

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 · 7 · 234

吉林市城市房地产开发经营管理条例

(1999年11月25日吉林市第十二届人民代表大会常务委员会第14次会议通过 2000年3月31日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

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,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条 凡在本城市规划区内,从事房地产开发经营活动和实施房地产开发经营管理的,均应遵守本条例。

第四条 房地产开发经营必须严格执行城市规划,按照经济效益、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。

第五条 市城乡建设行政主管部门是本市房地产开发经营活动的主管部门(以下简称开发主管部门)。

第六条 政府鼓励支持新型建材、新技术、新工艺的推广应用。加大住宅产业的科技含量,推进住宅产业现代化的进程,逐步推广住宅小区的智能化管理。提高住宅工业化水平,使住宅产业向系列化开发、集约化生产、商品化供应、社会化服务方向发展。

第二章 房地产开发企业

第七条 凡从事房地产开发经营活动的,必须设立房地产开

发企业(以下简称开发企业)。设立开发企业除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外,还应当具备下列条件:

(一)有200万元以上的注册资本,其中自有流动资金不得低于100万元;

(二)有4名以上持有资格证书的房地产、建筑工程专业的专业技术人员,2名以上持有资格证书的专职会计人员。

第八条 设立开发企业,应当先到市开发主管部门申办《房地产开发企业资质等级证书》。

开发企业的资质等级,按开发企业资质等级管理有关规定评定。开发企业按照企业资质等级承担相应的建设项目。

第九条 取得《房地产开发企业资质等级证书》的开发企业,应当到所在地工商行政管理部门申请登记。

开发企业同时持有营业执照和资质等级证书,方可从事房地产开发经营活动。

第十条 设立外商投资开发企业,应当按照国家法律、法规的规定办理。

第十一条 开发企业的资质每年核定一次。对于不符合原定资质标准的企业,由原资质审批部门予以降级或者吊销《房地产开发企业资质等级证书》。

第三章 房地产开发项目

第十二条 开发主管部门应当会同有关部门,根据城市总体规划和控制性详细规划、年度固定资产投资计划 and 市场需求,编制房地产开发项目年度计划,确定当年房地产开发项目。

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。

第十三条 土地使用权出让或者划拨前,规划行政主管部门和市开发主管部门应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)房地产开发项目性质、规模和开发期限;

(二)规划控制指标及规划设计条件;

(三)基础设施和公共服务配套设施(包括人防设施)的建设要求;

(四)基础设施和公益设施建成后的产权界定;

(五)项目拆迁补偿安置要求。

第十四条 房地产开发项目由开发主管部门以招标、拍卖等方式确定开发企业。

取得房地产开发项目的开发企业须到开发主管部门领取该项目的《房地产开发项目批准书》,并签订《房地产开发项目建设合同书》。

开发企业应当在取得《房地产开发项目批准书》的同时领取《房地产开发项目手册》。

开发企业应当如实做好记录,并定期将《房地产开发项目手册》送开发主管部门核验。

第十五条 取得开发项目的开发企业,须持《房地产开发项目批准书》、《房地产开发项目建设合同书》到规划、土地、建设等行政管理部门办理规划、用地、开工等相关手续。

第十六条 房地产开发项目的规划设计、勘察和建筑设计,应当由具有相应资格的单位承担。设计方案由规划部门和建设行政主管部门组织审查。

第十七条 依法取得的国有土地使用权,可以依照有关法律、法规的规定,作价入股,合资、合作开发经营房地产,但其中一方必须是具有相应资质的开发企业,并到开发主管部门和土地行政管理部门办理有关手续。

第十八条 各机关、企事业单位以集资、联建等形式建设的住宅和经营性公建项目,必须向市开发主管部门提出建设申请。经审查同意并取得《房地产开发项目批准书》后,方可办理其他建设手续。

第四章 房地产开发建设

第十九条 开发企业必须按照《房地产开发项目建设合同书》和规划设计要求进行开发建设。

开发建设过程中,开发企业不得擅自改变项目的规划和建筑设计,确需变更的,须按照原审批程序办理变更手续。

第二十条 开发企业必须按照《房地产开发项目建设合同书》约定的工期进行开发建设,同步完成公共、公用配套设施等各项基础设施的建设。

第二十一条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途和动工开发期限开发。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,无偿收回土地使用权和项目开发经营权。但是,因不可抗力或者有关行政部门的行为造成的除外。

第二十二条 分期开发建设的项目,分期投资额应当与项目规模及控制总额相适应。

开发项目的启动资金不得低于项目总投资的 25%。

第二十三条 房地产开发项目的建设实行先地下后地上、谁开发谁配套的原则,项目外的配套设施由政府有关建设行政主管部门统一组织建设,项目内的配套设施由开发企业承担。

第二十四条 住宅小区按照规划全部建成竣工后,开发建设单位应当向开发主管部门提出综合验收申请,并填报住宅小区综合开发建管交接申报表,同时提交有关文件,开发主管部门应当自收到综合验收申请之日起 30 日内组织有关部门进行验收。

第二十五条 凡是新建(包括正在建设)的住宅小区必须严格按照要求进行规划、设计,做到建设、管理、服务一体化,按照物业管理标准达到质量合格、设施配套、布局合理、功能齐全。

开发主管部门应当依据有关法规标准及城市规划行政主管部门批准的规划设计文件,按照第二十六条、第二十七条的规定,组织进行综合验收。经综合验收合格后,方可交付使用;未经综合验收或者综合验收不合格的不得交付使用,产权部门不得办理产权手续。

第二十六条 住宅小区综合验收包括下列内容:

- (一)建设用地审批文件执行情况;
- (二)拆迁补偿、安置方案落实情况;
- (三)单项工程质量验收情况;
- (四)配套建设的基础设施和公共设施建设情况;
- (五)物业管理设施落实情况;
- (六)各种档案资料完备情况;

(七)其他验收内容。

第二十七条 所有建设项目按照批准的小区规划和有关专业管理及设计要求全部建成,并满足使用要求:

(一)小区内的公共配套服务设施齐全。完好;

(二)小区内道路路面平整,并有排水设施,满足设计要求;

(三)小区公共绿化达到要求标准,公共绿地、庭院绿地和道路两侧绿地分布合理,花坛、树木、建筑小品配置得当;

(四)供气、供水、供热设施达到有关设计要求和相应的技术标准;

(五)电力、电讯线路、邮政设施齐全,路灯、电话、有线电视、动力设备正常运行;

(六)环境卫生设施齐全,各项基础设施应当符合国家环境保护规定的标准;

(七)消防设施齐全,符合要求;

(八)各类建筑物的平面位置、立面造型、装饰色调等符合批准的规划设计要求;

(九)住宅小区具备物业管理条件。

第二十八条 住宅小区综合验收合格后,开发主管部门向开发建设单位颁发《吉林市住宅小区建设合格证》。开发建设单位应当与小区物业管理单位签订《吉林市住宅小区交接合同》。

第二十九条 房地产开发项目的工程建设必须符合国家有关设计施工的技术标准、规范,并按照质量标准验收。房地产开发项目的工程质量由开发企业负责。

开发企业与设计、施工单位、监理单位的质量责任关系,按照有关法律、法规的规定执行。

第五章 房地产开发经营

第三十条 开发企业转让房地产开发项目时,应当到开发主管部门和相关管理部门办理变更手续。

受让人进行房地产开发的应当具备房地产开发资格。

第三十一条 商品房预售,开发企业应当按照规定到有关部门办理商品房预售登记,取得《商品房预售许可证》。

办理商品房屋预售登记必须提交下列文件:

- (一)企业的营业执照和资质等级证书；
- (二)建设项目的计划、立项、规划、用地和施工等批准文件；
- (三)工程施工合同；
- (四)投入开发建设的资金已达到投资总额的 25% 以上的证明；
- (五)商品房屋预售方案、分层平面图和物业管理方式；
- (六)向境外销售的商品房屋,应当同时提交向境外销售的批准文件。

第三十二条 非房地产开发企业自建的项目在产权确定之前不得进行房地产经营活动。

第三十三条 商品房屋预售人应当在商品房屋预售合同签订之日起 30 日内,将合同送房地产行政主管部门和土地行政主管部门备案。

第三十四条 商品房预售,当事人双方应当签订书面合同。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、物业管理方式以及双方的违约责任。

第三十五条 享受国家优惠政策的居民住宅,应当按照政府规定的价格和对象进行销售。

第三十六条 开发企业应当在房屋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。开发企业应当按照住宅质量保证书的约定,承担房屋保修责任。

保修期内,因开发企业对房屋进行维修,致使房屋原使用功能受到影响,给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

房屋交付使用后,购买人认为主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验,确属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,开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十七条 已经预售商品房屋并签订预售合同的,预售人转让该房地产开发项目,原商品房屋预售合同由项目受让人继续履行。项目转让人、项目受让人、商品房屋预购人三方应当签订原商品房屋预售合同的补充合同。

项目转让人、项目受让人应当在补充合同签订之日起 15 日

内,持补充合同按照规定到有关部门办理有关变更手续。

第六章 投 诉

第三十八条 市开发主管部门须建立投诉受理制度,接受对违反本条例行为的投诉。

第三十九条 投诉人应当向市开发主管部门投诉。市开发主管部门受理投诉后,应当进行调查、核实、处理,并自受理投诉之日起15日内答复投诉人。

投诉人对市开发主管部门的答复有异议,可以向市人民政府或者市开发主管部门提出复核要求。市人民政府或者市开发主管部门应当自受理之日起15日内,将复核意见答复投诉人。

第四十条 开发企业在接到市开发主管部门的投诉处理意见后,必须按照处理意见提出的要求予以落实。

第四十一条 投诉内容涉及其他行政管理部门职责范围的,开发主管部门应当自受理之日起5日内,移送有关行政管理部门处理,并书面告知投诉人。

第七章 法 律 责 任

第四十二条 违反本条例的,由开发主管部门或者有关部门依据下列规定予以处罚。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)违反第八条规定,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,责令限期改正,并处5万元以上10万元以下的罚款,逾期不改正的,由工商行政管理部门吊销营业执照。

(二)违反第十四条规定,擅自进行房地产开发活动的,予以警告,责令限期改正。

(三)违反第十七、十八条规定,未经开发主管部门同意擅自进行投资建设的,责令停止建设活动,限期补办手续。

(四)违反第二十五条规定,将未经验收的房屋交付使用的,责令限期补办验收手续,逾期不补办的,处10万元以上30万元以下的罚款,将验收不合格的房屋交付使用的,责令限期返修,并处交付使用的房屋总造价2%以下的罚款,情节严重的,由工商行政

管理部门吊销营业执照 ,给购买人造成损失的 ,应当依法承担赔偿责任。

(五)违反第三十条规定 ,未办理变更手续擅自转让房地产开发项目的 ,责令停止违法行为 ,没收违法所得 ,并处以违法所得 5 倍以下的罚款。

(六)违反第三十一条规定 ,未进行商品房预售登记而擅自预售商品房屋的 ,责令停止预售活动 ,限期申办 ,没收违法所得 ,并处以已收取预付款 1% 以下的罚款。

(七)违反第三十七条规定 ,未办理变更手续 ,擅自转让未竣工的预售商品房屋的 ,责令补办手续。

(八)违反第四十条规定 ,开发企业对市开发主管部门提出的处理意见不及时落实 ,不负责任 ,推诿搪塞 ,给用户造成损失的 ,由开发企业给予赔偿。

第四十三条 开发主管部门及其规划、土地、质检等有关部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的 ,由其所在单位或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。

第四十四条 当事人对行政处罚不服的及逾期不履行行政处罚决定的 ,依照有关法律、法规的规定执行。

第八章 附 则

第四十五条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营 ,实施房地产经营监督管理 ,参照本条例执行。

第四十六条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第四十七条 本条例自公布日起施行 ,1996 年 4 月 1 日吉林市人大常委会颁布施行的《吉林市城市房地产开发管理条例》同时废止。