

广西壮族自治区城市房地产开发经营管理条例

(1997 年 1 月 18 日广西壮族自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 根据 2004 年 7 月 31 日广西壮族自治区第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈广西壮族自治区城市房地产开发经营管理条例〉的决定》第一次修正 根据 2016 年 11 月 30 日广西壮族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于废止和修改部分地方性法规的决定》第二次修正 根据 2024 年 11 月 28 日广西壮族自治区第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈广西壮族自治区技术市场管理条例〉等十五件地方性法规的决定》第三次修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发企业
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产经营
- 第五章 法律责任

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为加强城市房地产开发经营管理，规范房地产开发经营行为，保障城市建设和城市规划的顺利实施，维护国家利益和法人、公民的合法权益，促进房地产业的发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关法律、法规的规定，结合本自治区的实际，制定本条例。

第二条 在本自治区城市规划区内，从事房地产开发经营和实施房地产开发经营管理，应当遵守本条例。

自建自用、非经营性的房地产投资建设活动，不适用本条例。

第三条 本条例所称房地产开发，是指房地产开发企业在依法取得的房地产开发项目用地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本条例所称房地产经营，是指房地产开发企业将其开发的房地产开发项目或者商品房依法转让给他人的行为。

第四条 房地产开发必须坚持由城市人民政府统一管理，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。

第五条 房地产开发应当符合国家的产业政策，建设规模应当与国民经济、社会发展水平相适应，鼓励和扶持普通居民住宅建设，控制开发建设高档房地产项目。

第六条 房地产开发应当执行文物保护和风景名胜区管理等法律、法规，切实保护文物古迹、风景名胜。

禁止使用文教、卫生、体育、市政公用设施、园林绿地等公用事业用地进行房地产开发。

第七条 自治区人民政府住房城乡建设行政主管部门主管全自治区房地产开发经营管理工作；市、县人民政府城市房地产开发行政主管部门（以下简称开发主管部门）主管本行政区域内房地产开发经营管理工作。

县级以上人民政府发展改革、自然资源、市场监督管理等有关部门按照各自的职责分工，做好房地产开发经营的管理工作。

第二章 房地产开发企业

第八条 房地产开发企业（以下简称开发企业），是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

第九条 设立开发企业除符合有关法律、法规的规定以外，还应当具备 4 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，2 名以上持有资格证书的专职会计人员。

第十条 开发企业按资质条件分为一、二两个等级。

房地产开发经营应当由依法设立并取得资质证书的开发企业进行，无资质证书的开发企业和其他单位及个人不得进行房地产开发经营活动。

第十一条 开发企业的合法权益受法律保护。任何单位或者个人不得向开发企业非法收取费用，也不得无偿占用或者强迫压价购买开发企业的商品房。

开发企业应当按国家、自治区的规定缴纳有关税费，应当加强财务管理，及时报送财务报表。

第三章 房地产开发

第十二条 开发主管部门应当根据国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划，会同发展改革、自然资源等部门编制本行政区域房地产开发发展规划，报同级人民政府批准后实施。

第十三条 开发主管部门应当根据房地产发展规划提出年度房地产开发项目，按规定报发展改革行政主管部门审批立项后，纳入固定资产投资计划。

第十四条 土地使用权出让或者划拨前，开发主管部门应当会同有关部门对项目的用地方式、规划设计、开发期限、基础设施和配套公用设施建设、拆迁补偿安置等提出要求，并签发《房地产开发项目建设条件意见书》。

第十五条 房地产开发项目建设用地方式按下列规定确定：

- （一）商品房建设用地通过出让方式供应；
- （二）保障性安居工程住房和城市基础设施、公用设施建设

用地通过划拨方式供应。

第十六条 以出让方式供应房地产开发用地的,《房地产开发项目建设条件意见书》应当作为制定土地使用权出让方案的主要内容之一。

以划拨方式供应房地产开发用地的,《房地产开发项目建设条件意见书》应当作为划拨土地使用权批准文件的主要内容之一。

第十七条 开发企业在房地产开发项目建设过程中,不得擅自变更项目性质和规划设计;确需变更的,应当按规定报经原批准机关批准。

第十八条 房地产开发项目竣工,依照有关法律、法规的规定经验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。

第十九条 参加房地产开发项目验收的单位和个人,必须对其出具的工程质量鉴定意见和竣工验收结论负责。

第二十条 房地产开发项目的工程质量责任由开发企业承担。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依据有关法律、法规的规定和合同的约定承担相应的质量责任。

第四章 房地产经营

第二十一条 转让以出让方式取得土地使用权的房地产开

发项目，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的条件。

转让以划拨方式取得土地使用权的房地产开发项目，应当依照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定办理有关手续。

第二十二条 已经预售的商品房，预售人（项目转让人）转让房地产开发项目前，应当书面通知商品房预购人。商品房预购人有权在接到书面通知之日起三十日内，提出解除原商品房预售合同，并要求预售人按照原商品房预售合同的约定承担违约责任。

商品房预购人在接到书面通知之日起三十日内未提出解除原商品房预售合同的，项目转让人、项目受让人与商品房预购人应当签订商品房预售合同的变更协议。项目转让人、项目受让人应当在商品房预售变更协议签订之日起十五日内，将变更协议报开发主管部门和自然资源行政主管部门登记备案。

第二十三条 商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。合同内容应当包括商品房结构、面积、价格、交付日期、质量要求以及双方的违约责任。

第二十四条 商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向县级以上人民政府开发主管部门申请办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得预售商品房。

第二十五条 申请办理《商品房预售许可证》，应当提交下列资料：

(一) 开发企业的营业执照、资质证书、土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、工程施工合同和房地产开发项目合同;

(二) 投入资金达到工程建设总投资百分之二十五以上, 并已确定施工进度和竣工交付日期的证明材料;

(三) 开发项目的总平面图和预售商品房分层平面图;

(四) 商品房预售方案。

第二十六条 开发主管部门应当自受理商品房预售申请之日起十日内, 作出是否准予预售的答复。经审查合格的, 应当核发《商品房预售许可证》。

第二十七条 开发企业作商品房预售广告或者进行其他形式的宣传时, 应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

进行商品房预售时, 预售人应当向商品房预购人出示《商品房预售许可证》。

第二十八条 商品房预售人应当在商品房预售合同签订之日起三十日内, 将商品房预售合同报县级以上人民政府开发主管部门登记备案。

第二十九条 商品房预售所得款项, 应当用于商品房有关的工程建设。

开发主管部门应当会同有关部门加强对开发企业预售商品房所得款项的使用情况进行监督。

第三十条 商品房销售(含预售)前, 开发企业应当确定物

业管理方式，并载入商品房销售合同或者商品房预售合同。

第三十一条 任何单位和个人均可购买开发企业预售、销售的商品房，但城市人民政府另有规定的除外。

享受税费减免等优惠政策的保障性安居工程住房，应当按国家和自治区的规定销售给中低收入的住房困难户，不得向社会公开出售。

第三十二条 享受税费减免等优惠政策的保障性安居工程住房实行限价或者政府定价；其他普通商品住宅，由自治区价格部门确定最高销售限价，具体销售价格由当事人协商议定。房地产开发项目转让价格和商品房销售价格由当事人协商议定。

开发企业应当将房地产开发项目转让价格和商品房销售价格报价格部门和开发主管部门备案。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本条例第十条第二款规定，未取得资质证书从事房地产开发经营或者开发企业承担超过其资质等级规定规模的房地产开发项目的，由开发主管部门责令其停止开发经营活动，处五万元以上十万元以下的罚款。

第三十四条 非法向开发企业收费的，由价格部门、财政部门按照《广西壮族自治区行政事业性收费管理条例》的有关规定处理。

无偿占用或者强迫压价购买开发企业商品房的，由开发主管部门责令改正；造成开发企业经济损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十五条 违反本条例第十七条规定，开发企业未经批准擅自变更项目性质和规划设计的，由自然资源行政主管部门按照城市规划管理法律、法规的有关规定处理。

第三十六条 违反本条例第二十四条第二款规定，未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房的，由开发主管部门责令其停止预售活动，没收违法所得，可处以商品房预售所得款项千分之二以上千分之十以下的罚款。

第三十七条 违反本条例第二十九条第一款规定，挪用商品房预售所得款项，造成商品房不能按预售合同约定的时间交付使用的，应当按照预售合同的约定承担违约责任。

第三十八条 开发企业不按规定办理变更或者注销房地产开发企业资质等级证书的，由开发主管部门责令限期改正；逾期不改的，可处以五百元以上一千元以下的罚款。

第三十九条 开发企业申请资质等级隐瞒真实情况，弄虚作假的，或者伪造、涂改、出租、出卖房地产开发企业资质等级证书的，由开发主管部门没收违法所得，可处以五千元以上一万元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 违反本条例第三十一条第二款规定，向社会公开出售享受税费减免等优惠政策的保障性安居工程住房的，由开发

主管部门责令其限期改正，已出售的责令其补缴减免的税费，并处以销售额百分之一以上百分之三以下的罚款。

第四十一条 本条例规定的罚款，五千元以下的，由县级开发主管部门决定，五千元以上的，须报经上一级开发主管部门批准。

第六章 附 则

第四十二条 在城市规划区外的国有土地上从事房地产开发经营活动和实施房地产开发经营管理，参照本条例执行。

第四十三条 本条例自 1997 年 1 月 18 日起施行。