

山东省城市房地产开发经营管理条例

(1995 年 10 月 12 日山东省第八届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据 2002 年 7 月 27 日山东省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法〉等二十四件地方性法规的决定》第一次修正 根据 2004 年 11 月 25 日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈山东省人才市场管理条例〉等十件地方性法规的决定》第二次修正 根据 2021 年 12 月 3 日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈山东省动物防疫条例〉等七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 房地产开发建设

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 为了加强城市房地产开发经营管理，规范房地产开发经营行为，维护房地产市场秩序，促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在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或者销售、出租商品房的行为。

第三条 在本省城市、县城、镇规划区内，从事房地产开发经营，实施房地产开发经营管理，均应当遵守本条例。

自建自用、非经营性的房地产投资建设活动，不适用本条例。

第四条 房地产开发经营应当按照经济效益、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 房地产开发经营必须严格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、风景名胜和园林绿地。

第六条 房地产开发经营应当符合国家的产业政策，鼓励推广建设绿色住宅、健康住宅，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保。

第七条 省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省的房地产开发经营管理工作。设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门负责本辖区的房地产开发经营管理工作。

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，负责房地产开发经营管理的有关工作。

第二章 房地产开发企业

第八条 开发企业是以营利为目的，从事房地产开发经营的公司或者其他企业法人。

第九条 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，其他任何单位或者个人都不得擅自进行房地产开发经营活动。

开发企业应当根据其资质等级承担相应的开发项目。

第十条 开发企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人都不得无偿占用或者压价购买开发企业投资开发的商品房，也不得向开发企业收取法律、法规规定之外的费用。

第三章 房地产开发建设

第十一条 住房城乡建设主管部门应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制本行政区域的中长期住房发展规划，报本级人民政府批准后实施。

第十二条 房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门可以就下列事项，向自然资源主管部门提出建设条件意见，建设条件作为土地使用权出让或者划拨的条件：

（一）房地产开发项目的性质、规模、开发期限、建设周期和销售方式；

（二）房地产开发项目配套基础设施和公用设施的建设标准、投资来源、完成时限、产权归属、移交方式等内容；

（三）房地产开发项目的建造方式、产业政策要求以及保障性住房配建安排等；

（四）落实房地产市场调控政策相关要求。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门提出建设条件意见前，应当就房地产开发项目配套基础设施的建设标准等内容征求供水、供电、供气、供暖等专业经营单位的意见。

民政、教育、卫生健康、体育等部门可以按照各自职责，就房地产开发项目公共服务设施的建设条件，向自然资源主

管部门提出意见。

土地使用权受让单位应当按照建设条件进行房地产开发经营活动；有关部门应当按照各自职责，通过规划设计方案联合审查、竣工联合验收等措施，监督建设条件落实。

第十三条 鼓励开发企业开展住房租赁业务，在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁；支持开发企业与住房租赁企业合作发展租赁地产。

第十四条 房地产开发项目办理建设工程规划许可阶段，自然资源、住房城乡建设、民政、教育、卫生健康、体育等部门，应当对规划设计方案进行联合审查。对不符合建设条件，属于建设单位原因的，建设单位应当对规划设计方案予以调整。

第十五条 住房城乡建设主管部门应当采取措施，引导开发企业和设计、施工单位使用新技术、新设备和新材料，不断提高开发项目的建设质量。

开发项目的设计、施工，必须符合国家技术标准和规范；单项工程竣工后，必须按照国家工程质量验收标准进行验收。

第十六条 新建商品房、保障性住房建筑区划红线内供水、供电、供气、供暖管线以及配套设施设备的建设安装费用统一纳入房屋开发建设成本，不得另行向买受人收取；经验收合格后，移交给供水、供电、供气、供暖企业实行专业化运营管理，相关运行维护、更新等费用纳入企业经营成本。

第十七条 实行供水、供电、供气、供暖等联合报装制度。

房地产开发项目开工前，供水、供电、供气、供暖等企业应当为开发企业提供联合报装服务，对配套基础设施的技术要求、建设标准、质量管控、移交事项等予以明确。

第十八条 开发企业向商品房买受人交付的商品房，应当满足买受人正常使用需求。

开发项目及其配套建设的供水、供电、供气、供暖等设施 and 公共服务设施竣工后，开发企业必须依法组织竣工验收。

开发项目及其配套设施经验收合格后，方可向买受人交付商品房；未经验收或者经验收不合格的，开发企业不得交付。

住房城乡建设主管部门或者其他有关部门发现开发企业在竣工验收过程中有违法违规或者违反建设条件行为的，应当责令改正，重新组织竣工验收。

第十九条 参加开发项目验收的单位和个人，必须对其出具的意见和竣工验收结论负责。

第二十条 开发企业必须对其开发的房地产承担质量责任。因建设质量问题给买受人造成损失的，应当依法赔偿。

开发企业与勘察、设计、施工、监理等单位之间的质量责任关系，依照有关法律、法规的规定执行。

商品房在保修期内出现质量缺陷的，商品房买受人有权

向住房城乡建设主管部门投诉；住房城乡建设主管部门应当按照规定进行调查核实，督促开发企业查明原因、限期整改，对存在违法违规行为的，应当依法查处。

第二十一条 开发企业应当将开发项目建设过程中的主要事项记录在开发项目手册中，并接受住房城乡建设主管部门的动态监管。

第四章 房地产经营

第二十二条 开发企业预售商品房，应当依法办理预售登记，领取商品房预售许可证。

开发企业预售商品房所得价款，必须专款用于开发项目建设，并按照规定接受商品房预售资金监管。

第二十三条 开发企业必须按照预售合同约定的期限和质量为买受人提供商品房。

第二十四条 开发企业销售商品房或者通过广告等方式推销商品房时，必须出示预售许可证、现售备案证或者标明预售许可证号、现售备案证号。

第二十五条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向买受人提供商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书。

第五章 法律责任

第二十六条 对违反本条例的行为，法律、行政法规有明确规定的，依照法律、行政法规的规定处罚；法律、行政法规未作规定的，依照本条例的规定处罚。

第二十七条 没有法律、法规依据，向开发企业收费的，开发企业有权拒绝，并由有关主管部门责令其限期退回；对收费单位的负责人和直接责任人员依法给予处分。

第二十八条 住房城乡建设主管部门及其他有关部门的工作人员在房地产开发经营管理等工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 公民、法人或者其他组织认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六章 附则

第三十条 在城市、县城、镇规划区以外的其他国有土地上，从事房地产开发经营活动，实施房地产开发经营管理，参照本条例执行。

第三十一条 本条例自公布之日起施行。1984年11月

20 日山东省第六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《山东省城市建设综合开发暂行办法》同时废止。