银川市城市房地产开发经营管理条例

（2000年3月23日银川市第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2000年9月15日宁夏回族自治区第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准 2004年10月20日银川市第十二届人民代表大会常务委员会第五次会议修改 2004年11月19日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准 2011年8月3日银川市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修改 2011年9月18日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 房地产开发企业

第三章 房地产开发建设

第四章 房地产经营

第五章 法律责任

第六章 附则

**第一章 总则**

**第一条**  为加强城市房地产开发管理，规范房地产开发行为，维护房地产开发经营当事人的合法权益，促进和保障我市房地产业的健康发展，根据《[中华人民共和国城市房地产管理法](http://chinaacc.com/new/63/74/1994/7/ad3921801115749913688.htm" \t "_blank)》、国务院《[城市房地产开发经营管理条例](http://chinaacc.com/new/63/74/1998/7/ad58632140111027899114637.htm" \t "_blank)》，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 凡在本市城市规划区内从事房地产开发经营的企业和实施开发管理的机构，均应遵守本条例。

本条例所称房地产开发，是指房地产开发企业在城市规划区内取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本条例所称房地产经营，是指房地产开发企业转让其开发的房地产项目或销售、出租商品房的行为。

**第三条**  房地产开发经营管理，按照社会效益、经济效益、环境效益相统一原则，实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设。

**第四条** 市住房保障主管部门是本市房地产开发经营管理的行政主管部门，负责本市城市规划区内房地产开发经营活动的监督管理。

发展改革、规划、国土资源、工商、建设、物价、质量技术监督等有关部门按照各自的职责，共同做好房地产开发经营管理工作。

**第五条** 房地产开发经营应当遵循诚实信用的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

**第二章 房地产开发企业**

**第六条** 房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

**第七条** 设立房地产开发企业，除应当符合法律、法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

（一）注册资本不得低于一千二百万元人民币，并有法定的验资机构出具的验资证明；

（二）持有资格或职称证书的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专职专业管理人员不少于十四人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于七人，持有资格证书的专职会计人员不少于二人，持有资格证书的专职统计人员不少于一人。

工程技术负责人、经营负责人、财务负责人具有相应专业中级以上职称。

**第八条** 房地产开发企业在领取营业执照后三十日内到市住房保障主管部门申请备案，并申请核定开发资质等级。

申请开发资质应当提供以下文件：

（一）申请房地产开发资质的报告；

（二）《房地产开发企业资质申报表》一式三份；

（三）营业执照原件、复印件；

（四）企业章程原件；

（五）验资报告正本原件。新增房地产开发业务的企业提供财务专项审计报告原件；

（六）企业法定代表人、董事、监事、总经理及其他高级管理人员身份证明原件、复印件和任职文件原件；

（七）企业股东的身份证明或营业执照原件；

（八）企业专职专业技术人员身份证明、职称证、劳动合同、缴纳社保证明原件、复印件；

（九）企业固定办公地点的文字说明；

临时聘用或者兼职的管理、技术人员不计入企业管理、技术人员总数。

**第九条** 房地产开发企业的资质等级分为一级、二级、三级、四级和暂定资质，新设立的房地产开发企业要经过暂定资质的过渡，其注册资金、专业技术力量等资质申报条件不低于四级资质等级标准。

**第十条**  外地开发企业进入本市进行房地产开发经营活动的，应当向市住房保障主管部门备案。

外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第七条规定外，还应当依照外商投资企业法律、法规的规定办理手续。

**第十一条** 市住房保障主管部门负责房地产开发企业资质和年度检验的初审工作。

**第三章 房地产开发建设**

**第十二条** 市住房保障主管部门应根据本市国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用计划，编制本市城市规划区内房地产开发发展规划。

**第十三条** 确立房地产开发项目，应当按照国家有关规定报发展和改革行政主管部门备案，并纳入年度固定资产投资计划。

**第十四条** 房地产开发项目实行资本金制度，资本金额不得低于项目总投资的百分之二十。

**第十五条** 土地使用权出让或者划拨前，市住房保障主管部门和规划行政主管部门应当对房地产开发项目的性质、规模、规划设计、开发期限、基础设施和配套公用设施建设、拆迁安置补偿等方面提出《房地产开发项目建设意见书》，作为土地使用权出让或划拨的依据之一。

**第十六条** 房地产开发项目建设用地可以通过划拨、出让方式取得，但商品房建设用地只能通过出让方式取得。

**第十七条** 房地产开发企业应当在取得开发项目后的三十日内，与市住房保障主管部门签订《基础设施、配套设施建设保证书》，填制《房地产开发项目手册》。基础设施、配套设施建设保证书应当载明市住房保障主管部门对项目建设的要求和开发企业应当承担的基础设施、配套设施建设责任等内容。

未签订《基础设施、配套设施建设保证书》的，市规划行政主管部门不予核发《建设工程规划许可证》。

**第十八条** 开发企业在房地产开发项目建设过程中，不得擅自变更项目性质和规划设计；确需变更的，应当报原批准机关批准，并报市住房保障主管部门备案。

**第十九条** 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。动工开发期限满一年未动工开发的，征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，无偿收回土地使用权。但因不可抗力或政府的行为造成迟延的除外

**第二十条** 房地产开发项目工程竣工后，房地产开发企业应当进行竣工验收。未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

**第二十一条** 房地产开发项目的工程质量责任由开发企业承担。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依据有关法律、法规的规定和合同约定承担相应的责任。

**第二十二条** 房地产开发项目竣工交付使用前，应当按照国家有关规定向市住房保障主管部门交纳专项维修资金。

**第四章 房地产经营**

**第二十三条** 房地产开发企业转让以出让方式取得土地使用权的开发项目，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第一款规定的条件；转让以划拨方式取得土地使用权的开发项目，应当按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条的规定办理。

**第二十四条** 房地产开发项目转让的，受让方继续进行房地产开发的，必须具备从事房地产开发的资质，同时在确立转让时三十日内到有关部门办理项目变更手续。

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权利、义务随之转移，并且由项目转让双方书面通知被拆迁人。

**第二十五条** 商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。合同内容应当包括商品房的位置、结构、面积、价格、交付日期、质量要求及双方的违约责任等。

**第二十六条** 房地产开发企业预售商品房，应当向市住房保障主管部门申请办理预售登记。符合条件的，市住房保障主管部门予以办理《商品房预售许可证》。

房地产开发企业在房地产开发、商品房销售过程中有违法或者欺诈等不良行为记录的，市住房保障主管部门在二年内不予批准其预售商品房。

未取得《商品房预售许可证》的，不得预售商品房。

**第二十七条** 申请办理《商品房预售许可证》。应当提交下列文件：

（一）开发企业的《营业执照》和《资质证书》；

（二）建设项目的投资计划、规划、用地和施工等批准文件或证件；

（三）工程施工合同；

（四）按提供的预售商品房工程施工进度计算，地上建筑设计层数三层以下的建筑主体完工，地上建筑设计层数四层以上七层以下的完成建筑主体的三分之二，地上建筑设计层数八层以上的完成建筑主体的二分之一，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（五）商品房预售方案。预售方案应说明商品房位置、幢号、层次、朝向、结构、装修标准、用途、交付使用日期、预售总面积、价格，并附预售商品房总平面图及分层平面图；

（六）房地产开发《项目手册》。

**第二十八条** 市住房保障主管部门应当在受理商品房预售申请后十五日内对审查合格的核发《商品房预售许可证》。

**第二十九条** 房地产开发企业预售商品房不得进行虚假广告宣传，广告中应当载明商品房预售许可证的文号。

房地产开发企业或者房地产经纪机构应当在销售场所公示《商品房预售许可证》、预售方案、销售进度控制表、商品房明码标价公示表、商品房买卖合同示范文本、销售人员资格证、监管电话。

**第三十条** 房地产开发企业预售商品房，应当在签订商品房预售合同之日起三十日内，将预售合同报市住房保障主管部门和土地行政主管部门登记备案。

**第三十一条** 市住房保障主管部门和物价部门应当对商品房销售价格进行监控。保障性住房实行政府定价或政府指导价。

**第三十二条** 销售的商品房面积，应经市住房保障主管部门核定。

**第三十三条** 房地产开发企业在商品房交付使用时，应当向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》应当列明工程质量监督单位、保修范围、保修期和保修单位等内容。

房地产开发企业应按《住宅质量保证书》的约定，在保修期内承担商品房保修责任。造成损失的，应当给予赔偿。

《住宅使用说明书》应对住户合理使用住宅有所提示。因住户使用不当或擅自改变结构、设施设备和违规装修等造成房屋质量及其他用户受损，由责任人承担相应责任。

**第三十四条** 开发企业销售的商品房出现质量问题，在保修期内，应由开发企业负责保修；保修期满以后出现重大结构质量问题，经鉴定，不属购房者使用不当造成的，仍应由开发企业负责保修，如果鉴定主体结构质量不合格的，经返修后仍达不到设计标准的，应予以调换或退房，给购房人造成损失的，应予赔偿。

**第三十五条** 商品房购买人应当在商品房交付使用之日起九十日内，向市住房保障主管部门申请办理房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

**第三十六条** 房地产开发企业开发建设的商品房，在依法取得房屋所有权证后出租的，应当向市住房保障主管部门登记备案。

**第三十七条** 住宅小区局部已交付使用的房屋和配套设施，由开发企业自行或委托有管理资质的物业管理单位提前介入管理。

**第五章 法律责任**

**第三十八条** 违反本条例规定，未取得营业执照，擅自从事房地产开发经营的，由工商行政管理部门责令停止房地产开发经营活动，没收违法所得，并处违法所得五倍以下罚款。

**第三十九条** 违反本条例规定，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，由市住房保障主管部门根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定责令限期改正，并处以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其营业执照。

**第四十条** 违反本条例规定，擅自转让房地产开发项目的，由市土地行政主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处违法所得三倍至五倍的罚款。

**第四十一条** 违反本条例规定，擅自变更建设项目性质和规划设计的，由市规划行政主管部门责令限期改正，并处以建筑工程每平方米三十元至五十元的罚款。

**第四十二条** 违反本条例规定，将未经验收的房屋交付使用的，由市住房保障主管部门责令限期补办验收手续；逾期不补办验收手续的，由市住房保障主管部门组织有关部门进行验收，并处以十万元以上三十万元以下罚款。

**第四十三条**  违反本条例规定，将验收不合格的房屋交付使用的，由市住房保障主管部门责令限期返修，并处以交付使用的房屋总造价百分之二以下罚款；经返修仍达不到验收标准的，应当调换或退房；给购买人造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第四十四条** 违反本条例规定，交付使用的商品房，经鉴定建筑面积短少的，其短少部分按原平米售价二倍至三倍给购房人赔偿。

**第四十五条** 违反本条例规定，擅自预售商品房的，由市住房保障主管部门责令其停止违法行为，没收违法所得，并处已收取预付款百分之一以下的罚款。

**第四十六条** 违反本条例规定，开发企业在开发经营中弄虚作假、伪造涂改、出租、出卖企业资质证书的，由市住房保障主管部门没收违法所得，并处一万元以上三万元以下罚款。

**第四十七条** 违反本条例规定，未在销售场所公示或者公示虚假的《商品房预售许可证》、预售方案、销售进度控制表、商品房明码标价公示表、商品房买卖合同示范文本的，由市住房保障主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下罚款；缺少其中一项或者其中一项是虚假的，由市住房保障主管部门责令限期改正，并处三万元以上五万元以下罚款。

**第四十八条** 当事人对行政处罚不服的，可以依照《[中华人民共和国行政诉讼法](http://chinaacc.com/new/63/73/157/2006/2/xu02941243531522600215120-0.htm" \t "_blank)》、《[中华人民共和国行政复议法](http://chinaacc.com/new/63/73/157/1999/4/ad03182730111924999118574.htm" \t "_blank)》和《[中华人民共和国行政处罚法](http://chinaacc.com/new/63/73/157/1960/3/ad1932273011171306915735.htm" \t "_blank)》的有关规定，申请行政复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议或者不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

**第四十九条** 国家工作人员在房地产开发经营监督管理工作中利用职务之便，弄虚作假、收受贿赂、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**

**第五十条** 在本市规划区以外的国有土地上从事房地产开发经营活动的，参照本条例办理。

**第五十一条**  本条例2000年11月1日起施行。