

# 青岛市城市房地产开发经营管理条例

(2005 年 10 月 26 日青岛市第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过 2005 年 11 月 25 日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准 2005 年 11 月 25 日青岛市人民代表大会常务委员会公告公布 自 2006 年 1 月 1 日起施行 2016 年 4 月 28 日青岛市第十五届人民代表大会常务委员会第三十四次会议修订 2016 年 5 月 26 日山东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 2016 年 5 月 26 日青岛市人民代表大会常务委员会公告公布 自 2016 年 7 月 1 日起施行)

## 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 为了规范房地产开发经营行为,维护房地产开发经营活动当事人的合法权益,促进房地产业持续健康发展,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市城市、镇规划区内的国有土地上进行房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,应当遵守本条例。

第三条 市城乡建设行政主管部门负责全市房地产开发的管理工作,具体工作由市房地产开发管理机构承担;市房屋行政主管部门负责全市房地产经营的管理工作。

区(市)城乡建设、房屋行政主管部门按照规定的职责,分别负责本行政区域内房地产开发、经营的管理工作。

发展改革、规划、土地、城市管理、工商、财政、价格等有关部门和金融监管机构应当按照各自职责,做好房地产开发经营管理的有关工作。

第四条 房地产开发经营应当遵守城市风貌保护、文物保护和风景名胜区管理等法律、法规,保护生态环境和历史文化遗产,体现城市地域特征和风貌。

房地产开发建设应当符合海绵城市建设要求。推广海绵型建筑与小区。

鼓励开发绿色建筑和装配式建筑,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保。

## 第二章 房地产开发企业

第五条 房地产开发应当由依法设立并取得资质证书的房地产开发企业进行。

第六条 新设立的房地产开发企业,应当向市城乡建设行政主管部门申请暂定资质,并提交以下材料:

- (一) 营业执照;
- (二) 公司章程;
- (三) 法定代表人的身份证明;
- (四) 专业技术人员的资格证书和劳动关系证明;
- (五) 法律、法规规定的其他材料。

市城乡建设行政主管部门应当自受理申请之日起七日内,向符合条件的房地产开发企业核发暂定资质证书。

第七条 暂定资质证书有效期为一年。需要延续的,应当在

有效期届满三十日前向市城乡建设行政主管部门提出申请；市城乡建设行政主管部门可以根据企业开发经营进展情况延续其暂定资质证书有效期，延续期限可以与项目开发期限一致。

自领取暂定资质证书之日起一年内，未取得项目国有土地使用权的，暂定资质证书有效期不予延续。

第八条 房地产开发企业变更企业名称、住所、法定代表人的，应当在变更后二十日内向市城乡建设行政主管部门办理变更手续。

房地产开发企业变更主要工程技术、财务、统计等业务负责人的，应当将新任人员的资格证书和劳动关系证明报送市房地产开发管理机构。

第九条 房地产开发企业应当按照要求向统计、城乡建设、房屋行政主管部门报送统计资料。报送的统计资料应当真实、准确、完整、及时。

第十条 城乡建设行政主管部门应当会同相关部门建立房地产开发企业信用信息档案，并纳入市公共信用信息平台。

房地产开发企业信用信息档案应当记载企业守法守信、社会监督与评价等信息，并同时记载其主要投资人的信用信息。

实行房地产开发企业信用承诺制度。房地产开发企业信用承诺遵守情况应当纳入房地产开发企业信用信息档案。

第十一条 城乡建设行政主管部门应当依据企业信用信息档案定期进行房地产开发企业信用状况评价，并向社会公布。

第十二条 建立房地产开发严重违法失信企业名单制度。各相关部门应当建立联动响应和约束惩戒机制，对列入名单的房地产开发企业，在资质管理、用地、融资、建设、预售、政府购买服务等方面予以限制。具体办法由市人民政府制定。

### 第三章 房地产开发建设

第十三条 城乡建设行政主管部门应当会同发展改革、土地、规划等部门，根据土地利用总体规划、城市规划，编制房地产发展规划和住房建设计划，报本级人民政府批准。

编制房地产发展规划和住房建设计划，应当对建设总量、供应结构、开发进度、旧城改造等作出统筹安排，合理确定住房建设规模。

土地部门在编制用地年度供应计划时，应当根据房地产发展规划和住房建设计划，合理确定房地产开发用地年度供应规模、布局和时序。

第十四条 用于房地产开发项目的国有土地使用权出让或者划拨前，规划主管部门应当提出地块的位置、使用性质、开发

强度等规划条件；城乡建设行政主管部门应当组织有关部门对配套基础设施和公共服务设施的建设要求、产权界定以及建筑节能要求等提出建设条件意见。

规划条件和建设条件意见应当作为编制供地方案的前提条件以及国有土地使用权出让合同的约定内容或者划拨决定书的规定内容。

规划主管部门和城乡建设行政主管部门应当对房地产开发企业落实规划条件和建设条件意见情况进行监管。

**第十五条** 房地产开发企业应当持使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料，向规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

对施工图设计文件以及公安消防、人防、地震、气象、卫生等专业施工图设计文件实行联合审查或者统一审查，所需费用列入政府购买服务范围。

**第十六条** 房地产开发企业需要依法进行勘察、设计招标的，应当完成国家规定的项目审批手续，落实资金或者资金来源，并具备所需的勘察设计基础资料；需要依法进行施工、监理招标的，应当完成初步设计以及概算审批手续，落实资金或者资金来源，并具备所需的设计图纸以及技术资料。

**第十七条** 房地产开发项目资本金占项目总投资的比例按照国家规定的标准执行。

房地产开发企业支付的土地使用权出让金、项目前期支出费用、金融机构存款等凭据可以作为资本金缴存证明。

第十八条 房地产开发企业应当按照国有土地使用权出让合同约定或者划拨决定书规定的开竣工时间、条件要求进行开发项目建设，并在办理施工许可前制定开发建设方案。

开发建设方案应当载明开发期数、开发进度以及配套基础设施和公共服务设施的建设进度、交付使用时间等内容。分期开发的项目应当分期制定开发建设方案。

第十九条 房地产开发企业应当自取得国有土地使用权之日起十日内，到城乡建设行政主管部门领取房地产开发经营权证明和项目管理手册。

房地产开发企业应当将开发建设方案实施以及调整、项目审查批准手续等开发经营过程中的主要事项如实记载于房地产开发项目管理手册，并定期报送项目所在地的城乡建设行政主管部门，作为城乡建设行政主管部门实施项目过程监管的依据。

第二十条 房地产开发企业应当按照规定缴纳城市基础设施配套费；需要减免的，按照法律、法规和国家、省规定执行。

第二十一条 房地产开发项目配套基础设施和公共服务设施应当与开发项目同时设计、同时建设、同时交付使用。

城市基础设施配套费配套范围内的基础设施和公共服务设

施,由城乡建设行政主管部门根据房地产开发建设时序和进度要求,拟定建设年度计划,报本级人民政府核准后组织实施。其中,清洁能源供热等配套基础设施和公共服务设施需由房地产开发企业自行建设的,应当经有关部门同意后,由房地产开发企业按照批准的方案建设。所需费用,按照有关规定予以补助,补助金额不超过其缴纳的相应城市基础设施配套费。

对其他配套基础设施和公共服务设施,房地产开发企业应当按照开发建设方案确定的建设进度进行建设和验收,按期交付使用。

第二十二条 房地产开发项目竣工,应当通过规划、工程质量、公安消防等法律、法规规定的验收,并取得相关验收合格文件或者凭证。项目实行分期开发的,可以分期验收。

房地产开发企业申请联合验收的,有关部门应当组织联合验收。

第二十三条 住宅小区等群体房地产开发项目竣工,应当取得供水、供电、供热、供气、排水、通讯等基础设施投入使用的证明文件并报城乡建设行政主管部门备案。

相关专业经营服务单位应当按照规定及时向房地产开发企业出具基础设施投入使用的证明文件。

第二十四条 房地产开发项目验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。



房地产开发企业应当将开发项目各项验收合格和投入使用的证明材料于项目交付使用前五日在交房现场醒目位置公示,公示期限不得少于三十日。

**第二十五条** 房地产开发项目配套公共服务设施应当按照规划设计用途使用,不得改作他用。不动产登记机构应当在配套设施的权属证书上注明其规划设计用途。

房地产开发企业以出让方式用地建设的配套公共服务设施,属行政管理与社区服务设施的,由区(市)人民政府按照房地产成本价回购;属社区养老、医疗卫生、体育健身设施的,由房地产开发企业安排使用,也可以由区(市)人民政府与房地产开发企业协商回购。法律、法规另有规定的,从其规定。

配套公共服务设施由政府回购的,房地产开发企业应当将产权移交所在地人民政府或者有关部门。

**第二十六条** 房地产开发企业应当依法对其开发项目的质量承担责任。房地产开发企业发生破产、解散等情况的,由其依法约定或者委托的单位承担质量责任。

鼓励房地产开发企业投保房屋质量责任保险。

## 第四章 房地产经营

第二十七条 房地产开发企业预售商品房，应当符合法律、法规规定的条件，向房屋行政主管部门申请取得商品房预售许可证。

未取得商品房预售许可证的，不得以任何形式进行商品房预售。

第二十八条 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、监管机构签订预售资金监管协议。

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，用于预售房地产开发项目的工程建设，任何单位或者个人不得挪作他用。

第二十九条 房地产开发企业或者代理销售机构应当在商品房销售场所向买受人明示商品房预售许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、项目总体规划平面图、建筑工程施工许可证、测绘报告以及项目土地、在建工程抵押情况等文件和材料；代理销售的，还应当公示商品房销售委托书。

销售商品房应当按照规定明码标价，在销售场所的醒目位置公示商品房价格、计价单位、相关收费以及影响价格的其他因素。

第三十条 房地产开发企业应当在商品房买卖合同签订的同时，通过网签备案系统向房屋行政主管部门备案。

当事人协议变更、解除商品房买卖合同的，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屋行政主管部门办理变更、解除备案，房屋行政主管部门应当在十五个工作日内依法办结相关手续。

**第三十一条** 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定按时交付商品房，提供商品住宅使用手册。商品住宅使用手册应当包括住宅使用说明书和住宅质量保证书，由市房地产开发管理机构统一监制。

住宅使用说明书应当载明房屋平面布局、结构、附属设备、详细的房屋结构图，明确注明房屋承重结构、设计使用年限、特殊工艺、性能指标、管线走向、使用与维护保养要求以及其他有关安全合理使用房屋的注意事项。

住宅质量保证书应当载明保修单位、保修范围、保修期限、保修责任以及损害赔偿等内容，并明确房地产开发企业发生破产、解散等情况后的房屋质量保修责任承担主体，附具该责任主体提供的保证函。

**第三十二条** 交付使用的商品房存在质量问题，在住宅质量保证书载明的保修期限内的，房地产开发企业应当及时维修；买受人委托工程质量检测机构对主体结构质量进行核验的，房地产开发企业应当予以配合。

## 第五章 法律责任

第三十三条 房地产开发企业违反本条例第八条第一款、第二款规定的，分别由市城乡建设行政主管部门、市房地产开发管理机构责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第三十四条 房地产开发企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照以下规定处以罚款：

（一）未按照要求报送统计资料的，处五千元以上一万元以下罚款；

（二）未按照要求制定开发建设方案的，处十万元以上三十万元以下罚款；

（三）未按照要求将开发项目各项验收合格和投入使用的证明材料进行公示的，处十万元以上三十万元以下罚款；

（四）未按照规定提供商品住宅使用手册的，处一万元以上五万元以下罚款。

第三十五条 违反本条例第二十五条第一款规定，将房地产开发项目配套公共服务设施改作他用的，由规划主管部门责令限期改正，处十万元以上五十万元以下罚款。

房地产开发企业违反本条例第二十五条第三款规定,拒不办理相关设施产权移交手续的,由城乡建设行政主管部门责令限期办理,处五万元以上十万元以下罚款。

第三十六条 房地产开发企业违反本条例第二十八条规定,拒不办理预售资金监管的,由房屋行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处十万元以上三十万元以下罚款。

第三十七条 房地产开发企业违反本条例第二十九条第一款规定,未按照要求在商品房销售场所明示或者公示相关文件和材料的,由房屋行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

第三十八条 城乡建设、房屋行政主管部门和其他行政管理部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由市、区(市)人民政府或者有关部门责令限期改正,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十九条 违反本条例规定的其他行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

## 第六章 附则

第四十条 本条例自 2016 年 7 月 1 日起施行。

