

# 江西省城市房地产开发管理条例

(1995 年 4 月 29 日江西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 1997 年 4 月 18 日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议第一次修正 2002 年 6 月 1 日江西省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正 2010 年 9 月 17 日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议第三次修正)

## 目 录

### 第一章 总则

### 第二章 房地产开发规划

### 第三章 房地产开发企业设立与管理

### 第四章 房地产开发项目管理

### 第五章 法律责任

## 第六章 附则

### 第一章 总则

第一条 为加强房地产开发管理，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家其他有关法律、行政法规的规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 凡在本省城市规划区国有土地范围内，在依法取得房地产开发用地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的开发活动，必须遵守本条例。

第三条 房地产开发必须严格执行城市规划，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。

第四条 县级以上人民政府房产主管部门负责管理本行政区域内的房地产开发、房屋产权产籍、房屋质量管理和竣工验收、城市房屋拆迁、房地产开发企业资质等级审批等管理工作。

各级发展改革、城市规划、建设、土地、财政、价格、工商、税务等行政部门或者机关，应当按照各自的职责，配合做好房地产

开发管理工作。

## 第二章 房地产开发规划

第五条 县级以上人民政府应当根据经济与社会发展计划、城市总体规划和土地利用规划,组织发展改革、城市规划、建设、土地、房产等部门编制房地产开发中长期发展规划,分期组织实施。

第六条 编制房地产开发中长期发展规划,应当合理确定居住小区和工业区的布局、规模、配套标准及建设进度。要优先开发改造棚屋区以及基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重的区域。

第七条 市、县人民政府城市规划主管部门应当根据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控制性详细规划和设计条件。房地产开发项目必须按批准的详细规划设计进行建设。建设过程中确需调整规划控制指标和设计条件的,必须报原批准单位审批。未经批准,任何单位和个人不得擅自更改。

第八条 在城市旧城区进行房地产开发,应当遵循疏散人口、增加绿地、完善设施、改善环境的原则和先安置、后拆迁的原则。

开发建设多层住宅必须保持合理的房屋日照间距, 新城区住宅日照间距比例不得小于 1 : 1, 旧城区住宅日照间距比例不得小于 1 : 0.7。

第九条 旧城区改造详细规划中的房地产开发用地情况图应当公开提供给房地产开发企业。

南昌市的重大城市建设和基础设施建设项目规划, 应当报省人民政府批准。

### 第三章 房地产开发企业设立与管理

第十条 设立房地产开发企业, 应当符合下列条件:

(一)有自己的名称和组织机构;

(二)有固定的经营场所;

(三)有一百万元以上的注册资本, 并应当提供具有验资资格的中介服务机构出具的验资证明;

(四)有五名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员, 两名以上持有资格证书的专职会计人员;

(五)法律、法规规定的其他条件。

第十一条 设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理机关申请登记。工商行政管理机关对符合本条例第十条规定条件的，应当在接到申请之日起三十日内予以登记，发给营业执照；对不符合规定条件的，不予登记。

第十二条 房地产开发企业在领取营业执照之日起三十日内，应当到登记机关所在地的县级以上人民政府房产主管部门备案，并按国家规定申请房地产开发企业资质等级。

备案必须提交以下文件：

- (一)企业的营业执照复印件；
- (二)企业的验资证明；
- (三)专业技术人员的资格证书及聘用合同；
- (四)法律、法规规定的其他文件。

第十三条 房地产开发企业必须按其取得的资质等级承担相应的开发建设项目。未取得资质证书的，不得承接房地产开发项目。

房地产开发企业按资质条件分为四个等级，其资质标准和管理办法按国家和省有关规定执行。

第十四条 核定房地产开发企业资质等级的审批权限按下列规定办理：

(一)一级资质由省人民政府建设行政主管部门初审，报国务院建设行政主管部门审批；

(二)二级、三级和四级资质由设区的市人民政府房产主管部门初审，报省人民政府建设行政主管部门审定。

按照国家规定不定资质等级的房地产开发企业，应当核发一次性资质证书。

房地产开发企业资质证书，由省人民政府房产主管部门统一印制。

第十五条 从事商品房开发建设的企业必须按国家规定承担微利住宅建设任务，具体办法由省人民政府另行规定。

#### 第四章 房地产开发项目管理

第十六条 房地产开发项目所需土地，必须依法取得国有土地使用权。

因国有土地使用权发生权属争议的，必须停止进行开发经营活动，任何一方不得改变土地现状和破坏地上的建筑物、附着物。

第十七条 房地产开发项目应当推行招标投标办法。

第十八条 房地产开发项目实施前，县级以上人民政府房产、

建设、城市规划部门应当向土地部门和房地产开发企业提供《房地产开发项目建设条件意见书》。

《房地产开发项目建设条件意见书》应当包括以下内容：

- (一)项目性质、规模和开发期限；
- (二)规划控制指标和规划设计要求；
- (三)基础设施和公共服务配套建筑的建设要求；
- (四)基础设施和公益设施建成后的产权界定；
- (五)项目拆迁补偿安置要求；
- (六)项目经营方式等。

第十九条 房地产开发企业在承接开发项目时，应当到县级以上人民政府房产主管部门领取《房地产开发项目手册》。

《房地产开发项目手册》，用于记录房地产开发企业在房地产开发项目实施中的主要事项和政府有关管理部门对开发经营活动的审查和处理意见。

发放《房地产开发项目手册》不得收费。

第二十条 房地产开发企业在项目开发建设过程中，应当统筹安排配套设施建设，项目占地范围内的配套基础设施必须与房屋主体工程同时或者先行规划、设计、施工和交付使用。

第二十一条 房地产开发项目的设计、施工必须符合国家有关标准和规定，并应当通过招标择优确定。

第二十二条 房地产开发企业必须保证所开发项目的整体质量。县级以上人民政府房产主管部门和建设工程质量监督机构必须按国家有关规定对工程质量进行监督检查。

第二十三条 房地产开发企业必须采取有效措施，确保所开发的项目按期竣工并交付使用。

房地产开发企业无正当理由不得使已经动工的开发项目停工或者拖延施工。

第二十四条 商品房预售应当符合法律、法规规定的有关条件。

预售商品房，应当签订预售合同，并按国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产、土地管理部门备案。

第二十五条 未取得商品房预售许可证的，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者代理商品房预售广告业务。商品房预售广告必须载明商品房预售许可证编号。

第二十六条 商品房的预售款必须用于已经预售的房屋及其有关工程建设，在支付和清偿该预售房屋的全部建设费用之前，不得挪作他用。擅自挪用商品房预售款，致使商品房不能按期竣



工的，应当承担违约责任。

第二十七条 已竣工的商品房在竣工验收合格之日起三十日内，应当向市、县人民政府房产主管部门申请确认产权，并领取房屋所有权证。

第二十八条 享受国家优惠政策的普通商品住宅必须实行限价销售。实行限价销售的，房地产开发企业应当在销售前，向市、县人民政府价格部门申报核定。

## 第五章 法律责任

第二十九条 房地产开发企业违反本条例第七条、第八条第二款规定的，由县级以上人民政府城市规划主管部门按《江西省城乡规划条例》的规定予以处罚。

第三十条 房地产开发企业出卖、转让、出租资质证书的，由发证机关没收其违法所得，并吊销其资质证书。

第三十一条 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，由县级以上人民政府房产主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理机关吊销营业执照。

第三十二条 房地产开发企业违反本条例第二十三条规定，造成房地产开发项目不能按期竣工的，应当承担违约责任；给用户造成损失的，由县级以上人民政府房产主管部门责令其赔偿损失，降低其资质等级；情节严重的，吊销其资质证书。

第三十三条 房地产开发企业违反本条例第二十二条、第二十四条规定的，依照《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》的规定予以处罚。

第三十四条 广告经营单位或者房地产开发企业违反本条例第二十五条规定的，由工商行政管理机关依照《中华人民共和国广告法》的规定予以处罚。

第三十五条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十六条 从事房地产开发管理工作的国家工作人员滥用职权，贪污受贿，徇私舞弊的，由其所在单位或者其上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

第三十七条 本条例所称的商品房，是指房地产开发企业开

发建设的供出售用的住宅、别墅、度假村、写字楼、办公楼、商业用房、服务业用房、公用事业用房、标准工业厂房、仓库等。

第三十八条 本条例具体应用中的问题由省人民政府负责解释。

第三十九条 本条例自 1995 年 6 月 1 日起施行。本省过去有关规定与本条例相抵触的，按本条例执行。