

贵州省城镇房地产开发经营管理条例

(2009年1月7日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据2020年9月25日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改〈贵州省道路交通安全条例〉等地方性法规个别条款的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了加强对城镇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,促进和保障房地产业健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 在本省城镇规划区范围内国有土地上进行房地产开发经营及其监督管理,应当遵守本条例。

第三条 房地产开发经营遵循经济效益、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。

房地产开发应当符合城镇规划、土地利用总体规划、年度建设用地计划、房地产开发年度计划等要求。

第四条 省人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责全省房地产开发经营的监督管理工作。

县级以上人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产开发经营的监督管理工作。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自的职责分工，负责房地产开发经营的有关管理工作。

第五条 房地产主管部门应当建立健全房地产市场信息系统，定期公布房地产市场相关信息和房地产企业诚信经营情况。

第六条 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，向社会公布举报投诉方式，受理举报投诉，依法查处房地产开发经营活动中的违法行为，保障当事人的合法权益。

第二章 房地产开发企业

第七条 设立房地产开发企业，应当符合法律、法规规定的条件，企业名称应当体现房地产行业特点。

从事房地产开发，应当依法取得房地产开发企业资质证书。

房地产开发企业资质证书不得出租、出借、转让或者变相出租、出借、转让。

第八条 房地产开发企业按照资质条件划分为一、二、三、

四四个资质等级。

各资质等级企业的条件应当符合国家有关规定。

第九条 房地产开发企业资质核定权限为：

（一）一级资质，由省人民政府住房和城乡建设行政主管部门审查后，报国务院建设主管部门审批；

（二）二、三、四级资质，由市、州房地产主管部门审查后，报省人民政府住房和城乡建设行政主管部门审批。

一级资质的申请、核定、变更、注销依照国家规定执行。

第十条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，按照国家有关规定申请核发《暂定资质证书》。

第十一条 房地产开发企业申请核发《暂定资质证书》、核定资质等级的，应当向市、州人民政府房地产主管部门提出申请，市、州人民政府房地产主管部门应当自受理资质申请之日起 20 日内审查完毕，并将资质申请资料及审查意见报省人民政府住房和城乡建设行政主管部门审批。

第十二条 省人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当自收到市、州人民政府房地产主管部门报送的房地产开发企业资质申请资料及审查意见之日起 20 日内，对符合条件的企业核发资质证书；不符合条件的，不予核发，并书面告知理由。

第十三条 房地产开发企业资质条件发生变化，达不到原核定资质条件的，应当按照本条例第九条的规定及时向房地产主管部门提交书面报告。

房地产主管部门应当加强监督检查，对资质条件低于原核定等级的，应当依法重新核定其资质等级。

第十四条 房地产开发企业分立、合并的，应当在办理工商变更登记后 30 日内，到省人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请办理资质证书注销手续，重新申请核定资质等级。

第十五条 房地产开发企业变更企业名称、法定代表人、住所、企业类型、注册资本的，应当在办理工商变更登记后 30 日内，持相关资料，到省住房和城乡建设行政主管部门办理相应资质变更手续。省人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当自受理之日起 5 日内办理完毕。

第十六条 房地产开发企业破产或者因其他原因不再从事房地产开发的，应当到省人民政府住房和城乡建设行政主管部门注销资质证书。

第三章 房地产开发项目

第十七条 房地产开发企业的资质等级与承担的房地产开发项目规模应当符合国家规定。

第十八条 房地产开发实行项目资本金制度。

房地产开发企业应当按照国家规定将项目资本金储存到开户银行专户。

第十九条 房地产项目的开发建设，应当符合有关法律、法

规的规定和建筑工程质量、安全、节能、环保标准以及建筑工程勘察、设计、施工技术规范和住宅产业化技术要求。

第二十条 在正常使用条件下，房地产开发项目有关设施、设备的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，最低保修期限为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）保温工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房屋和外墙面的防渗漏，最低保修期限为 5 年；

（三）供热与供冷系统，最低保修期限为 2 个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给水排水管道、设备安装和装修工程，最低保修期限为 2 年。

保修期自房地产开发企业将竣工验收的住宅交付买受人之日起计算。商品房符合交付使用条件，买受人接到书面交房通知后无正当理由拒绝接收的，保修期自书面交房通知确定的交付使用之日起计算。

第二十一条 房地产开发项目有关设施、设备在保修范围和保修期限内发生质量问题的，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

鼓励房地产开发企业对其开发的房地产项目预留质量保证金或者进行质量履约保险。

第二十二条 房地产开发企业应当如实填写房地产开发项

目手册，按照规定报项目所在地房地产主管部门备案。

第四章 商品房销售

第二十三条 房地产开发企业销售商品房，应当符合国家规定的条件。预售商品房的，应当依法取得商品房预售许可证。

房地产开发企业申请商品房预售许可证，应当提交下列资料：

- （一）营业执照和资质等级证书；
- （二）土地使用权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- （三）工程施工合同；
- （四）投入开发建设的资金（不包括土地使用权出让金）占工程建设总投资的比例达到国家规定标准的证明资料；
- （五）工程施工进度和竣工交付方案；
- （六）商品房预售方案；
- （七）预售商品房分层平面图。

第二十四条 房地产主管部门应当自受理商品房预售申请之日起 10 日内作出审查决定。符合预售条件的，核发商品房预售许可证；不符合预售条件的，不予核发，并书面告知理由。

第二十五条 房地产开发企业可以自行销售商品房，或者委托房地产经纪机构代销商品房。

未取得商品房预售许可证的，房地产开发企业和房地产经纪

机构不得向买受人收取任何形式的预订费用。

第二十六条 房地产开发企业、房地产经纪机构、广告公司、媒体制作和发布商品房预售广告，应当载明商品房预售许可证的批准文号。

预售商品房广告、宣传资料、商品房项目模型应当真实，不得进行虚假宣传。

第二十七条 房地产开发企业、房地产经纪机构应当在商品房销售场所公示房地产开发企业资质证书、房地产经纪机构备案证明、商品房预售许可证、经批准的房地产开发项目修建性详细规划图以及临时管理规约、前期物业服务合同、商品房买卖合同示范文本等资料。

房地产开发企业和房地产经纪机构销售商品房，应当向买受人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息。

第二十八条 房地产开发企业应当自取得商品房预售许可证之日起 10 日内将批准预售的房屋同时公开销售，如实公布销售情况，不得分期分批销售或者变相分期分批销售。

第二十九条 房地产开发企业和房地产经纪机构应当自商品房销售合同签订之日起 3 日内将销售合同报送房地产开发项目所在地房地产主管部门备案登记。

房地产主管部门应当推行电子政务，实行销售合同网上即时备案。

第三十条 商品房买卖合同应当包括下列内容：

- （一）当事人名称或者姓名和住所；
- （二）商品房基本状况；
- （三）商品房的销售方式；
- （四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；
- （五）交付使用条件及日期；
- （六）装饰、设备标准承诺；
- （七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套设施和公共设施的交付承诺及相关权益、责任；
- （八）商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求；
- （九）非共有的车位、车库等公共配套建筑的产权归属；
- （十）面积差异的处理方式；
- （十一）办理产权登记有关事宜；
- （十二）解决争议的方法；
- （十三）违约责任；
- （十四）双方约定的其他事项。

前款约定的商品房价格应当包括水、电等配套设施的建设安装费用。

商品房买卖合同应当附报送备案登记的楼盘表和商品房分户平面图。

推行商品房买卖合同示范文本。

第三十一条 商品房预售资金应当按照规定专户储存，封闭运作，用于本项目的建设。

第三十二条 房地产开发企业和房地产经纪机构收取买受人缴纳的定金，应当与买受人签订书面定金协议。

定金协议应当明示定金的法律后果、所购房屋的基本情况以及可能增加买受人义务、限制买受人权利的其他内容。

推行商品房买卖定金协议示范文本。

第三十三条 商品房应当按照套内建筑面积或者按套（单元）计价结算销售。

商品房产产权登记面积按照国家规定的房产测量规范确定。

第三十四条 商品房的销售面积由具有房产测绘资质的机构测量确定。

房地产主管部门不得指定房产测绘机构，不得拒绝接收符合测量规范的房产测绘结果。

第三十五条 房地产开发企业不得将已经预售的商品房进行抵押；房地产开发企业将已经抵押的商品房进行预售，应当经抵押权人书面同意并明确告知买受人。

第三十六条 房地产开发企业和房地产经纪机构与买受人未解除商品房买卖合同前，不得将该商品房再行销售给他人。

第三十七条 房地产开发企业不得擅自变更商品房的规划、设计。

规划、设计经依法批准变更的，房地产开发企业应当自变更

之日起 10 日内，书面通知买受人，买受人有权解除合同，买受人权益因此受到损害的，房地产开发企业应当予以赔偿。

第五章 商品房交付

第三十八条 商品房交付使用，应当符合下列条件：

（一）房地产开发项目经竣工验收合格，依法取得住房和城乡建设、城乡规划等有关主管部门出具的认可文件或者准许使用文件，并经房地产主管部门备案；

（二）房地产开发项目的公共服务设施和水、电、道路、绿化等市政公用基础设施具备国家规定的投入使用条件，已经明确产权、管理权，并且以书面形式明确管理责任；

（三）法律、法规规定的其他条件。

第三十九条 房地产开发项目的工程质量、公共服务设施和市政公用基础设施竣工验收合格后，房地产开发企业申请住房和城乡建设、城乡规划等有关主管部门出具认可文件或者准许使用文件的，有关部门应当在法定期限内出具认可文件或者准许使用文件。

第四十条 房地产开发企业交付商品房，应当向买受人出示或者提供下列资料：

（一）本条例第三十九条规定的有关部门出具的认可文件或者准许使用文件；

- (二) 住宅质量保证书和使用说明书;
- (三) 具有资质的房产测绘机构出具的商品房面积测量证明文件;
- (四) 物业共用部位、共用设施设备等资料;
- (五) 市政公用基础设施和买受人共有的配套公共服务设施清单;
- (六) 法律、法规规定的其他资料。

第四十一条 房地产开发企业向买受人提供的住宅质量保证书和住宅使用说明书应当根据国家有关规定, 载明保修单位、保修范围、保修期限、保修责任、能源消耗指标、节能措施等内容。

第四十二条 房地产开发企业和房地产经纪机构销售商品房设置样板房的, 应当在商品房买卖合同中说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致; 未作说明的, 实际交付的商品房应当与样板房一致。

第四十三条 商品房买受人应当按照国家规定缴存专项维修资金。

第四十四条 商品房预售后, 房地产开发企业和买受人均可向房屋登记机构申请预购商品房预告登记。

房地产开发企业预售商品房的, 应当自商品房竣工验收合格之日起 90 日内办理房屋所有权初始登记, 并在初始登记后将登记事实及时书面告知买受人。

房地产开发企业、商品房买受人应当在商品房买卖合同约定的期限或者商品房交付使用之日起 90 日内办理房屋所有权转移登记手续。

第六章 房地产经纪

第四十五条 房地产经纪，是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

设立房地产经纪机构，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有不少于 15 平方米的固定经营场所；
- （三）有不少于 3 万元人民币的注册资本；
- （四）有房地产经纪相应职业资格证书的从业人员不少于 3 人；
- （五）法律、法规规定的其他条件。

第四十六条 设立房地产经纪机构，应当依法向市场监督管理部门申请登记。

房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到房地产主管部门备案。房地产主管部门应当自受理之日起 5 日内，出具备案证明。

第四十七条 房地产主管部门应当将房地产经纪机构或者其分支机构的名称、住所、法定代表人或者负责人、注册资本、

房地产经纪人员等备案信息向社会公告。

第四十八条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所公示下列内容：

- （一）营业执照；
- （二）备案证明；
- （三）房地产经纪人员情况；
- （四）服务项目、内容、标准；
- （五）收费项目、依据、标准、对象；
- （六）交易结算资金专用存款账户；
- （七）投诉方式和途径；
- （八）法律、法规、规章规定的其他事项。

第四十九条 房地产经纪人员只能在一家房地产经纪机构执（从）业。

房地产经纪业务，由经纪机构统一受理和收取费用，房地产经纪人员不得以个人名义承接业务和收取费用。

第五十条 委托人委托房地产经纪机构出售、出租房地产的，应当向房地产经纪机构出示真实有效的房地产权属证明、权利人身份证明文件。

委托人未出示前款规定资料的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

委托人提供虚假资料，给另一方当事人或者房地产经纪机构造成损害的，应当依法承担责任。

第五十一条 房地产经纪机构承接委托业务，应当与委托人签订书面委托合同。

房地产经纪机构对外发布委托人房源、客源信息的，应当经委托人书面同意。

第五十二条 房地产经纪机构或者房地产经纪人员及其近亲属承购、承租委托人委托的房地产的，应当书面告知委托人真实情况，不得假借第三人名义欺诈委托人。

第五十三条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：

（一）发布虚假信息，或者向当事人虚构与委托事项有关的信息；

（二）隐瞒真实的房地产交易价格等信息，赚取差价；

（三）索取服务合同约定以外的酬金或者财物；

（四）以恶意降低服务报酬标准、诋毁其他房地产经纪人员或者房地产经纪机构声誉等不正当竞争手段承揽业务；

（五）通过房地产交易结算资金专用存款账户以外的方式代收代付交易资金；

（六）与他人串通，损害委托人、第三人利益或者公共利益；

（七）在代理房屋交易过程中，收取房屋交易押金、保证金、定金等，扣留委托人有效证件、房地产权属证书等；

（八）法律、法规禁止的其他行为。

第五十四条 房地产交易当事人可以约定交易资金支付方

式，也可以约定通过房地产经纪机构或者交易保证机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户，划转结算交易资金。

房地产经纪机构、房地产经纪人员不得通过其他结算账户代收、代付交易资金。

第五十五条 县级以上人民政府房地产主管部门应当加强对本行政区域内房地产经纪活动的监督检查。

被检查的房地产经纪机构和人员应当予以配合，并按照规定提供检查所需的资料。

第五十六条 县级以上人民政府房地产主管部门应当建立房地产经纪人员和房地产经纪机构信用档案，并向社会公开。

第七章 法律责任

第五十七条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正；逾期不改的，给予警告，并处1万元以上3万元以下罚款：

- （一）房地产开发企业违反第二十二条规定的；
- （二）房地产开发企业和房地产经纪机构违反第二十七条第一款规定的；
- （三）房地产开发企业和房地产经纪机构违反第二十九条第一款规定的；
- （四）房地产开发企业和房地产经纪机构违反第三十二条第

一、二款规定的；

（五）房地产开发企业不提供或者提供虚假的第四十条规定的资料的。

第五十八条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下罚款：

（一）房地产开发企业和房地产经纪机构违反第二十八条规定的；

（二）房地产开发企业和房地产经纪机构违反第三十一条规定的。

第五十九条 房地产开发企业和房地产经纪机构违反本条例第三十三条第一款规定，没有销售所得的，由县级以上人民政府房地产主管部门处 3 万元以上 8 万元以下罚款；有销售所得的，处销售所得 10% 的罚款。

第六十条 房地产开发企业和房地产经纪机构违反本条例第三十六条规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门处以警告，责令限期改正，并处 2 万元以上 3 万元以下罚款，给买受人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十一条 房地产经纪人员违反本条例规定，有下列情形之一的，由县级以上房地产主管部门责令改正，处 1 万元以上 3 万元以下罚款：

（一）伪造、涂改、转让、转借房地产经纪人员证书的；

(二) 以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的。

第六十二条 房地产经纪机构违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产主管部门按照下列规定予以处罚：

(一) 违反第五十三条第二项规定的，处交易差价 1 倍以上 2 倍以下罚款；

(二) 违反第五十三条第五、七项规定的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第六十三条 违反本条例规定的其他违法行为，按照有关法律、法规的规定处罚。

第六十四条 房地产主管部门和其他有关部门的工作人员在实施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、索贿受贿，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第八章 附 则

第六十五条 在城镇规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发经营活动以及实施房地产监督管理，参照本条例执行。

第六十六条 廉租房、经济适用住房等保障性住房的开发经营管理，按照国家和省相关规定执行。

第六十七条 本条例自 2009 年 5 月 1 日起施行，1996 年 8

月 2 日贵州省第八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过的《贵州省城市房地产开发经营管理条例》同时废止。