

# 淄博市房地产开发经营管理条例

(2017 年 11 月 1 日淄博市第十五届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2017 年 12 月 1 日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准 2023 年 10 月 30 日淄博市第十六届人民代表大会常务委员会第十三次会议修订 2023 年 11 月 30 日山东省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

## 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 为了规范房地产开发经营行为，加强房地产开发经

营管理，保障和促进房地产业高质量发展，根据《城市房地产开发经营管理条例》《山东省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 在本市城镇开发边界内的国有建设用地上从事房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，适用本条例。

第三条 房地产开发经营应当坚持经济效益、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。

第四条 市、区县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的监督管理工作。发展改革、教育、民政、财政、自然资源和规划、水利、文化和旅游、卫生健康、行政审批服务、市场监管、体育、国防动员、城市管理、金融监管、信息通信等有关部门、机构按照各自职责和本条例规定，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守历史文化名城名镇名村保护、文物保护和风景名胜区管理等法律、法规，保护历史文化遗产和生态环境，体现城市地域特征和文化风貌。

第六条 房地产开发项目应当执行绿色建筑设计标准，按照规定采用装配式建筑技术。鼓励开发建设全装修住宅、海绵型建筑与小区、绿色智慧住区，推进商品住宅性能认定，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保，提升开发项目品质。

## 第二章 房地产开发企业

第七条 依法设立并取得资质证书的房地产开发企业，方可从事房地产开发经营活动。

房地产开发企业应当根据其资质等级承担相应的开发项目。

第八条 房地产开发企业应当按照资质管理规定申请核定资质等级。

房地产开发企业的名称、住所、法定代表人和主要管理、技术负责人等发生变更的，应当在变更三十日内，到市住房城乡建设部门或者市行政审批服务部门办理变更手续。

房地产开发企业分立、合并的，应当在办理相应市场主体登记后三十日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

第九条 房地产开发企业应当建立健全售后服务制度，设立商品房售后服务机构，办理咨询、投诉、协调等服务事项，并建立售后服务档案。

第十条 房地产开发企业应当依法向统计部门报送统计资料。报送的统计资料应当真实、准确、完整。

第十一条 市住房城乡建设主管部门应当建立健全房地产开发企业信用分级分类管理制度，推进房地产市场信用体系建设。

## 第三章 房地产开发建设

第十二条 自然资源和规划部门应当根据国土空间规划、城市基础设施和公共服务设施配套建设情况以及市场供求状况，编制年度国有建设用地供应计划，合理确定房地产开发用地年度供应规模、布局和时序，对房地产用地供应总量、结构等作出统筹安排。

第十三条 用于房地产开发的国有建设用地使用权出让或者划拨前，市、区人民政府应当组织发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、水利、文化和旅游、信息通信等部门以及供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位，确定开发项目用地的道路、供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等城市配套基础设施的建设内容、建设主体、建设时序，作为国有建设用地使用权出让或者划拨的依据。

第十四条 房地产开发建设用地使用权出让或者划拨前，自然资源和规划部门应当书面征求住房城乡建设、教育、民政、文化和旅游、卫生健康、体育、国防动员、城市管理等部门关于开发项目建设条件意见，房地产开发项目建设条件作为国有建设用地使用权出让或者划拨的条件。

第十五条 住房城乡建设主管部门应当就下列事项向自然资源和规划部门提出房地产开发项目建设条件意见，并制定房地产开发项目建设条件意见书：

（一）房地产项目开发主体资质等级要求；

(二) 房地产开发项目的性质、规模、开发期限、建设周期和销售方式;

(三) 房地产开发项目基础设施的建设标准、投资来源、完成时限、产权归属、移交方式等内容;

(四) 房地产开发项目的建造方式、建筑节能、保障性住房、绿色建筑标准、装配式建筑、海绵型建筑、住宅品质提升以及住宅性能认定等要求;

(五) 建筑本体相关部位以及设备质量和保修期限等要求;

(六) 落实房地产市场调控政策相关要求。

住房城乡建设主管部门提出建设条件意见前, 应当就房地产开发项目基础设施的建设标准等内容征求供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位的意见。

教育、民政、文化和旅游、卫生健康、体育、国防动员、城市管理等部门应当按照各自职责, 就房地产开发项目公共服务配套设施的建设条件, 向自然资源和规划部门提出意见。

**第十六条** 房地产开发企业应当按照房地产开发项目建设条件进行房地产开发经营活动。有关部门应当按照各自职责, 通过建设工程设计方案联合审查、施工图设计文件审查、开发项目联合巡查、竣工联合验收等措施, 监督建设条件落实。

**第十七条** 房地产开发项目的基础设施和公共服务配套设施应当与主体建筑同步规划设计、同步建设、同步交付使用。

分期开发的项目, 基础设施应当满足首期买受人的正常使用

需求。

第十八条 土地使用权成交后，房地产开发企业应当与相关部门签订公共服务配套设施产权移交和使用管理协议。

协议包括建设规模、建设标准、建设时间、商品房预售时公共服务配套设施达到的建设进度、产权单位、产权移交时间以及移交方式、违约责任等事项。

第十九条 房地产开发企业在组织编制建设工程设计方案时，应当注明公共服务配套设施的建设内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标。

分期开发的项目，应当明确分期范围和公共服务配套设施内容。公共服务配套设施中的教育设施用地应当与居住用地同步供地，教育设施、养老服务、物业管理与服务用房应当在首期项目建设，其他公共服务配套设施按照有关规定确定建设时序。

第二十条 房地产开发企业在编制建设工程设计方案时，应当与供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位进行对接；专业经营单位应当对专业经营设施技术要求、建设标准、质量管控、验收、移交等事项予以明确。

房地产开发企业提出联合报装的，由市、区县人民政府指定的部门组织供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位为房地产开发企业提供联合报装服务。

第二十一条 新建房地产开发项目、保障性住房区划红线内供水、供电、供气、供暖管线以及设施设备的建设安装费用统一

纳入房屋开发建设成本，不得另行向买受人收取；经验收合格后，按照国家和省有关规定移交专业经营单位，实行专业化经营管理，相关运行维护、更新等费用纳入专业经营单位经营成本。

**第二十二条** 房地产开发企业应当根据经审定的建设工程设计方案和房地产开发项目建设条件，制定项目开发建设方案，并于项目开工前报送住房城乡建设主管部门；项目开发建设方案调整的，应当重新报送；分期开发的项目，应当制定分期开发建设方案。

项目开发建设方案应当载明项目开发期数、开工竣工时间、开发进度以及基础设施和公共服务配套设施建设时序、交付使用时间等内容。

住房城乡建设、教育、民政等有关部门和项目所在地的镇人民政府（街道办事处）应当按照各自职责对项目开发建设方案的落实进行监督管理，专业经营单位应当配合做好相关工作。

**第二十三条** 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金专项用于项目工程建设，资本金占项目总投资的比例按照国家有关规定执行。

**第二十四条** 房地产开发企业应当将项目开发建设方案实施、住宅产业化技术使用、商品房销售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，并定期报送住房城乡建设主管部门备案。

**第二十五条** 房地产开发项目及其配套建设的基础设施和

公共服务配套设施竣工后，房地产开发企业必须依法组织竣工验收，分期开发的项目可以进行分期验收。

第二十六条 产权归政府所有的公共服务配套设施，按照约定由房地产开发企业建成并无偿移交的，自然资源和规划部门应当在土地出让合同或者划拨决定书中载明；按照国土空间规划要求，独立占地建设且符合划拨用地目录的，应当采取划拨方式供地，划拨给产权单位。

工程竣工验收合格之日起三个月内，由房地产开发企业与产权单位按照公共服务配套设施产权移交和使用管理协议进行产权移交，并将工程档案资料移交给产权单位。产权单位应当按照约定及时接收。

公共服务配套设施按照有关规定办理移交手续后，房地产开发企业不再承担其维修、管理费用，但属于保修期内的维修、管理费用和另有约定的除外。

第二十七条 房地产开发项目竣工依照《建设工程质量管理条例》等法律、法规的规定验收合格后，方可交付使用。

房地产住宅项目的交付使用应当符合下列条件：

（一）房地产开发项目及其配套建设的基础设施和公共服务配套设施验收合格；

（二）供水、供电、供气、供暖纳入城市管网，通信、有线电视和宽带数据传输信息端口敷设到户；

（三）雨水、污水管线分别纳入城镇雨水、污水排放系统；



(四) 法律、法规规定的其他条件。

房地产开发项目未经验收或者经验收不合格的，房地产开发企业不得交付。

第二十八条 商品房交付十五日前，房地产开发企业应当告知住房和城乡建设主管部门交付时间，并在交付现场醒目位置公示开发项目及其配套建设的基础设施和公共服务配套设施验收合格文件。公示期限自交付之日起不得少于三十日。

住房和城乡建设主管部门应当组织相关部门、单位对商品房交付条件和公示情况进行监督核实。不符合规定的，相关部门、单位应当书面通知房地产开发企业整改后交付。

第二十九条 新建商品住宅项目实行先验房后收房制度。房地产开发企业在销售商品住宅时，应当将业主查验、开放日等活动安排和业主权益告知买受人。

房地产开发企业应当在商品住宅交付前，分批组织买受人进行现场查验，设计、施工、监理和前期物业服务企业应当予以配合，对买受人查验出的房屋质量问题及时整改。

第三十条 房地产开发企业应当对其开发的房地产项目承担质量责任。商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以委托具有相应资质的建设工程质量检测单位进行检测。经检测确认主体结构质量合格的，其检测费用由买受人承担；经检测确认主体结构质量不合格的，买受人有权退房，其检测费用由房地产开发企业承担，给买受人造成损失的，房地产开发企业

应当依法承担赔偿责任；检测费用承担另有约定的，从其约定。

第三十一条 商品房的质量保修期限，不得低于国家、省规定的建设工程的最低保修期限。保修期限的起始日期自商品房交付之日起计算。

鼓励房地产开发企业设立物业质量保修金或者投保房屋质量责任保险。

第三十二条 房地产开发企业交付商品房，应当向买受人提供商品住宅使用手册。商品住宅使用手册包括住宅使用说明书和住宅质量保证书。

住宅使用说明书应当载明房屋平面布局、房屋结构图、附属设备等，明确注明房屋承重结构、设计使用年限、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。

## 第四章 房地产经营

第三十三条 房地产开发企业预售商品房，应当向行政审批服务部门申请预售许可，取得商品房预售许可证。未取得预售许可证的，房地产开发企业和商品房承销机构不得预售商品房，不得以定金、预付款等任何形式向买受人收取预售房款。

产权归政府或者业主所有的公共服务配套设施，房地产开发企业和商品房承销机构不得进行销售。

第三十四条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行开立商品房预售资金监管专用账户，并与监管银行、住房城乡建设主管部门签订预售资金监管协议。

商品房预售资金应当全部存入监管账户，用于预售项目工程建设。房地产开发企业不得直接收存预售资金。住房城乡建设主管部门应当建立查询渠道，为买受人提供预售房款入账、监管解除等查询服务。

住房城乡建设主管部门可以根据房地产开发企业信用、资质等级情况，按照有关规定调整商品房预售资金留存比例。

房地产开发项目达到商品房交付条件并且办理不动产首次登记后，方可解除商品房预售资金监管。

支持房地产开发企业规范使用商业银行独立保函置换预售监管资金。

第三十五条 鼓励房地产开发企业实行现房销售。房地产开发企业销售商品房现房前，应当按照规定向住房城乡建设主管部门备案。

第三十六条 房地产开发企业和商品房承销机构，应当在商品房销售场所醒目位置向买受人明示房地产开发企业资质证书、土地使用权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、

商品房预售许可证或者现售备案证明、商品房售后服务公示牌、预售资金监管银行和监管账户、经审定的建设工程设计方案总平面图以及业主临时管理规约、前期物业服务合同、商品房买卖合同范本和商品房不利因素说明等材料。

房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房，应当将开发项目公共服务配套设施的位置、规模、产权归属以及建设完成时间等内容在商品房销售场所醒目位置进行公示。

商品房承销机构代理销售的，应当明示有权销售商品房的证明文件和商品房销售委托书。

**第三十七条** 房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房时，应当一次性公开全部销售房源、明码标价、一套一标。

**第三十八条** 房地产开发企业和商品房承销机构发布商品房销售广告、发放宣传资料，内容应当真实、合法、准确。

发布商品房销售广告，应当明示房地产开发企业名称、商品房承销机构名称、商品房预售许可证号或者现售备案证号。

广播、电视、报刊、网络等媒体发布商品房销售广告应当依法查验前款规定的相关证明材料。

**第三十九条** 房地产开发企业和商品房承销机构在销售场所设置沙盘模型的，沙盘模型应当与经审定的建设工程设计方案一致。

**第四十条** 房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房设置样板房的，应当向买受人说明实际交付的商品房质量、设施

设备以及装修标准等与样板房是否一致，并在商品房买卖合同中载明。

样板房保留时间自商品房集中交付买受人之日起不少于三个月。

鼓励房地产开发企业对样板房实施影像保全。

第四十一条 房地产开发企业销售商品房，应当通过网签系统与买受人签订商品房买卖合同，并向住房城乡建设主管部门备案。

禁止通过变通、删减条款或者利用补充条款侵害买受人的合法权益。

第四十二条 房地产开发企业应当协助买受人办理不动产登记，提供必要的证明文件。

鼓励房地产开发企业采用交房即交证服务模式，实现交房与领取不动产权证同步。

第四十三条 鼓励房地产开发企业利用新建商品房开展房屋租赁业务，支持房地产开发企业与商品房租赁企业合作发展租赁地产。

## 第五章 法律责任

第四十四条 违反本条例规定的行为，法律、法规已经规定法律责任的，适用其规定。

第四十五条 违反本条例规定，房地产开发企业有下列行为之一的，由住房城乡建设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：

（一）未设立商品房售后服务机构或者售后服务机构未开展售后服务的；

（二）未按照规定报送项目开发建设方案的；

（三）未执行商品住宅使用手册管理规定的。

第四十六条 违反本条例规定，房地产开发企业未将商品房预售资金全部存入监管账户的，由住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例规定，房地产开发企业因自身原因，在住宅项目交付使用时未将供水、供电、供气、供暖纳入城市管网的，由住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

第四十八条 住房城乡建设主管部门和其他具有房地产开发经营管理职责的部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

第四十九条 本条例相关用语含义如下：

（一）基础设施包括：开发项目区划红线内道路、景观绿化、

雨污水管线、路灯、环卫、公共健身设施、雨水收集、非机动车停车棚、机动车停车场（库）、充电桩、智能化监控、安防、消防等设施设备；封闭运行的太阳能热水、管道直饮水系统、地源热泵等设施设备；供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施设备以及相关管线和计量装置。

（二）公共服务配套设施包括：开发项目内教育、卫生健康、养老服务、文化体育、邮政、社区服务、商业服务、物业管理与服务等房屋建筑。

第五十条 本条例自 2024 年 3 月 1 日起施行。