

银川市城市房地产开发经营管理条例

(2000年3月23日银川市第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2000年9月15日宁夏回族自治区第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准 2004年10月20日银川市第十二届人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正 2004年11月19日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准 2011年8月3日银川市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议第二次修正 2011年9月18日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准 2024年11月11日银川市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订 2024年11月28日宁夏回族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准)

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 为加强城市房地产开发管理，规范房地产开发行为，维护房地产开发经营当事人的合法权益，促进和保障本市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》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》，结合本市实际，制定本条例。

第二条 凡在本市城市规划区内从事房地产开发经营的企业和实施开发管理的机构，均应遵守本条例。

本条例所称房地产开发，是指房地产开发企业在城市规划区内取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本条例所称房地产经营，是指房地产开发企业转让其开发的房地产项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条 房地产开发经营管理，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第四条 市人民政府住房和城乡建设主管部门是本市房地产开发经营管理的主管部门（以下简称市房地产开发主管部门），负责市辖三区范围区内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门是县（市）房地产开发经营管理的主管部门（以下简称县（市）房地产开发主管部门），负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作，业务上接受市房地产开发主管部门的指导监督。

市、县（市）人民政府自然资源主管部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

发展改革、市场监管、审批服务、林草和园林、人防等有关主管部门按照各自的职责，共同做好房地产开发经营管理工作。

第五条 房地产开发经营应当遵循诚实信用的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

第二章 房地产开发企业

第六条 房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

第七条 设立房地产开发企业，应当符合法律、法规规定的企业设立条件。

从事房地产开发经营业务的房地产开发企业应当依法取得房地产企业开发资质证书，并在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务。

第八条 在本市设立房地产开发企业的，应当向市、县（市）审批服务部门申请登记。审批服务部门在对设立房地产开发企业

申请登记进行审查时,应当征求同级房地产开发主管部门的意见。

房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内,提交下列纸质或者电子材料,向登记机关所在地的房地产开发主管部门备案:

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

第九条 房地产开发企业分立、合并,变更名称、地址、法定代表人的,应当在营业执照变更后 30 日内,向原资质审批部门办理变更手续。

房地产开发企业终止业务活动的,应当向原资质审批部门办理注销资质证书。

第十条 市、县(市)房地产开发主管部门负责定期对房地产开发企业资质进行动态核查,对资质条件发生变化或者有不良经营行为的房地产开发企业,向原资质审批部门提出调整其资质等级或者注销其资质证书。

第十一条 房地产开发企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人不得非法向房地产开发企业收取费用,不得无偿占用或者强迫压价购买房地产开发企业的商品房。

第三章 房地产开发建设

第十二条 确定房地产开发项目，应当符合国土空间总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经市、县（市）审批服务部门批准的，还应当报市、县（市）审批服务部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十三条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第十四条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，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（市）自然资源主管部门和房地产开发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的建设要求；
- （四）基础设施建成后的产权界定；
- （五）项目拆迁补偿、安置要求。

第十五条 房地产开发项目实行资本金制度，资本金不得低于项目总投资的百分之二十。

第十六条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过

程中的主要事项和有关部门对房地产开发活动的审查处理意见，记录在房地产开发项目手册中，并按有关规定向市、县（市）房地产开发主管部门报送备案。

第十七条 房地产开发企业在房地产开发项目建设过程中，应当按照规划条件进行建设；确需变更的，应当经原批准机关批准。

第十八条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。动工开发期限满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第十九条 房地产开发项目工程竣工，依照国务院《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用。

第二十条 房地产开发项目的工程质量责任由房地产开发企业承担。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依据有关法律、法规的规定和合同约定承担相应的责任。

第二十一条 房地产开发企业应当收集、整理房地产开发项目各环节的文件资料，建立、健全房地产开发项目档案，并在房地产开发项目验收合格后 15 日内，向项目所在地城建档案馆移交房地产开发项目档案。

第四章 房地产经营

第二十二条 房地产开发企业转让房地产开发项目的，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的条件，并依法办理相关手续。

第二十三条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 30 日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁补偿安置合同中有关权利、义务随之转移。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第二十四条 销售商品房，包括预售商品房和现售商品房。

房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托依法成立的房地产经纪机构销售商品房。房地产经纪机构销售商品房的，应当向商品房购买人出具商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十五条 商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。合同内容应当包括商品房的位置、结构、面积、价格、交付日期、质量要求及双方的违约责任等。

第二十六条 预售商品房，实行预售许可制度。

房地产开发企业预售商品房，应当向市、县（市）审批服务

部门申请办理预售登记。符合条件的，市、县（市）审批服务部门予以办理商品房预售许可证。

未取得商品房预售许可证的，不得有任何性质预售行为，不得向预购人收取任何预定性质的费用。

预售商品房时，房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证，并与预购人签订商品房预售合同。

第二十七条 申请办理商品房预售许可证，应当提交下列文件：

- （一）房地产开发企业的营业执照和资质等级证书；
- （二）土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证；
- （三）工程施工合同；
- （四）投入开发建设的资金符合规定条件的证明材料；
- （五）已完成工程进度符合规定条件，并已确定竣工交付日期的证明材料；
- （六）商品房预售方案。预售方案应当说明商品房位置、幢号、层次、朝向、结构、装修标准、用途、交付使用日期、预售总面积、价格、不利因素等，并附预售商品房总平面图及分层平面图。

第二十八条 市、县（市）审批服务部门应当在受理商品房预售申请后 10 日内对审查合格的核发商品房预售许可证。不同意预售的，应当说明理由。

第二十九条 房地产开发企业预售商品房不得进行虚假广

告宣传，广告中应当载明商品房预售许可证的文号。

房地产开发企业或者房地产经纪机构应当在销售场所公示商品房预售许可证、预售方案、销售进度控制表、商品房明码标价公示表、商品房买卖合同示范文本、销售人员资格证、监管电话。

第三十条 房地产开发企业预售商品房，应当在签订商品房预售合同之日起三十日内，将预售合同报市、县（市）房地产开发主管部门和自然资源主管部门备案。

第三十一条 现售商品房，应当符合下列条件：

- （一）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；
- （三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- （四）已通过竣工验收；
- （五）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；
- （六）前期物业管理方案已经落实；
- （七）法律、法规规定的其他条件。

第三十二条 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；但是，享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。

第三十三条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前，委托具有房地产测绘资格的单位对商品房面积实施测绘，并将测绘

结果及有关房屋权属登记的资料报送商品房所在地房地产开发主管部门备案，并向购买人出示测绘结果。

第三十四条 房地产开发企业在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。

商品房质量保修期从商品房交付之日起计算。

第三十五条 房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的内容，对所销售的商品房承担质量保修责任。保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，造成房屋原有功能的损害，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

商品房购买人认为商品房主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督管理机构申请核验；经核验，原商品房主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十六条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内，办理不动产登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内，办理不动产登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理不动产登记手续，并提供必要的证明文件。

第三十七条 房地产开发企业开发建设商品房，在依法取得不动产登记证后出租的，应当向市、县（市）房地产开发主管

部门登记备案。

第五章 法律责任

第三十八条 违反本条例规定，法律法规有处罚规定的，从其规定。

第三十九条 违反本条例规定，未取得营业执照，擅自从事房地产开发经营的，由市场监管主管部门责令停止房地产开发经营活动，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第四十条 违反本条例规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由房地产开发主管部门根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；逾期不改正的，由市场监管主管部门依法吊销营业执照。

第四十一条 违反本条例规定，擅自转让房地产开发项目的，由自然资源主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第四十二条 违反本条例规定，擅自预售商品房的，由房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一下的罚款。

第四十三条 违反本条例规定，未在销售场所公示或者公示虚假的商品房预售许可证、预售方案、销售进度控制表、商品房

明码标价公示表、商品房买卖合同示范文本的，由房地产开发主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下的罚款；缺少其中一项或者其中一项是虚假的，由房地产开发主管部门责令限期改正，并处三万元以上五万元以下的罚款。

第四十四条 房地产开发主管部门、自然资源主管部门以及其他有关主管部门的工作人员在房地产开发经营管理工作，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第六章 附 则

第四十五条 在本市规划区以外的国有土地上从事房地产开发经营活动的，参照本条例办理。

第四十六条 本条例自 2025 年 1 月 1 日起施行。