开发项目转让的，项目转让人和受让人应当向市房地产主管部门提交下列资料，申请办理《房地产项目转让书》：

（一）项目转让人和受让人的营业执照、开发企业资质证书；

（二）房地产项目转让合同；

（三）国有土地使用证；

（四）项目计划批准文件；

（五）建设工程规划许可证；

（六）建筑工程施工许可证；

（七）转让人已完成项目开发投资总额百分之二十五以上的证明；

（八）转让人已支付应缴纳前期税费证明；

（九）受让人具备项目剩余投资额百分之二十五以上项目资本金证明；

（十）法律、法规规定的其他资料。

市房地产主管部门应当自受理之日起十个工作日内对提供的资料予以审核。符合条件的，核发《房地产项目转让书》，当事人持《房地产项目转让书》到国土资源、发展和改革、规划、建设等相关部门办理项目变更手续；不符合条件的，不予核发，告知申请人并书面说明理由。

第三十三条　开发企业转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人；已完成拆迁补偿安置的，对可能出现的遗留问题，应当在房地产项目转让合同中明确责任方。项目转让人和受让人应当共同书面通知被拆迁人，并在转让合同签订后到市房地产主管部门备案。

第三十四条　商品房销售包括商品房预售和商品房现售。开发企业预售商品房，应当依法取得商品房预售许可证；销售现房的，应当到市房地产主管部门办理房屋初始登记。

第三十五条　开发企业销售商品房，应当使用符合国家规定的商品房买卖合同示范文本。

开发企业应当在商品房买卖合同签订之日起三十日内按照规定到市房地产主管部门备案。

第三十六条　开发企业与买受人签订商品房买卖合同前，应当按照确认后的《房地产开发项目建设条件意见书》要求，书面明示业主的建筑物区分所有权，明确建筑区划内业主共有部分，并将明示内容写入商品房买卖合同。

第三十七条　商品房预售实行预售资金监管制度。具体监管办法由市人民政府制定。

第三十八条　开发企业应当自取得商品房预售许可证之日起十日内将批准预售的房屋全部同时公开预售，不得分期分批或者变相分期分批预售。

第三十九条　开发企业应当在商品房销售场所公示下列资料：

（一）开发企业资质证书；

（二）商品房预售许可证或者房屋初始登记证明；

（三）商品房买卖合同示范文本；

（四）住宅小区内各类房屋、设施、场所的物权归属公示文件；

（五）可售房源及其销售价格；

（六）前期物业服务合同；

（七）业主临时管理规约。

第五章　法律责任

第四十条　违反本条例第六条第一款、第二款规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由市房地产主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第四十一条　违反本条例第二十二条第二款规定，未按照规定要求填写《房地产开发项目手册》或者不按时到市房地产主管部门备案的，由市房地产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款。

第四十二条　违反本条例第二十八条规定，将未经验收的房屋交付使用的，由市房地产主管部门责令限期补办相关手续；逾期不补办手续的，处十万元以上三十万元以下罚款。

第四十三条　违反本条例第二十八条规定，将验收不合格的房屋交付使用的，由市房地产主管部门责令限期返修，并处交付使用的房屋总造价百分之二以下的罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；给买受人造成损失的，应当依法承担赔偿责任；造成重大伤亡事故或者其他严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条　违反本条例第三十八条规定，开发企业未按照规定将批准预售的房屋全部同时公开预售的，由市房地产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，给予警告，并处五万元以上十万元以下罚款。

第四十五条　违反本条例第三十九条规定，开发企业未按照规定在商品房销售场所公示有关资料的，由市房地产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款。

第四十六条　市房地产主管部门及房地产开发经营管理机构工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的 ,依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第六章　附　则

第四十七条　在城市规划区外国有土地上进行房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第四十八条　本条例自2011年1月1日起施行。2004年7月28日公布施行的《长春市城市房地产开发管理条例》同时废止。