浙江省房地产开发管理条例

　　（1993年9月25日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第六次会议通过　根据1997年7月14日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议《关于修改〈浙江省房地产开发管理条例〉的决定》第一次修正　根据2001年12月28日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈浙江省房地产开发管理条例〉的决定》第二次修正　根据2004年3月29日浙江省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈浙江省房地产开发管理条例〉的决定》第三次修正）

第一章　总则

　　第一条　为加强房地产开发管理，使房地产开发适应社会主义市场经济发展的要求，充分发挥其社会效益、经济效益和环境效益，促进房地产业的健康发展，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

　　第二条　凡在本省行政区域内设立房地产开发企业（以下简称房地产企业），从事房地产开发活动，均应遵守本条例。

　　第三条　本条例所称的房地产开发，系指按本条例规定设立的房地产企业，根据社会经济发展和城市建设的要求，依法取得国有土地使用权从事房屋及土地开发建设，并将开发建设的房屋、构筑物及其他设施依法出售、出租等活动。

　　第四条　房地产开发应符合城市规划、土地利用总体规划和近期建设规划要求，坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。

　　第五条　县级以上人民政府应加强对房地产开发管理工作的领导，并负责组织实施本条例。

　　县级以上人民政府建设部门负责城市房政管理、房地产业的行业管理和城市土地开发利用管理工作。

　　县级以上人民政府土地管理部门负责土地的统一管理工作。

　　各级计划、城市规划、工商行政管理、物价、财政税务等部门，应各司其职，配合建设、土地管理部门共同做好房地产开发管理工作。

　　第六条　房地产企业依法从事房地产开发活动，其合法权益受法律保护。

第二章　房地产开发规划

　　第七条　县级以上人民政府应根据国民经济和社会发展计划、城市总体规划和土地利用总体规划，组织计划、城市规划、建设、土地管理、房地产管理等部门编制本行政区域房地产开发中长期发展规划。

　　编制房地产开发中长期发展规划，应坚持旧城改造与新区建设并重，优先开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重及简易房集中的区域。

　　编制房地产开发中长期发展规划，应注意保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产，加强文化、教育、医疗卫生等设施的建设。

　　房地产开发在旧城区进行的，应坚持拆迁与安置并重，落实拆迁安置房源，切实安排好被拆迁人的安置工作。

　　第八条　市、县人民政府城市规划部门应根据本行政区域房地产开发中长期发展规划和开发建设需要，提前提供开发项目的规划设计条件。

　　第九条　省人民政府计划部门应会商建设部门根据市（地）、县（市）房地产开发中长期发展规划，分年度下达商品房建设计划。

　　第十条　省、市（地）人民政府计划部门应根据本行政区域房地产开发中长期发展规划、上一级计划部门下达的年度投资计划和用地规模总量指标，会商土地管理、建设、城市规划等有关部门，安排房地产开发项目用地计划，依法报经批准后实施。

第三章　房地产企业的设立与管理

　　第十一条　设立房地产企业，应向工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门在听取同级建设部门的意见后，对符合条件的，发给企业法人营业执照。

　　第十二条　建设部门应按规定对房地产企业的资质、开发情况实行定期检查。房地产企业不符合规定资质条件的，应降低其资质等级或注销其资质证书。房地产企业自领取企业法人营业执照之日起一年内，无正当理由，未进行房地产开发投资建设的，应注销其资质证书。被注销资质证书的房地产企业，由工商行政管理部门注销其企业法人营业执照或核减其经营范围。

　　第十三条　省外房地产企业在本省从事房地产开发的，应事先将其资质证书和企业法人营业执照送交房地产开发项目所在地建设部门和工商行政管理部门备案。

第四章　房地产开发项目所需土地使用权的取得

　　第十四条　房地产开发项目所需土地使用权通过出让方式取得的，一般应采取招标或拍卖方式。因特殊情况需要通过协议方式出让的，应经上级人民政府批准。

　　第十五条　房地产开发项目所需土地使用权的出让，其项目应具备下列条件：

　　（一）已列入当年商品房建设计划；

　　（二）已由城市规划部门提供规划设计条件；

　　（三）所需土地已列入年度用地计划。

　　第十六条　房地产开发项目所需土地使用权的出让方案，由市、县人民政府组织建设和土地管理、计划、城市规划、财政、物价、房地产管理等部门共同拟定，按国家规定的批准权限报经批准。

　　第十七条　房地产开发项目所需土地使用权的出让方案经批准后，其招标或拍卖，由土地管理部门会同建设部门共同办理。

　　第十八条　房地产企业或申请单项房地产开发项目的企业、其他经济组织，申请参加房地产开发项目所需土地使用权招标或拍卖的，应具备下列条件：

　　（一）具有与该项目建设规模相适应的企业资质等级或相当的开发能力；

　　（二）具有该建设项目总投资百分之二十以上的实有资金或银行出具的融资证明（不包括土地使用权出让金）；

　　（三）符合市、县人民政府规定的其他条件。

　　第十九条　房地产开发项目所需土地使用权的招标，按下列程序进行：

　　（一）由土地管理部门会同建设部门共同编制招标文书，由土地管理部门发布招标公告；

　　（二）投标者按招标文书规定交付投标保证金，提供投标文书，参加投标；

　　（三）由土地管理部门会同建设部门共同主持开标、评标、决标，并在决标之日起七日内向中标者发出中标通知书，向未中标者退还其投标保证金（不计利息）；

　　（四）中标者在中标通知书规定的期限内，与土地管理部门签订土地使用权出让合同，并按规定交付定金；

　　（五）中标者在中标通知书规定的期限内，与建设部门签订房地产开发项目合同。

　　中标者在中标通知书规定的期限内拒绝签订土地使用权出让合同或房地产开发项目合同的，其中标资格自行丧失，所交投标保证金不予退还。

　　第二十条　房地产开发项目所需土地使用权的拍卖，按下列程序进行：

　　（一）由土地管理部门会同建设部门共同编制拍卖文书，由土地管理部门发布拍卖公告；

　　（二）土地管理部门会同建设部门按公告规定的时间、地点主持拍卖；

　　（三）竞投者按拍卖文书规定交付拍卖保证金，参加竞投；

　　（四）拍卖主持人按拍卖文书规定的程序当场宣布竞投得主，并向其他竞投者退还拍卖保证金（不计利息）；

　　（五）竞投得主在拍卖文书规定的期限内与土地管理部门签订土地使用权出让合同，并按规定交付定金；

　　（六）竞投得主在拍卖文书规定的期限内与建设部门签订房地产开发项目合同。

　　竞投得主在拍卖文书规定的期限内拒绝签订土地使用权出让合同或房地产开发项目合同的，其竞投得主资格自行丧失，所交拍卖保证金不予退还。

　　第二十一条　出让房地产开发项目所需土地使用权，应按国家和省规定的程序，通过评估，确定基准地价。

　　出让土地使用权招标的标底和拍卖的底价，应以基准地价为基础。

　　第二十二条　房地产开发项目所需土地使用权出让的全部价款，由土地管理部门收取后，按规定期限全额上交财政部门，实行专项管理，按规定用途使用。

第五章　房地产开发管理

　　第二十三条　房地产企业应按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发利用土地。

　　房地产企业应按房地产开发项目合同规定的质量、用途、进度、期限等要求进行开发建设。

　　第二十四条　房地产企业应确保房地产开发项目规划、设计、施工的整体质量，并按规定对其开发建设的项目质量负责。

　　建设部门应按国家有关规定对房地产开发项目工程质量实施监督、检查。

　　第二十五条　房地产企业开发的商品房需要预售的，应向建设部门申请领取《商品房预售证》。未取得《商品房预售证》的，不得预售商品房。申请领取《商品房预售证》，应具备下列条件：

　　（一）有审核批准的工程设计图纸；

　　（二）已取得建设工程规划许可证；

　　（三）除土地使用权出让金外，实际投资已达该开发项目总投资的百分之二十五以上。

　　第二十六条　房地产企业未取得《商品房预售证》的，不得申请刊播、设置、张贴商品房预售广告，广告经营者不得为其承办或代理商品房预售广告业务。

　　第二十七条　房地产企业预售商品房收取的预售款，应存入项目所在地银行。商品房预售款用于清偿该预售商品房的全部开发费用后，方可作为他用。

　　第二十八条　房地产企业开发的商品房，经建设部门会同有关部门验收合格后，方可依法出售、出租。

　　第二十九条　商品房的销售价格，由当事人协商议定；但是，享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。

第六章　涉外房地产开发管理

　　第三十条　设立外商投资房地产企业，应当符合法律、行政法规规定的条件，并按照外商投资企业法律、行政法规的规定办理有关审批手续。

　　第三十一条　外商投资房地产企业注册资本与房地产开发项目投资总额的比例，应符合国家有关规定。中外合资经营企业、中外合作经营企业各方应按合同、章程规定的期限缴清出资额，外资企业应在审批机关核准的期限内在中国境内投资。

　　第三十二条　外商投资房地产企业开发项目的管理，按照国家有关规定执行。

　　第三十三条　外商投资房地产企业除执行本章规定外，应同时执行本条例其他有关规定。

　　第三十四条　香港、澳门、台湾地区公司、企业和其他经济组织或个人，投资设立房地产企业，从事房地产开发活动，参照本条例有关外商投资房地产企业的规定执行。

第七章　法律责任

　　第三十五条　房地产企业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，按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十五条的规定处理。

　　第三十六条　房地产企业在投标活动中有弄虚作假、行贿行为的，按照《中华人民共和国招标投标法》第五十四条的规定处理。

　　第三十七条　土地管理部门或建设部门擅自改变已依法公布的招标文书或拍卖文书，给投标者或竞投者造成损失的，应依法承担民事赔偿责任。

　　第三十八条　房地产企业未按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发利用土地的，应依法承担违约责任。

　　房地产企业未按房地产开发项目合同规定的期限和质量要求完成工程建设的，应依法承担违约责任。

　　第三十九条　房地产企业未取得《商品房预售证》擅自预售商品房的，按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定处理。

　　第四十条　房地产企业未取得《商品房预售证》进行商品房预售广告宣传的，广告经营者为未取得《商品房预售证》的企业承办或代理商品房预售广告业务的，由工商行政管理部门依照《反不正当竞争法》等有关法律、法规的规定处罚。

　　第四十一条　建设、土地管理、计划、城市规划、工商行政管理、物价、房地产管理等有关部门工作人员，在房地产开发管理活动中，玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的，按管理权限由有关部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附　则

　　第四十二条　本条例自1993年11月1日起施行。