## 抚顺市城市房地产开发经营管理条例

（2002年4月17日抚顺市第十二届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 2002年5月30日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 2002年10月1日施行）

目 录

[第一章 总 则](#_Toc8493)

[第二章 房地产开发企业](#_Toc27695)

[第三章 房地产开发建设](#_Toc28519)

[第四章 房地产经营](#_Toc21239)

[第五章 法律责任](#_Toc21201)

[第六章 附 则](#_Toc15633)

# 

# 第一章 总 则

第一条 为规范房地产开发经营和管理行为，保障当事人合法权益，促进房地产业发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》，结合本市实际，制定本条例。

第二条 房地产开发企业在本市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、销售商品房的经营活动和有关部门实施房地产开发经营监督管理，适用本条例。

第三条 房地产开发经营应统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，坚持经济效益、社会效益、环境效益相统一。

确定房地产开发项目，应坚持新区开发与旧区改造相结合的原则，注重开发基础设施薄弱和危旧房屋集中区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第四条 市房产行政主管部门负责本市房地产开发经营活动的监督管理。

市政府有关部门依照有关法律、法规和本条例的规定，负责与房地产开发经营活动有关的管理工作。

# 

# 第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业，应符合有关法律、法规规定的企业设立条件，其流动资金不少于注册资本的70%，注册资本金不得抽逃。

第六条 设立房地产开发企业，应到工商行政管理部门办理企业法人营业执照。工商行政管理部门对设立房地产开发企业申请登记审查时，应听取市房产行政主管部门的意见。

房地产开发企业自领取企业法人营业执照之日起30日内，到市房产行政主管部门备案并办理房地产开发企业暂定资质证书；房地产开发企业在暂定资质证书有效期满前30日内，向市房产行政主管部门申请核定资质等级，取得相应等级的资质证书。

外埠房地产开发企业进入本市从事房地产开发经营，须向市房产行政主管部门出示资质证书。

未取得房地产开发企业资质证书的，不得从事房地产开发经营活动。

第七条 房地产开发企业的开发建设规模，应符合相应的资质等级，不得超资质等级开发建设。

第八条 房地产开发企业资质证书实行年度审验制度。未参加年度审验的，不得承担新的开发项目；不符合原定资质条件的，予以降级或注销资质证书。

任何单位和个人不得涂改、出租、出借、出卖、转让资质证书。

第九条 房地产开发企业分立、合并、终止的，应经市房产行政主管部门同意，在工商行政管理部门办理变更登记手续后30日内，到原资质审批部门重新办理资质证书或注销资质证书。

房地产开发企业变更法定代表人、企业名称的，应在变更后30日内，到原资质审批部门办理资质证书变更手续。

第十条 房地产开发企业应定期向市房产行政主管部门报送统计资料，填写房地产开发项目手册。

# 

# 第三章 房地产开发建设

第十一条 市房产行政主管部门应根据土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划，会同有关部门编制房地产开发规划和年度计划。

第十二条 市政府有关部门应对房地产开发项目的下列事项提出书面意见，由市房产行政主管部门列入抚顺市房地产开发项目建设条件意见书：

（一）项目的性质、规模和开发期限；

（二）城市规划设计条件；

（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；

（五）项目拆迁补偿和安置要求；

（六）工程质量等级要求。

房地产开发企业须按要求开发建设。

第十三条 房地产开发项目实行资本金制度，项目资本金占项目总投资的比例不得低于25%，流动资金占项目资本金的比例不得低于80%。

项目资本金由市房产行政主管部门监督使用，不得挪作它用。

第十四条 房地产开发项目的供电、供水、供暖、燃气、排水和电讯等配套工程，由房地产开发企业委托具有相应资质的单位设计和施工，不得实行行业垄断。

第十五条 住宅小区竣工后，市房产行政主管部门应会同有关部门按下列要求进行综合验收：

（一）符合城市规划设计条件；

（二）主体及分项工程质量验收合格；

（三）供电、供水、供暖、燃气、排水、环卫和电讯等配套工程达到使用条件；

（四）施工机具、材料、构件全部撤出，暂设工程、残土垃圾全部清除，施工场地平整；

（五）按照审批的小区环境设计完成了绿化、硬化和各项建设；

（六）拆迁安置方案已经落实；

（七）住宅小区门牌已设置；

（八）物业管理方案已落实，并实行了前期管理。

因季节原因，绿化和硬化达不到设计要求的，经市房产行政主管部门同意后，待下一年完成绿化、硬化后予以补验。

未经验收或验收不合格的，不得交付使用。

第十六条 房地产开发企业对其开发建设的房地产开发项目承担质量责任。

勘察、设计、施工、监理等单位依照有关法律、法规或者合同的约定，承担相应的责任。

第十七条 房地产开发企业代建住宅项目的，应征得市房产行政主管部门意见后办理有关手续。

# 

# 第四章 房地产经营

第十八条 房地产开发企业预（现）售商品房，须取得市房产行政主管部门核发的商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证。

未取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证的，不得销售商品房。

第十九条 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）已取得建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按照提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并确定施工进度和竣工交付日期；

（四）办理预售登记，已取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证。

现售商品房，除符合预售商品房条件外，须经竣工综合验收合格。

第二十条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应提交下列文件：

（一）本条例第十九条（一）至（三）项的证明材料；

（二）企业法人营业执照和资质证书；

（三）工程施工合同；

（四）预售商品房的分层平面图；

（五）商品房预售方案及预售房号明细。

房地产开发企业申请办理商品房现售登记，除提供预售商品房的有关文件外，须提交房地产开发项目竣工综合验收合格证明。

第二十一条 房地产开发企业预（现）售商品房，须向购买人明示商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证。

房地产开发企业委托具有资质的中介机构代理预（现）售商品房的，应向中介机构出具委托书，签订委托合同；中介机构应向购买人出示商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证。

第二十二条 销售商品房广告必须真实可靠，并载明预（现）售许可证文号，公布商品房价格。

第二十三条 预（现）售商品房，当事人双方应签订书面合同。合同应载明商品房的坐落地点、建筑面积、使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式等内容以及双方的违约责任。

第二十四条 预（现）售商品房价格由当事人协商议定，享受政府优惠政策的住宅实行政府定价或政府指导价。

在商品房销售价格之外，不得收取其他费用。

第二十五条 预（现）售商品房按建筑面积计价，也可按套内建筑面积或按套计价。

商品房面积由具有相应资质的单位进行计算。

购买人对商品房面积有异议的，可向具有相应资质的单位申请复核，对复核仍有异

议的，也可依照合同的约定申请仲裁或向人民法院起诉。

第二十六条 房地产开发企业应在签订商品房预（现）售合同时，向购买人提供《住宅质量保证书》；在商品房交付使用时，向购买人提供《住宅使用说明书》。房地产开发企业应按照质量保证书的内容，承担商品房保修责任；商品房购买人应按照使用说明书的要求使用商品房。

第二十七条 商品房在保修期内发生的属于保修范围内的质量问题，房地产开发企业应履行保修义务。在保修期内因商品房质量给购买人造成经济损失的，由房地产开发企业承担赔偿责任。

第二十八条 购买人应自商品房交付使用后90日内，办理土地变更和房屋权属登记。房地产开发企业应协助购买人办理有关手续。

第二十九条 转让房地产开发项目，转让人和受让人必须具备相应的房地产开发经营资格。转让人和受让人自土地使用权变更登记手续完毕之日起30日内，持房地产开发项目转让合同到市房产行政主管部门备案。

# 

# 第五章 法律责任

第三十条 违反本条例规定，未取得资质证书从事房地产开发经营的，由市房产行政主管部门责令限期改正，并处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十一条 违反本条例规定，超资质等级开发建设的，由市房产行政主管部门责令限期改正，并处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十二条 违反本条例规定，弄虚作假骗取资质证书或涂改、出租、出借、出卖、转让资质证书的，由原资质审批部门吊销资质证书，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第三十三条 违反本条例规定，房地产开发企业未按规定办理资质证书变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正，并处5000元以上1万元以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定，住宅小区未经综合验收交付使用的，由市房产行政主管部门责令限期补办验收手续；逾期不办理验收手续的，由市房产行政主管部门会同有关部门进行验收，并处10万元以上30万元以下的罚款。

将验收不合格的房屋交付使用的，由市房产行政主管部门责令限期返修，并处交付使用的房屋总造价2%以下的罚款；情节严重的，由原资质审批部门吊销资质证书，工商行政管理部门吊销营业执照。给使用人造成经济损失的，应依法承担赔偿责任。

第三十五条 违反本条例规定，未取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证预售商品房的，由市房产行政主管部门责令改正，没收非法所得，并处收取预付款1%以下的罚款。

未取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证现售商品房的，由市房产行政主管部门予以警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第三十六条 违反本条例规定，房地产开发企业未按规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的，由原资质审批部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，降低资质等级，并处1万元以上2万元以下的罚款。

第三十七条 违反本条例规定，擅自转让房地产开发项目的，由市土地管理部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处违法所得5倍以下的罚款。

第三十八条 政府机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门予以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

# 

# 第六章 附 则

第三十九条 在本市城市规划区以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 本市城市规划区内集体所有的土地，经依法征用转为国有土地，方可用于房地产开发经营。

第四十一条 本条例自2002年10月1日起施行。