

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·5·130

包头市城市房地产开发经营管理条例

(1997年11月16日包头市第十届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 1998年7月31日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发企业
- 第三章 房地产开发项目的确立和建设
- 第四章 房地产开发经营
- 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经营管理,规范房地产开发经营行为,保障当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例所称城市房地产开发经营,是指房地产开发企业在取得国有土地使用权的土地上进行房屋、基础设施建设,并转让房地产开发项目,销售、出租商品房及其他附着物的行为。

本市城市规划区内集体所有的土地,必须依法征用转为国有土地后,方可用于房地产开发经营。

第三条 在本市城市规划区内的国有土地上,从事房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,应当遵守本条例。

第四条 市房产行政主管部门负责本市城市房地产开发经营活动的监督管理工作。

旗县、矿区人民政府房产行政主管部门负责所辖区域内房地

产开发经营活动的监督管理工作,业务上受市房产行政主管部门指导和监督。

各有关部门依照各自职责,配合房产行政主管部门做好房地产开发经营活动的监督管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业,应当符合下列条件:

- (一)有自己的名称和组织机构;
- (二)有固定的经营场所;
- (三)注册资本 200 万元以上(其中流动资本不少于 100 万元);
- (四)有四名以上房地产、建筑工程专业技术人员(其中中级以上职称的不少于三名),有二名以上专业专职会计人员(其中中级以上职称的不少于一名);
- (五)法律、法规规定的其他条件。

第六条 房地产开发企业必须领取《房地产开发企业资质证书》和营业执照。设立房地产开发企业,先由工商行政管理部门核定名称,房产行政主管部门对其进行资质认证,然后到工商行政管理部门办理注册登记。

房地产开发企业应当按照资质等级从事相应的开发建设业务。

房地产开发企业的资质等级,按照国家标准核定,其资质等级审批权限,按照国家有关规定执行。

对房地产开发企业资质实行年审和等级升降级制度。

第七条 房地产开发企业在领取营业执照三十日内,应当到市房产行政主管部门备案。

备案必须提交下列文件:

- (一)营业执照复印件(加盖登记机关公章);
- (二)章程;
- (三)有关部门出具的验资证明;
- (四)法定代表人的身份证明;
- (五)专业技术人员的资格证书、任职文件或者聘用合同;
- (六)法律、法规规定的其他文件。

第八条 房地产开发企业登记事项发生变更时,应当在三十日内,向市工商行政管理部门申请办理变更手续,并到市房产行政主管部门备案。

第九条 外埠房地产开发企业在我市从事房地产开发经营,必须到市房产、工商行政管理部门审核登记,并接受监督管理。

本市房地产开发企业赴外埠从事房地产开发经营,必须到市房产行政主管部门登记备案。

第十条 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侵占开发企业的正当收益,也不得向开发企业收取国家规定以外的费用。

第三章 房地产开发项目的确立和建设

第十一条 房地产开发企业向市房产行政主管部门申报房地产开发项目时,必须填写《房地产开发项目建设条件意见书》,经有关部门同意,由市房产行政主管部门审核后报市计划行政主管部门批准立项。

第十二条 《房地产开发项目建设条件意见书》包括以下内容:

- (一)项目性质、规模和开发期限;
- (二)规划设计要求及土地使用权取得方式;
- (三)基础设施、公共服务设施配套建设要求及建成后的处理方式;
- (四)项目拆迁安置补偿要求;
- (五)项目经营方式;
- (六)物业管理方式;
- (七)其他建设要求。

第十三条 房地产开发企业应当向房产行政主管部门领取《房地产开发项目手册》,并按照规定的项目如实记录,定期报送房产行政主管部门验核。

第十四条 房地产开发项目必须严格履行基本建设程序,并取得有关手续后,方可向建筑工程行政主管部门申请开工;涉及房屋拆迁工程的,必须在取得《房屋拆迁许可证》后,方可拆迁。

第十五条 房地产开发项目的建设必须遵守国家有关技术标

准、规范。应当统筹安排配套设施建设,按照先地下、后地上的程序进行。

第十六条 房地产开发项目竣工后,按照国家有关标准进行验收。

住宅小区和成片综合建设的开发项目,竣工后由市、旗县、矿区房产行政主管部门组织有关部门进行综合验收。分期开发的可分期验收。综合验收合格后,方可交付使用。

综合验收包括下列内容:

- (一)规划设计要求的落实情况;
- (二)基础设施和公共服务设施的配套建设情况;
- (三)单项工程质量验收的手续;
- (四)拆迁补偿安置方案的落实情况;
- (五)物业管理单位和管理方式是否确定;
- (六)其他。

第十七条 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、法规和合同的约定承担相应的责任。

第四章 房地产开发经营

第十八条 房地产开发项目可以依法转让。受让人必须具备从事房地产开发经营的资格。转让时必须签订转让合同。

第十九条 房地产开发项目转让中的受让人,应当在办理土地使用权变更登记手续后的十五日内,持转让合同到房产行政主管部门备案,并办理项目开发人变更等有关手续。

第二十条 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面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任等。

第二十一条 除享受国家优惠的居民住宅实行政府指导价或者政府定价外,房地产开发项目转让和商品房销售价格由当事人协商协定。

第二十二条 房地产开发企业应当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。

第二十三条 商品房预售实行许可证制度。房地产开发企业进行商品房预售,应当向市房产行政主管部门申请办理预售登记,取得《商品房预售许可证》。

第二十四条 申请办理《商品房预售许可证》,应当提交下列证件和资料:

(一)建设项目投资立项批准文件;

(二)《土地使用权证》、《建设工程规划许可证》和土地使用权出让合同;

(三)房地产开发企业的营业执照、税务登记证、房地产开发企业资质证书;

(四)施工许可证和工程勘察设计、施工合同;

(五)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的证明材料;

(六)《房地产开发项目手册》;

(七)预售商品房分层平面图;

(八)商品房预售方案;

(九)物业管理方案。

向境外预售、销售的商品房,应当同时提交允许向境外预售、销售的批准文件。

第二十五条 市房产行政主管部门应当在房地产开发企业申请办理预售登记之日起十日内,详细查验各项证件和资料,并到现场进行查勘。经审查合格的,方可核发《商品房预售许可证》。

第二十六条 房地产开发企业作商品房预售广告及其他形式的宣传时,应当载明《商品房预售许可证》批准文号。

第二十七条 商品房预售人应当向商品房预购人出示《商品房预售许可证》。

商品房预售人应当在商品房预售合同签订之日起三十日内,持商品房预售合同到市房产行政主管部门登记备案。

第二十八条 预售商品房所得款项必须用于该项目的开发建设。房产行政主管部门会同有关部门建立房地产开发企业预售商品房所得款项的监督制度。

第二十九条 房地产开发企业在取得房地产开发项目验收合格证书三十日内,申请办理房地产权属登记手续。

销售的商品房由购买人在销售合同签订后的三十日内,预售

的商品房由预购人在结算之日起的三十日内,办理房地产权属证书。

第三十条 房地产开发企业自用或者出租的房地产,应当具有房地产权属证书。

第三十一条 商品房预购人将预售商品房再次转让的,商品房预售人、预购人与受让人必须签订预售合同的变更协议,并将原合同中约定的内容同时转移给受让人。

预售人在签订预售合同变更协议之日起十五日内,持预售合同变更协议到房产行政主管部门备案。

第五章 法 律 责 任

第三十二条 违反本条例规定有下列行为之一的,由市房产行政主管部门责令停止违法开发经营活动,并处以开发项目投资额百分之五以下的罚款:

- (一)未取得资质证书,擅自从事房地产开发经营活动;
- (二)不按资质等级从事相应开发业务的。

第三十三条 房地产开发企业不按期参加年审的,由原资质审批部门吊销其《房地产开发企业资质证书》。

第三十四条 违反本条例第八条规定的,由工商行政管理部门予以处罚。

第三十五条 违反本条例规定有下列行为之一的,由市房产行政主管部门予以警告、责令限期改正,并处以2万元以下罚款:

- (一)外埠房地产开发企业到本市从事开发经营活动,未到主管部门登记备案的;
- (二)不如实记录,不定期报送《房地产开发项目手册》的;
- (三)不按期办理商品房预售登记备案手续的;
- (四)未在限期内办理预售合同变更协议备案手续的。

第三十六条 违反本条例第十四条规定,未取得有关手续,擅自开工的,由建筑工程行政主管部门予以处罚;未取得《房屋拆迁许可证》擅自拆迁的,由城市房屋拆迁主管部门予以处罚。

第三十七条 违反本条例第十六条规定,开发项目未经综合验收或者未办理分期验收手续即交付使用的,由市、旗县、矿区房产行政主管部门责令限期改正,并处以投资额百分之二以下的罚

款。逾期未改正的,由房产行政主管部门组织改正,其费用由房地产开发企业承担。

第三十八条 违反本条例第十八条、第十九条规定,转让房地产开发项目的,由市房产、土地行政主管部门责令其停止转让活动,没收违法所得,并处以转让收入一倍以下的罚款。

第三十九条 违反本条例第二十一条规定的,由物价行政主管部门予以处罚。

第四十条 违反本条例第二十三条规定,未取得《商品房预售许可证》,擅自预售商品房的,由市房产行政主管部门责令其停止预售,没收违法所得,并处以已收款额百分之五以下的罚款。

第四十一条 违反本条例第二十八条规定的,由市房产行政主管部门按合同约定追究销售方的违约责任,并处以预售款额百分之五以下的罚款。

第四十二条 政府有关部门有下列行为之一的,由其上级主管部门责令其改正,并追究直接责任者的行政责任:

(一)违反本条例第十条规定,侵占房地产开发企业正当收益,向房地产开发企业收取国家规定以外费用的;

(二)违反本条例第十六条规定,将不符合验收标准的房地产开发项目,验收合格的;

(三)违反本条例第二十三条规定,将不符合预售条件的商品房,核发了《商品房预售许可证》批准文号的。

第四十三条 政府有关部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、行贿受贿的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十四条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营活动的,参照本条例执行。

第四十五条 本条例自公布之日起施行。