

西宁市城市房地产开发经营管理条例

(2004 年 8 月 24 日西宁市第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2005 年 5 月 28 日青海省第十届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 根据 2020 年 10 月 30 日西宁市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过并经 2021 年 3 月 31 日青海省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《西宁市人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》的决议第一次修正 根据 2025 年 2 月 25 日西宁市第十七届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过并经 2025 年 3 月 27 日青海省第十四届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准的《西宁市人民代表大会常务委员会关于修改和废止部分地方性法规的决定》的决议第二次修正)

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 为规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，促进和保障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》和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 凡在本市行政区域内城市规划区国有土地上从事房地产开发经营和实施房地产开发经营监督管理活动，适用本条例。

本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在本市行政区域内城市规划区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 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，严格控制零星项目建设。

第四条 市人民政府住房保障房产主管部门负责全市房地产开发经营活动的监督管理工作。

县人民政府住房保障房产主管部门负责本行政区域内的房

地产开发经营活动的监督管理工作。

市、县(区)人民政府自然资源规划主管部门依照有关法律、法规的规定,负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。发展改革、自然资源规划、市场监管等主管部门按照各自的职责,协助住房保障房产主管部门做好房地产开发经营活动的管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业,应当符合有关法律、法规规定的企业设立条件,并向市、县人民政府市场监管主管部门申请登记。

第六条 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,持下列文件到登记机关所在地的市、县住房保障房产主管部门备案:

- (一) 营业执照复印件;
- (二) 企业章程;
- (三) 专业技术人员资格证书和聘用合同。

第七条 市、县人民政府住房保障房产主管部门应当建立随机抽取检查对象、随机选派执法检查人员的检查机制,及时公开监管信息,依法查处房地产开发企业的违法违规行为。

第三章 房地产开发建设

第八条 市、县人民政府住房保障房产主管部门应当会同有关部门，根据本地区经济和社会发展规划、国土空间总体规划、年度建设用地计划以及房地产市场供求情况等，编制本地区房地产开发规划和年度计划，报同级人民政府批准后，由人民政府住房保障房产主管部门组织实施。

第九条 房地产开发用地应当以出让方式取得，但法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。土地使用权出让或者划拨前，市、县人民政府自然资源规划和住房保障房产主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

- （一）房地产开发项目的性质、规模和开发期限；
- （二）城市规划设计条件；
- （三）基础设施和公共设施建设要求；
- （四）基础设施建成后的产权界定；
- （五）项目拆迁补偿、安置要求。

第十条 房地产开发项目实行资本金制度。资本金占项目总投资的比例按照国家规定执行。

第十一条 房地产开发企业应当持人民政府住房保障房产主管部门出具的项目资本金缴存通知，在银行设立资本金专户，并足额缴存资本金。

人民政府住房保障房产主管部门、银行及房地产开发企业三方共同签订资本金监管协议。项目资本金实行专款专用，不得挪

作他用或者用于其他项目建设。

第十二条 项目资本金根据开发项目的形象进度分阶段逐步返还：

- （一）基础完工并验收合格后返还百分之五十；
- （二）主体工程完工并验收合格后返还百分之四十五，超过六层的建筑工程，百分之四十五的资本金可分为二至三次返还；
- （三）竣工验收合格后返还百分之五。

第十三条 开发项目管理实行房地产开发项目手册制度。房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中，并于每季度末送人民政府住房保障房产主管部门备案。

第十四条 房地产开发企业开发建设的房地产项目，应当符合有关法律法规的规定和建筑工程勘察、设计、施工的质量、安全标准以及合同约定。

房地产开发企业应当对其开发建设的项目质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定，承担相应的责任。

第四章 房地产经营

第十五条 转让房地产开发项目，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、第四十条规定的条件和遵守

国务院《城市房地产开发经营管理条例》第二十一条的规定。

尚未完成拆迁补偿安置的房地产开发项目转让时，原拆迁补偿合同中有关的权利、义务随之转让给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人，并在转让合同签订之日起十日内到房屋拆迁管理部门备案。

第十六条 商品房销售包括商品房预售和商品房现售。商品房预售实行预售许可制度，商品房现售实行备案登记制度。

第十七条 商品房预售实行商品房预售资金监管制度，具体工作措施由西宁市人民政府规定。

第十八条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交国务院《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条规定的文件。

市、县人民政府住房保障房产主管部门应当自收到申请之日起十日内作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证；不同意预售的，应当书面答复说明理由。

第十九条 未取得商品房预售许可证，不得有预售行为。

市、县人民政府住房保障房产主管部门对已核发商品房预售许可证的项目进行跟踪监督，发现有不符合预售许可的行为时，应当责令预售人限期改正。

第二十条 房地产开发企业现售商品房，应当在销售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明报送人民政

府住房保障房产主管部门备案。商品房现售,应当符合以下条件:

(一) 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书;

(二) 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件、建设工程规划许可证和施工许可证;

(三) 已通过竣工验收;

(四) 有资质的房屋面积测绘机构出具的商品房面积测绘成果报告书;

(五) 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件,其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期。

第二十一条 房地产开发企业可以自行销售商品房,也可以委托房屋中介服务机构代理销售商品房。委托房屋中介服务机构代理销售商品房的,应当签订商品房销售委托合同。

第二十二条 房地产开发企业销售商品房时,应当向买受人出示商品房预售许可证或者现房销售备案登记证明,委托销售的还应当出示销售委托合同。

第二十三条 房地产开发企业及代理销售机构不得进行虚假广告宣传。商品房销售广告中对房产状况的说明、示意应当真实准确,并载明商品房预售许可证或者现房销售备案登记号。

第二十四条 商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

计算商品房面积应当执行国家房产测量规范标准，商品房交付的面积应当以面积测绘成果报告书认定的面积为准。

房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，从其约定；合同没有约定或者约定不明确的，按照国家有关规定处理。

第二十五条 房地产开发项目转让和商品房销售价格由当事人协商议定。

享受国家优惠政策的居民住宅，应当按照政府规定的价格和对象进行销售。具体办法由西宁市人民政府制定。

第二十六条 商品房销售应当订立书面合同，合同应当载明商品房的建筑面积、使用面积、公摊面积、价格、交付日期、质量要求、前期物业管理方式以及双方违约责任。

商品房销售推行商品房买卖合同示范文本。

第二十七条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质的费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，所收费用应当向买受人返还；当事人之间另有约定的，从其约定。

第二十八条 房地产开发企业应当在商品房买卖合同签订之日起三十日内持商品房买卖合同到房屋所在地人民政府住房保

障房产主管部门备案。

已经预售的商品房，房地产开发企业因特殊原因需要变更商品房销售合同内容的，应当征得买受人的同意，并将预售合同变更协议报人民政府住房保障房产主管部门备案。

第二十九条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向买受人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定，承担商品房保修责任。保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原功能受到影响，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五章 法律责任

第三十条 违反本条例规定的行为，法律、法规已经规定法律责任的，从其规定。

第三十一条 负责工程质量监督或者参与竣工验收的部门及其工作人员对不合格的房地产开发项目出具质量合格文件或者按照合格工程验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 有关主管部门及其工作人员在房地产开发经营监督管理工作中，违反本条例规定，有下列行为之一的，根据情节轻重，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一) 向不具备商品房预售条件的房地产开发企业发放商品房预售许可证明的；

(二) 没有法律法规依据，向房地产开发企业收费的；

(三) 因未依法履行监督职责造成严重后果的；

(四) 其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的。

第六章 附 则

第三十三条 本条例自 2005 年 7 月 1 日起施行。