

# 杭州市城市房地产开发经营管理若干规定

(2000年11月16日市九届人大常委会第二十九次会议通过 2001年4月19日省九届人大常委会第二十六次会议批准 根据2003年8月21日市十届人大常委会第十二次会议通过的《杭州市人民代表大会常务委员会关于修改〈杭州市城市房地产开发经营管理若干规定〉个别条款的决定》修正 2003年11月6日省十届人大常委会第六次会议批准 2015年6月26日杭州市第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2015年7月30日浙江省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准 2015年8月24日杭州市人民代表大会常务委员会公告第50号公布 自2015年10月1日起施行)

**第一条** 为了规范房地产开发经营行为，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》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内的房地产开发经营管理适用本规定。

本规定所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在国有建设用地上进行基础设施建设、房屋建设，转让房地产开发项目或者销售商品房的行为。

第三条 市建设行政主管部门负责全市房地产开发的管理工作；市房产行政主管部门负责全市房地产经营的管理工作。

区、县（市）建设行政主管部门按照职责分工负责本行政区域内房地产开发经营的管理工作，并在本行政区域内履行本规定赋予房产行政主管部门的职责。

发展和改革、国土资源、城乡规划、工商行政管理、价格等部门应当按照各自职责协同做好房地产开发经营相关管理工作。

第四条 房地产开发企业应当按照核定的资质等级从事相应规模的房地产项目开发。各等级资质房地产开发企业的开发项目规模限制如下：

（一）一级资质房地产开发企业可以承担的开发项目规模不受限制；

（二）二级资质房地产开发企业可以承担建筑面积二十五万平方米以下的房地产项目开发；

（三）三级资质房地产开发企业可以承担建筑面积十五万平方米以下的房地产项目开发；

（四）四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积八万平方米以下的房地产项目开发。

第五条 新设立的房地产开发企业，应当自领取营业执照之日起三十日内向建设行政主管部门申请房地产开发企业暂定资质。

新设立的房地产开发企业申请暂定资质应当按照实际承担的房地产开发项目规模对应的资质等级配备专业技术人员。

第六条 房地产开发企业申请暂定资质的，应当填写企业资质申报表，并提交下列材料：

- （一）营业执照；
- （二）章程；
- （三）法定代表人的身份证明；
- （四）专业技术人员的劳动合同、社会保险缴纳证明、资格证书以及职称证书；
- （五）主要办事机构所在地的办公场所证明材料；
- （六）拟进行房地产项目开发的国有建设用地使用权属证书或者国有建设用地使用权出让合同；
- （七）法律、法规规定的其他材料。

第七条 非在本市登记的房地产开发企业在本市行政区域内从事房地产开发经营的，应当向开发项目所在地的建设行政主管部门办理资质备案。

第八条 建设、房产行政主管部门应当对在本市行政区域内从事房地产开发经营企业的资质条件和开发经营活动进行日常监督检查。

第九条 用于房地产开发的国有建设用地使用权出让或者划拨前，建设行政主管部门应当会同发展和改革、教育、民政、国土资源、城乡规划、文化、卫生、公安交警、土地储备机构等单位确定项目用地的配套基础设施和公共设施的建设内容、建设主体、建设时序，作为国有建设用地使用权出让或者划拨的依据。

明确建设时序的配套基础设施和公共设施应当如期完成；不能如期完成的，由监察部门追究相关责任主体的责任。

房地产开发企业应当根据法律、法规的规定、国有建设用地使用权出让合同的约定或者划拨决定书的规定，将项目用地范围内的配套设施与房屋建设项目同步设计、同步建设，并按照规定同步交付使用。

第十条 房地产开发企业应当按照国有建设用地使用权出让合同约定或者划拨决定书规定的开工、竣工期限进行项目开发。

第十一条 房地产开发企业应当将项目开发过程中的主要事项记载于房地产开发项目手册，并按月报送项目所在地的建设行政主管部门备案。建设行政主管部门应当对项目手册记载的内容进行检查。

项目手册记载的事项可以作为资质管理的依据。

第十二条 暂定资质的房地产开发企业在申请商品房预售许可时提交的预售方案，应当明确企业破产、解散等清算情况发生后的商品房质量责任承担主体。质量责任承担主体应当具有法人

资格和相应的赔付能力。

第十三条 建设单位应当按照国家、省和本市的有关规定对房地产开发项目进行建设工程竣工验收并办理备案等相关手续。

属于住宅的房地产开发项目，建设单位应当在竣工验收前组织分户检验。分户检验不合格的，不得组织项目竣工验收。

房地产开发企业在交付商品房时，应当向买受人出示项目竣工备案表。

第十四条 房地产开发企业交付商品房时，应当向买受人提供商品房使用说明书和商品房质量保证书。

买受人应当按照商品房使用说明书的要求使用商品房。房地产开发企业应当按照法律、法规的规定和商品房质量保证书载明的内容，履行商品房保修义务。

商品房属于买受人专有部分的保修期自房地产开发企业将商品房交付买受人之日起计算。

第十五条 以出让方式取得国有建设用地使用权的，转让房地产开发项目应当符合下列条件：

（一）出让人已支付全部国有建设用地使用权出让金并取得国有建设用地使用权属证书；

（二）出让人已完成房地产开发项目投资总额的百分之二十五以上；

（三）受让人具有相应的房地产开发资质；

(四) 法律、法规规定的其他条件。

依照前款规定转让房地产开发项目的，出让人和受让人应当持转让合同以及能够证明前款规定事项的材料共同向国土资源行政主管部门办理国有建设用地使用权变更登记手续。

第十六条 预售商品房应当符合下列条件：

(一) 已支付全部国有建设用地使用权出让金；

(二) 国有建设用地使用权已依法登记并取得权属证书；

(三) 取得商品房的建设工程规划许可证和施工许可证；

(四) 商品房地上建筑为十层以下的，已完成建筑主体结构的施工；十一层以上的，已完成建筑主体结构施工的二分之一以上（且不低于十层）；一百米以上的（超高层），已完成建筑主体结构施工的三分之一以上（且不低于五十米）；

(五) 已确定商品房的竣工交付日期，并确定配套基础设施和公共设施建设计划；

(六) 法律、法规规定的其他条件。

第十七条 房地产开发企业在出售商品房时，应当向买受人出示国有建设用地使用权属证书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；预售商品房的，还应当出示商品房预售许可证。

第十八条 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起三十日内向房产行政主管部门办理备案手续。

商品房预售合同当事人协议变更、解除商品房预售合同的，

应当自变更、解除之日起三十日内持原备案的合同共同向房产行政主管部门办理备案手续。

人民法院、仲裁机构的生效法律文书确定商品房预售合同不成立、合同无效或者解除合同的，房地产开发企业或者买受人可以单方向房产行政主管部门办理备案手续。

第十九条 房地产开发企业应当在申请商品房预售许可前向房地产开发项目所在地的银行开立商品房预售资金专用存款账户，并与银行签订预售资金监管协议。

第二十条 预售商品房所得款项应当全部存入预售资金专用存款账户。

银行应当按照商品房预售资金监管协议，实施商品房预售资金监管。房产行政主管部门应当对预售商品房的预售资金入账情况、资金使用情况进行监督检查。

第二十一条 商品房广告中关于房屋状况以及配套设施的说明应当真实、合法、准确，不得含有虚假或者引人误解的内容。

第二十二条 市建设行政主管部门应当建立房地产开发企业信用档案，并会同相关部门建立房地产开发行业信用管理平台，构建房地产开发行业信用体系。房地产开发行业信用信息应当纳入杭州市公共信用信息平台。

第二十三条 房地产开发企业信用档案应当记载该企业的资质信息、开发项目建设信息、开发项目经营信息、资产信息、人

员信息、信用等级信息、获奖信息和不良行为记录等可以反映企业信用状况的信息。

房地产开发企业信用档案应当同时记载其设立或者控股的房地产开发企业的信用状况信息。

第二十四条 市建设行政主管部门应当依据房地产开发企业信用档案形成企业信用状况综合评价，并将评价情况向社会公布。

第二十五条 发展和改革、建设、国土资源、城乡规划、住房保障等部门应当根据房地产开发企业的信用状况建立惩戒机制。对失信企业，应当将其不良行为记入企业信用档案，作为资质管理和房地产开发项目立项、用地、规划、建设、预售的管理依据。

第二十六条 违反本规定的行为，《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》和《浙江省房地产开发管理条例》等法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十七条 违反本规定第四条规定，房地产开发企业未按照核定的资质等级开发房地产项目的，由建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十八条 房地产开发企业未按照本规定第二十条第一款规定将预售商品房所得款项全部存入预售资金专用存款账户的，由房产行政主管部门责令限期改正，可以处五万元以上十万元以下罚款。



第二十九条 国家机关工作人员在房地产开发经营工作中滥用职权、徇私舞弊或者玩忽职守的，依法给予行政处分。

第三十条 本规定自2015年10月1日起施行。本规定施行前已签订国有建设用地使用权出让合同的房地产开发项目需要预售的，预售条件仍按照原规定执行。