

审查。

法制委员会认为,国务院于2001年6月重新修订了《城市房屋拆迁管理条例》,对原条例的内容作了较大改动。1997年9月沈阳市人民代表大会常务委员会颁布实施的《沈阳市城市房屋拆迁管理条例》与上述法规有许多抵触之处。根据《中华人民共和国立法法》的有关规定,沈阳市人民代表大会常务委员会决定废止该条例是适当的,法制委员会建议本次常委会会议予以审议批准。

辽宁省人民代表大会常务委员会 关于批准《抚顺市城市房地产开发 经营管理条例》的决定

2002年5月30日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过

辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议对抚顺市人民代表大会常务委员会报请批准的《抚顺市城市房地产开发经营管理条例》进行了审议,决定同意辽宁省人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准。

《抚顺市城市房地产开发经营管理条例》根据辽宁省人民代表大会法制委员会的审查意见作相应修改后,由抚顺市人民代表大会常务委员会公布施行。

抚顺市城市房地产开发经营管理条例

2002年4月17日抚顺市第十二届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过

2002年5月30日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准

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 为规范房地产开发经营和管理行为,保障当事人合法权益,促进房地产业

发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《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 房地产开发企业在本市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、销售商品房的经营活动和有关部门实施房地产开发经营监督管理,适用本条例。

第三条 房地产开发经营应统一规划、合理布局、综合开发、配套建设,坚持经济

效益、社会效益、环境效益相统一。

确定房地产开发项目，应坚持新区开发与旧区改造相结合的原则，注重开发基础设施薄弱和危旧房屋集中区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第四条 市房产行政主管部门负责本市房地产开发经营活动的监督管理。

市政府有关部门依照有关法律、法规和本条例的规定，负责与房地产开发经营活动有关的管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业，应符合有关法律、法规规定的企业设立条件，其流动资金不少于注册资本的70%，注册资本金不得抽逃。

第六条 设立房地产开发企业，应到工商行政管理部门办理企业法人营业执照。工商行政管理部门对设立房地产开发企业申请登记审查时，应听取市房产行政主管部门的意见。

房地产开发企业自领取企业法人营业执照之日起30日内，到市房产行政主管部门备案并办理房地产开发企业暂定资质证书；房地产开发企业在暂定资质证书有效期满前30日内，向市房产行政主管部门申请核定资质等级，取得相应等级的资质证书。

外埠房地产开发企业进入本市从事房地产开发经营，须向市房产行政主管部门出示资质证书。

未取得房地产开发企业资质证书的，不得从事房地产开发经营活动。

第七条 房地产开发企业的开发建设规模，应符合相应的资质等级，不得超资质等级开发建设。

第八条 房地产开发企业资质证书实行年度审验制度。未参加年度审验的，不得承担新的开发项目；不符合原定资质条件的，予以降级或注销资质证书。

任何单位和个人不得涂改、出租、出

借、出卖、转让资质证书。

第九条 房地产开发企业分立、合并、终止的，应经市房产行政主管部门同意，在工商行政管理部门办理变更登记手续后30日内，到原资质审批部门重新办理资质证书或注销资质证书。

房地产开发企业变更法定代表人、企业名称的，应在变更后30日内，到原资质审批部门办理资质证书变更手续。

第十条 房地产开发企业应定期向市房产行政主管部门报送统计资料，填写房地产开发项目手册。

第三章 房地产开发建设

第十一条 市房产行政主管部门应根据土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划，会同有关部门编制房地产开发规划和年度计划。

第十二条 市政府有关部门应对房地产开发项目的下列事项提出书面意见，由市房产行政主管部门列入抚顺市房地产开发项目建设条件意见书：

- (一) 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) 项目拆迁补偿和安置要求；
- (六) 工程质量等级要求。

房地产开发企业须按要求开发建设。

第十三条 房地产开发项目实行资本金制度，项目资本金占项目总投资的比例不得低于25%，流动资金占项目资本金的比例不得低于80%。

项目资本金由市房产行政主管部门监督使用，不得挪作它用。

第十四条 房地产开发项目的供电、供水、供暖、燃气、排水和电讯等配套工程，由房地产开发企业委托具有相应资质的单位设计和施工，不得实行行业垄断。

第十五条 住宅小区竣工后，市房产行

政主管部门应会同有关部门按下列要求进行综合验收:

- (一) 符合城市规划设计条件;
- (二) 主体及分项工程质量验收合格;
- (三) 供电、供水、供暖、燃气、排水、环卫和电讯等配套工程达到使用条件;
- (四) 施工机具、材料、构件全部撤出, 暂设工程、残土垃圾全部清除, 施工场地平整;
- (五) 按照审批的小区环境设计完成了绿化、硬化和各项建设;
- (六) 拆迁安置方案已经落实;
- (七) 住宅小区门牌已设置;
- (八) 物业管理方案已落实, 并实行了前期管理。

因季节原因, 绿化和硬化达不到设计要求的, 经市房产行政主管部门同意后, 待下一年完成绿化、硬化后予以补验。

未经验收或验收不合格的, 不得交付使用。

第十六条 房地产开发企业对其开发的房地产开发项目承担质量责任。

勘察、设计、施工、监理等单位依照有关法律、法规或者合同的约定, 承担相应的责任。

第十七条 房地产开发企业代建住宅项目的, 应征得市房产行政主管部门意见后办理有关手续。

第四章 房地产经营

第十八条 房地产开发企业预(现)售商品房, 须取得市房产行政主管部门核发的商品房预(现)售许可证和商品房单户预(现)售许可证。

未取得商品房预(现)售许可证和商品房单户预(现)售许可证的, 不得销售商品房。

第十九条 房地产开发企业预售商品房, 应当符合下列条件:

- (一) 已交付全部土地使用权出让金,

取得土地使用权证书;

- (二) 已取得建设工程规划许可证和施工许可证;

- (三) 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25%以上, 并确定施工进度和竣工交付日期;

- (四) 办理预售登记, 已取得商品房预(现)售许可证和商品房单户预(现)售许可证。

现售商品房, 除符合预售商品房条件外, 须经竣工综合验收合格。

第二十条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记, 应提交下列文件:

- (一) 本条例第十九条(一)至(三)项的证明材料;
- (二) 企业法人营业执照和资质证书;
- (三) 工程施工合同;
- (四) 预售商品房的分层平面图;
- (五) 商品房预售方案及预售房号明细。

房地产开发企业申请办理商品房现售登记, 除提供预售商品房的有关文件外, 须提交房地产开发项目竣工综合验收合格证明。

第二十一条 房地产开发企业预(现)售商品房, 须向购买人明示商品房预(现)售许可证和商品房单户预(现)售许可证。

房地产开发企业委托具有资质的中介机构代理预(现)售商品房的, 应向中介机构出具委托书, 签订委托合同; 中介机构应向购买人出示商品房预(现)售许可证和商品房单户预(现)售许可证。

第二十二条 销售商品房广告必须真实可靠, 并载明预(现)售许可证文号, 公布商品房价格。

第二十三条 预(现)售商品房, 当事人双方应签订书面合同。合同应载明商品房的坐落地点、建筑面积、使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式等内容以及双方的违约责任。

第二十四条 预（现）售商品房价格由当事人协商议定，享受政府优惠政策的住宅实行政府定价或政府指导价。

在商品房销售价格之外，不得收取其他费用。

第二十五条 预（现）售商品房按建筑面积计价，也可按套内建筑面积或按套计价。

商品房面积由具有相应资质的单位进行计算。

购买人对商品房面积有异议的，可向具有相应资质的单位申请复核，对复核仍有异议的，也可依照合同的约定申请仲裁或向人民法院起诉。

第二十六条 房地产开发企业应在签订商品房预（现）售合同时，向购买人提供《住宅质量保证书》；在商品房交付使用时，向购买人提供《住宅使用说明书》。房地产开发企业应按照质量保证书的内容，承担商品房保修责任；商品房购买人应按照使用说明书的要求使用商品房。

第二十七条 商品房在保修期内发生的属于保修范围内的质量问题，房地产开发企业应履行保修义务。在保修期内因商品房质量给购买人造成经济损失的，由房地产开发企业承担赔偿责任。

第二十八条 购买人应自商品房交付使用后 90 日内，办理土地变更和房屋权属登记。房地产开发企业应协助购买人办理有关手续。

第二十九条 转让房地产开发项目，转让人和受让人必须具备相应的房地产开发经营资格。转让人和受让人自土地使用权变更登记手续完毕之日起 30 日内，持房地产开发项目转让合同到市房产行政主管部门备案。

第五章 法律责任

第三十条 违反本条例规定，未取得资质证书从事房地产开发经营的，由市房产行

政主管部门责令限期改正，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。

第三十一条 违反本条例规定，超资质等级开发的，由市房产行政主管部门责令限期改正，并处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十二条 违反本条例规定，弄虚作假骗取资质证书或涂改、出租、出借、出卖、转让资质证书的，由原资质审批部门吊销资质证书，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第三十三条 违反本条例规定，房地产开发企业未按规定办理资质证书变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正，并处 5 000 元以上 1 万元以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定，住宅小区未经综合验收交付使用的，由市房产行政主管部门责令限期补办验收手续；逾期不办理验收手续的，由市房产行政主管部门会同有关部门进行验收，并处 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，由市房产行政主管部门责令限期返修，并处交付使用的房屋总造价 2% 以下的罚款；情节严重的，由原资质审批部门吊销资质证书，工商行政管理部门吊销营业执照。给使用人造成经济损失的，应依法承担赔偿责任。

第三十五条 违反本条例规定，未取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证预售商品房的，由市房产行政主管部门责令改正，没收违法所得，并处收取预付款 1% 以下的罚款。

未取得商品房预（现）售许可证和商品房单户预（现）售许可证现售商品房的，由市房产行政主管部门予以警告，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第三十六条 违反本条例规定,房地产开发企业未按规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的,由原资质审批部门予以警告,责令限期改正;逾期不改正的,降低资质等级,并处1万元以上2万元以下的罚款。

第三十七条 违反本条例规定,擅自转让房地产开发项目的,由市土地管理部门责令停止违法行为,没收违法所得,并处违法所得5倍以下的罚款。

第三十八条 政府机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中滥用职权、玩忽

职守、徇私舞弊的,由所在单位或上级主管部门予以行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十九条 在本市城市规划区以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。

第四十条 本市城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地,方可用于房地产开发经营。

第四十一条 本条例自2002年10月1日起施行。

关于《抚顺市城市房地产开发经营管理条例》审查情况的说明

——2002年5月27日在辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议上

省人大常委会委员 吴邦增
法制委员会副主任委员

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

法制委员会于2002年5月21日召开会议,对抚顺市人民代表大会常务委员会报请省人民代表大会常务委员会批准的《抚顺市城市房地产开发经营管理条例》进行了审查。

法制委员会认为,抚顺市人大常委会为了规范房地产开发经营和管理行为,保障当事人合法权益,促进房地产业发展,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定该条例是必要的。但是,个别条款存在与行政法规、省政府规章相抵触的情况。现说明如下:

一、条例第十五条第一款规定了对竣工的住宅小区进行验收的具体要求,其中,第六项规定的是“拆迁安置方案经审查批准”,

而国务院《城市房地产开发经营管理条例》第十八条第四项规定的是“拆迁安置方案的落实情况”。抚顺市的规定不利于保护回迁户的利益,建议将该项修改为:“拆迁安置方案已经落实”。

二、条例第三十四条第一款中对逾期不补办住宅小区验收手续的行为只规定了罚款,而对罚款之后是否还需要进行验收和怎样进行验收未作规定,建议将其修改为:“逾期不办理验收手续的,由市房产行政主管部门会同有关部门进行验收,并处10万元以上30万元以下的罚款。”这样也与国务院《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条一致起来。

三、条例第九条、第三十一条、第三十二条、第三十三条、第三十四条第二款、第