

# 广东省房地产开发经营条例

(1993 年 11 月 16 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 根据 1997 年 9 月 22 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改〈广东省房地产开发经营条例〉的决定》第一次修正 根据 2020 年 11 月 27 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等九项地方性法规的决定》第二次修正)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 开发经营企业
- 第三章 房地产开发经营
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

## 第一章 总 则

第一条 为规范房地产开发经营行为，促进城乡建设的健康发展，维护国家、法人、公民的合法权益，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内依法取得土地使用权后从事房地产开发及其经营活动，适用本条例。

第三条 房地产开发经营由持有住房城乡建设主管部门核发的开发资质证书的房地产开发企业或外商投资的房地产经营企业（以下合称开发经营企业）进行。

金融机构、各级人民政府及其行政管理部门，不得设立开发经营企业。

第四条 省、市、县人民政府的住房城乡建设主管部门在本行政区域内负责本条例的实施。

## 第二章 开发经营企业

第五条 开发经营企业是自主经营、独立核算、自负盈亏的房地产开发和经营单位，依法独立享有民事权利和承担民事义务。

第六条 房地产开发经营企业按资质条件划分为一、二、三、四四个等级，并按其资质等级承担相应的开发项目。

一、二、三级房地产开发经营企业的自有流动资金分别不得少于二千万元、一千万元和五百万元；中级以上技术和经济职称人员分别不得少于二十人、十人和五人；从事综合开发的经历分别不得少于五年、三年、二年；有相应从事综合开发的实绩。

四级房地产开发经营企业的自有流动资金不得少于三百万元，工程技术负责人应具有建筑结构专业中级以上职称，财务负责人应具有助理会计师以上职称。

自有流动资金和中级以上技术、经济职称人员达到一、二、三级房地产开发经营企业资质标准，而从事综合开发的经历和实绩未达到相应标准的，其资质可定低一个等级。

第七条 组建房地产开发经营企业，应当按照相关规定办理工商、税务登记和申请领取开发资质证书。

第八条 申请开发资质证书应提交以下证件：

（一）房地产开发企业成立的批准文件和公司章程，外商投资的房地产经营企业立项的批准文件和经批准的合同、章程；

（二）法定代表人证明文件；

（三）有效的资金验资证明；

（四）技术、经济管理人员的资格证书、任职文件以及聘用人员的聘用合同；

(五) 开发经营企业的开发经历和实绩的证明材料;

(六) 有关法律、法规规定的其他证件。

开发资质实行年审制度。

### 第三章 房地产开发经营

第九条 房地产开发经营企业从事经济、科技、工业等开发区的开发及住宅小区的建设，应当按照城乡总体规划所确定的开发区或小区的功能、规模和各项经济技术指标等，组织编制或委托有相应资质的规划设计单位编制详细规划，经依法审批后，方能进行开发建设。

第十条 开发经营企业必须按照批准的详细规划搞好开发区或小区的各项基础设施和公用设施的配套建设。建成的开发区或小区，由县以上住房城乡建设主管部门会同有关部门进行验收。验收不合格的，承担开发的单位应当在限期内达到验收标准。

第十一条 开发经营企业依法取得土地使用权后不进行开发的，按国家有关规定处理。

第十二条 开发经营企业对依法取得使用权的土地进行转让的，其投入开发资金必须达到项目投资总额（不含地价款）20%以上。出让合同规定不准转让的不得转让。

第十三条 建筑物、构筑物及其附属设施所有权与所占的土地使用权不可分离。建有建筑物、构筑物及其附属设施的土地，不得单独以土地使用权进行转让。

第十四条 土地使用权的转让和建筑物、构筑物及其附属设施连同其土地使用权的一并转让，应在双方签订转让合同之日起三十日内，向县以上不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

第十五条 开发经营企业向境外出售房屋时，应经市以上人民政府或其委托的部门批准。

在境外出售（或预售）房屋时，应公告批准机关及批准的文号。

第十六条 开发经营企业预售房屋时，必须经县以上人民政府的住房城乡建设主管部门批准，并领取预售房屋许可证。

经批准预售的房屋，在刊登售房广告时，须载明预售房屋许可证的编号。

第十七条 开发经营企业预收的房屋预售款必须用于已预售的房屋建设，在支付和清偿该预售房屋的全部建设费用之前，不能挪作他用。擅自挪用房屋预售款，致使房屋不能按期竣工的，应承担违约责任。

第十八条 预售房屋必须具备下列条件：

- (一) 已取得开发资质证书、营业执照、建设工程规划许可证、使用土地的批准文件;
- (二) 已在当地注册的银行开立代收房屋预售款的帐户;
- (三) 已签订房屋建筑合同;
- (四) 除缴足地价款外投入该房屋建设的资金已达投资总额的 20%以上, 或者该房屋建设项目的基础工程已经完成;
- (五) 法律、法规规定的其他条件。

第十九条 预售房屋时, 买卖双方须订立预购合同, 并在订立预购合同之日起三十日内, 持预购合同到县以上房地产管理部门办理预购登记。

预购合同应包括房屋的位置、地点、配套设施、装修标准、售价、竣工交付使用时间等内容。

预购的房屋在未竣工并取得房屋所有权证之前, 不得转让。法律、法规另有规定的从其规定。

第二十条 开发经营企业在房屋竣工验收合格后三十日内, 应当向县以上不动产登记机构申请不动产登记。

第二十一条 开发经营企业出售房屋时, 买卖双方应签订合同, 并到县以上不动产登记机构办理不动产转移登记。

第二十二条 开发经营企业转让房屋及土地使用权时, 应当依法缴纳税、费。

第二十三条 成立房地产经纪事务（服务）机构，应当依法到市场监督管理部门申领营业执照后，向住房城乡建设主管部门备案。

第二十四条 房地产开发经营企业，应对其建设的住宅小区和各类楼宇负责物业管理，或委托有管理能力的单位负责物业管理。

#### 第四章 法律责任

第二十五条 开发经营企业不得出卖、转让、出租开发资质证书，违者，由发证机关没收违法所得，并给予降低资质等级或取消开发资格的处分。

第二十六条 未经批准预售房屋或者向境外出售房屋的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门对售房者处以预售或者出售房屋价款百分之三十以上、百分之五十以下的罚款。

第二十七条 违反第十二条规定转让土地使用权的，由县级以上土地管理部门对转让方处以没收违法所得，并按违法所得百分之三十以上、百分之五十以下的标准罚款。

第二十八条 违反第二十三条规定从事经纪活动的，由市场监督管理部门责令其停止经纪活动，没收违法所得，并

处以非法所得一倍以上、三倍以下罚款。

第二十九条 住房城乡建设主管部门、不动产登记机构及其他有关业务主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、贪污受贿、徇私舞弊的，由其所在单位或其上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议和提起行政诉讼，又不履行行政处罚决定的，由作出行政处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

## 第五章 附 则

第三十一条 本条例自颁布之日起施行。