内蒙古自治区城市房地产开发经营管理条例

（2001年2月12日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 根据2010年3月25日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改部分地方性法规的决定（一）》第一次修正 根据2020年9月23日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议《关于修改〈内蒙古自治区城市房地产开发经营管理条例〉等4件地方性法规的决定》第二次修正 根据2022年11月23日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议《关于修改〈内蒙古自治区电力设施保护条例〉等3件地方性法规的决定》第三次修正）

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，促进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》及国家有关法律、法规，结合自治区实际，制定本条例。

第二条 在自治区城市规划区内国有土地上从事房地产开发经营，对房地产开发经营活动实施监督管理，应当遵守本条例。

第三条 旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

旗县级以上人民政府自然资源主管部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第四条 房地产开发应当严格执行国土空间规划，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。

第二章 房地产开发企业

第五条 房地产开发企业按照企业条件分为两个资质等级，实行分级审批。一级资质由自治区人民政府住房和城乡建设主管部门初审，报国务院住房和城乡建设主管部门审批。二级资质由自治区住房和城乡建设主管部门或者其确定的盟行政公署、设区的市人民政府住房和城乡建设主管部门或者房地产开发资质审批部门审批。

第六条 房地产开发企业应当按照资质等级承担相应规模的房地产开发建设项目。

一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制。二级资质的房地产开发企业可以承担单次立项或者规划建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。

第七条 核定房地产开发企业资质等级和办理升级的审批权限按照国家和自治区有关规定办理。

第八条 房地产开发企业资质证书有效期为3年。资质证书有效期届满未依法申请延续的，资质证书自动失效。资质证书有效期尚未届满，企业申请注销的，可以依法予以注销。

任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。

第三章 房地产开发建设

第九条 旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同同级发展改革、自然资源等有关主管部门，编制当地的房地产开发建设年度计划，报同级人民政府批准。

第十条 确定房地产开发项目，应当符合国土空间规划、年度建设用地计划和房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经发展改革主管部门批准的，还应当报发展改革主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改造和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得。但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前，旗县级以上人民政府自然资源主管部门和住房和城乡建设主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

（一）房地产开发项目的性质、规模和开发期限；

（二）规划条件；

（三）基础设施和公共设施的建设要求；

（四）基础设施建成后的产权界定和移交；

（五）项目征收补偿、安置要求。

第十三条 房地产开发企业在项目建设过程中应当将主要事项记录在项目手册中，在获得开发建设项目之日起十五日内，完成首次填报并及时更新。住房和城乡建设主管部门实施动态监管。

第十四条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于百分之二十。

第十五条 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。出让合同约定的动工开发期限满一年未动工开发的，可以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；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第十六条 房地产开发企业在项目开工前，应当按照土地使用权出让合同或者土地使用权划拨批准文件以及经批准的建设工程规划条件，制定开发建设总体方案，载明项目性质、规模、开发期数、开工时间、竣工时间、开发进度，明确应建配套设施的种类、内容、规模、交付使用时间等，并报旗县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。分期开发的项目应当报送各期开发建设方案。

调整开发建设方案的，房地产开发企业应当在方案调整后十日内将调整后的方案报旗县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

第十七条 房地产开发项目应当按照经依法审查批准的建设工程规划条件和施工图设计文件进行项目开发和施工建设。

商品房交付前，房地产开发企业应当对建设工程及其配套设施依法组织竣工验收。房地产开发企业应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和自然资源、生态环境等部门出具的认可文件或者准许使用文件报住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门备案。未经验收或者验收不合格的，不得交付。

建设工程规划条件要求配套的学校、幼儿园、养老服务设施、物业用房、垃圾转运站等公共服务设施应当与项目主体工程同步建设、同步交付使用。

商品房交付前，房地产开发企业应当按照建设工程规划条件要求和合同约定的交付标准，完成小区内绿化、道路、车位（车库）、安防等其他设施建设，不得擅自降低交付标准。

第十八条 旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当完善房地产行业信用制度，将房地产开发企业、经纪机构及其从业人员的不良记录纳入诚信档案，依法对其失信行为进行惩戒。

第四章 房地产经营

第十九条 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）转让人已支付全部土地使用权出让金，并取得不动产权证书;

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有不动产权证书。

第二十条 以划拨方式取得土地使用权的房地产开发项目转让时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产开发项目报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产项目所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第二十一条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自不动产权变更登记手续办理完毕之日起三十日内，持房地产开发项目转让合同到当地住房和城乡建设主管部门备案。

第二十二条 房地产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，应当明确责任方。项目转让人与受让人应当联合书面通知被拆迁人。

第二十三条 商品房预售实行许可制度。房地产开发企业预售商品房应当符合有关法律、法规规定的条件，并向旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门申请办理预售登记，取得商品房预售许可证。

第二十四条 旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当自收到商品房预售申请之日起十日内作出答复，同意预售的，应当核发商品房预售许可证；不同意预售的，应当说明理由。

第二十五条 房地产开发企业作商品房预售广告和其他方式宣传时，应当载明商品房预售许可证批准文号。

第二十六条 自治区实行房屋交易合同网签备案制度。新建商品房预售时，房地产开发企业应当向购买人出示商品房预售许可证，与预购人签订商品房预售合同，并自签约之日起三十日内完成商品房买卖合同网签备案。

第二十七条 商品房预售所得款项，应当用于该项目的开发建设。购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款、公积金贷款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。

住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门建立商品房预售所得款项的监管制度，并对房地产开发企业预售监管资金收支情况进行核实。

第二十八条 商品房销售，当事人双方应当签订商品房买卖合同。合同应当载明商品房的建筑面积、使用面积、公摊面积、价格、付款方式及期限、交付使用日期、办证期限、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。商品房买卖合同示范文本应当由自治区住房和城乡建设主管部门制定。

计算商品房面积，应当执行国家《房产测量规范》标准。

第二十九条 房地产开发企业委托房地产中介机构代理销售商品房的，应当签订委托代理销售合同，并向中介机构出具委托书。中介机构销售商品房时，应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十条 房地产开发项目转让和商品房销售价格由当事人协商议定。享受国家优惠政策的居民住宅实行政府指导价或者政府定价。

第三十一条 新建商品房经营者应当严格执行明码标价、一房一价制度，不得在房价款外收取费用。商品房销售场所应当明示价格优惠条件，不得使用虚假或者使人误解的形式进行标价。

第三十二条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。房地产开发企业应当按照质量保证书的内容，承担保修责任。保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原有使用功能受到影响，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十三条 商品房交付使用后，购买人认为主体质量结构不合格的，可以委托具有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定，经鉴定，属主体结构质量不合格的，购买人可以依据鉴定报告向开发企业提出维修、赔偿要求，并有权要求退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十四条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起九十日内，申请办理不动产权登记手续。现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起九十日内，申请办理不动产权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理不动产权证书转移登记手续，提供必要的证明文件，不得借机收取中介服务费用。

鼓励商品房交付时同步交付房屋不动产权登记证。

第五章 法律责任

第三十五条 违反本条例规定的行为，《中华人民共和国城市房地产管理法》等国家法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。

第三十六条 房地产开发企业有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门或者房地产开发资质审批部门按照《中华人民共和国行政许可法》等法律、法规规定予以处理，并处1万元以上3万元以下的罚款：

（一）隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；

（二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第三十七条 房地产开发企业在商品住宅销售中不按规定发放《住宅质量保证书》或者《住宅使用说明书》的，由旗县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上2万元以下的罚款。

第三十八条 国家有关管理部门及其工作人员在房地产开发经营监督管理中，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本条例规定，未达到资质条件而批准资质等级的；

（二）超过法定审批时限，符合条件而不审批的；

（三）违反自然资源、园林、消防等法律、法规规定，擅自批准建设的；

（四）没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的；

（五）不具备商品房预售条件而批准预售的；

（六）随意处罚当事人的；

（七）其他滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的行为。

第六章 附 则

第三十九条 在自治区城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第四十条 本条例自公布之日起施行。