

# 河南省城市房地产开发经营管理条例

(2002 年 5 月 31 日河南省第九届人民代表大会常务委  
员会第二十八次会议通过 根据 2005 年 1 月 14 日河南  
省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于  
修改〈河南省城市房地产开发经营管理条例〉的决定》  
第一次修正 根据 2010 年 7 月 30 日河南省第十一届人  
民代表大会常务委员会第十六次会议《关于修改部分地  
方性法规的决定》第二次修正 根据 2025 年 5 月 29 日  
河南省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会  
议《关于修改〈河南省统计管理条例〉等四部地方性法  
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，保障消费者、房地产开发经营者的合法权益，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》和国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省城市规划区内从事房地产开发经营活动，实施房地产开发经营监督管理，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城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设以及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社会效益、环境效益、经济效益相统一的原则，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。零星项目建设控制标准由省辖市、县（市）人民政府确定。

第四条 县（市）以上人民政府应当加强对房地产开发经营活动监督管理工作的领导。

省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省房地产开发经营活动的监督管理工作。省辖市、县（市）人民政府住房城乡建

设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。

县（市）以上人民政府发展改革、自然资源、市场监管等部门依照法律、法规的规定，按照各自的职责，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，应当向市场监管部门申请登记。市场监管部门应当依据国家有关规定进行审查，对符合条件的，应当自收到申请之日起三十日内予以登记；对不符合条件不予登记的，应当说明理由。

第六条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起三十日内，向登记机关所在地的住房城乡建设主管部门备案，并按照规定申请核定资质等级。

第七条 房地产开发企业资质分为两个等级，资质等级的核定应当公开、公平、公正。具体核定标准以及管理办法按照国家有关规定执行。

第八条 房地产开发企业在取得资质证书后，应当按照核定的资质等级承担相应规模的房地产开发项目：

（一）一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制；

(二) 二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积二十五万平方米以下的开发建设项目；

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务。

第九条 任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、转让资质证书。

第十条 企业变更名称、住所、法定代表人等，应当在营业执照变更后三十日内，向原资质证书核发部门办理变更手续。

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向企业收取法律、法规规定之外的费用，不得强制或者变相强制企业参加评比、达标、赞助和展销等活动。

### 第三章 房地产开发建设

第十二条 住房城乡建设主管部门应当根据城市规划、土地利用总体规划、房地产市场供求情况等，会同有关部门编制本行政区域的房地产开发规划，报本级人民政府批准。

住房城乡建设主管部门应当根据房地产开发规划，会同自然资源主管部门制定房地产开发年度计划。

住房城乡建设主管部门应当建立房地产开发项目库，为房地产开发企业选择房地产开发项目提供服务。

第十三条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改造和新区

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。

土地使用权出让和划拨前，自然资源主管部门和住房城乡建设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条件；
- （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 县（市）以上人民政府统一组织开发的房地产项目，应当通过公开招标方式确定房地产开发企业。

第十六条 房地产开发企业取得房地产开发项目后，政府有关部门应当依法为房地产开发企业办理相关手续。

房地产开发企业必须按照批准的规划设计要求进行开发建设，不得擅自改变规划设计。

第十七条 以划拨方式取得国有土地使用权作价入股、合资、合作开发经营房地产的，应当按照国家法律、法规的规定办理有关手续。

第十八条 房地产开发企业在获得开发项目之日起五日内，应当到项目所在地省辖市住房城乡建设主管部门领取房地产开发项目手册。

房地产开发企业应当将项目建设过程中的主要事项如实记录在项目手册中，并送住房城乡建设主管部门备案。

第十九条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于 20%。

第二十条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施，并根据先地下、后地上的原则实施。

县（市）以上人民政府及有关部门应当依照房地产开发项目招标文件或者协议要求，进行配套建设。

第二十一条 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质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

房地产开发项目的勘察、设计、施工及监理等单位应当依照有关法律、法规的规定和合同的约定，承担相应的质量责任。

第二十二条 房地产开发项目竣工，依法验收合格后，方可交付使用。

## 第四章 房地产经营

第二十三条 房地产开发项目的转让，必须符合《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。

转让房地产开发项目，受让人应当具有相应的房地产开发资质等级，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三十日内，持房地产开发项目转让合同到住房城乡建设主管部门备案。

第二十四条 房地产开发企业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的权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

转让房地产开发项目时，转让人已预售商品房的，应当书面征得预购人同意，预购人不同意的，转让人应当退还预购人有关款项。当事人之间有约定的，从其约定。

转让的房地产开发项目已设定抵押权的，应当书面通知抵押权人，并告知受让人。

第二十五条 商品房预售实行预售许可证制度。房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

- （一）具有房地产开发企业资质证书；
- （二）已交付全部土地使用权出让金，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）按照提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已确定施工进度和竣

工交付日期;

(五) 法律、法规规定的其他条件。

房地产开发企业应当持上述条件所要求的证明材料，到省辖市、县（市）住房城乡建设主管部门申领商品房预售许可证。省辖市、县（市）住房城乡建设主管部门应当对已核发商品房预售许可证的项目进展情况进行跟踪监督，发现问题时，应当责令预售人限期改正。

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

第二十六条 房地产开发企业将商品房设置抵押的，应当到当地自然资源主管部门进行登记。

房地产开发企业将已经抵押的商品房进行预售、销售，必须书面告知抵押权人和买受人，并将预售、销售所得款项用于提前清偿该房的抵押债务，解除抵押。

已经预售、销售的商品房不得进行抵押。

第二十七条 房地产开发企业、房地产中介服务机构不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中必须载明商品房预售许可证的文号。

商品房预售人发布的预售商品房广告和印发的宣传资料所明示的事项，视同商品房买卖合同中约定的内容。

第二十八条 商品房销售的双方当事人应当签订书面合同，合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、



质量要求、前期物业管理方式以及双方的违约责任等。

商品房销售推行商品房买卖合同示范文本。

计算商品房面积，应当执行国家房产测量规范标准。

第二十九条 房地产开发企业在与预购人协商签订商品房买卖合同过程中，向预购人收取预订性质费用的，所收费用应视为定金。当事人之间另有约定的，从其约定。

第三十条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，应当与受托方签订委托合同。受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托合同。

第三十一条 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。

经济适用住房实行政府指导价或者政府定价。

第三十二条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向买受人提供质量保证书和使用说明书。

质量保证书应当列明保修范围、保修期限和保修责任等内容，其内容标准不得低于国家的有关规定，并应当符合商品房买卖合同的约定。房地产开发企业应当按照质量保证书的规定和商品房买卖合同的约定，承担商品房保修责任。

买受人擅自改变、移动、改装、损毁房屋结构、设施等，造成房屋质量受损，给其他买受人造成损失的，应当依法承担赔偿责任；房地产开发企业不承担相应的保修责任。

第三十三条 新建的商品住宅按照国家有关规定推行商品住宅性能认定制度。

## 第五章 法律责任

第三十四条 违反本条例的行为，法律、法规对处罚机关、处罚种类、处罚幅度有规定的，从其规定；未作规定的，依照本条例规定执行。

第三十五条 隐瞒真实情况骗取资质证书或伪造、涂改、租借、受让资质证书开发房地产的，按照国务院《城市房地产开发经营管理条例》第三十四条的规定进行处罚；尚未从事开发活动的，处以五千元以上一万元以下的罚款。

出租、出借、转让资质证书的，由原发证机关吊销资质证书，并处以一万元的罚款。

第三十六条 房地产开发企业未取得商品房预售许可证预售商品房的，由住房城乡建设主管部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第三十七条 房地产开发企业未按照本条例第十条的规定办理变更手续的，由住房城乡建设主管部门给予警告，责令限期改正；逾期不改正的，处以五千元以上一万元以下的罚款。

第三十八条 房地产开发企业违反本条例第二十六条第二款规定的，其销售行为无效，由住房城乡建设主管部门责令退还

已收款额及利息，按已收款额的百分之一给买受人补偿，并处以已收款额百分之三以上百分之五以下的罚款。

房地产开发企业违反本条例第二十六条第三款规定的，由住房城乡建设主管部门责令改正，处以抵押额百分之五以上百分之十以下的罚款。

**第三十九条** 房地产开发企业未按规定向买受人提供商品房质量保证书和使用说明书的，由住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以五千元以下的罚款；情节严重的，由原发证机关降低资质等级或吊销资质证书。

**第四十条** 房地产开发企业擅自改变房地产开发项目中涉及公共安全和公共利益的内容，侵害买受人利益的，由住房城乡建设主管部门没收其违法所得，并处以十万元以上二十万元以下的罚款。房地产开发企业应当给予买受人以经济补偿。

**第四十一条** 违反本条例规定，向房地产开发企业收取法律法规规定之外费用的，由价格、财政等行政主管部门责令退回所收费用，由主管部门或监察部门对主管负责人员或者直接责任人员给予行政处分。

强制或者变相强制房地产开发企业参加评比、达标、赞助和展销等活动的，由同级人民政府或者省住房城乡建设主管部门责令改正，给予通报批评，并对相关责任人员给予行政处分。

**第四十二条** 住房城乡建设主管部门及有关部门工作人员有下列行为之一的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事

责任：

- （一）未按规定评定房地产开发企业资质等级、核发资质证书的；
- （二）向不具备商品房预售条件的房地产开发企业发放预售许可证的；
- （三）在实施房地产开发经营监督管理中谋取私利的；
- （四）未按规定时限履行职责，给房地产开发企业造成严重损失的；
- （五）违反规划、土地、园林、消防等法律、法规规定擅自批准建设的；
- （六）滥用职权，随意处罚当事人的；
- （七）其他未按本条例规定履行监督管理职责的行为。

## 第六章 附 则

第四十三条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第四十四条 城市规划区内集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，方可用于房地产开发经营。

第四十五条 本条例自 2002 年 10 月 1 日起施行。