

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

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的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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 在本市行政区域内城市、县城、镇总体规划确定的国有建设用地上从事房地产开发经营，对房地产开发经营实施监督管理，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、区县住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营的监督管理，具体工作由房地产综合开发管理机构承担。

市、区县房产管理机构按照职责，依法承担房地产经营管理工作。

发展改革、经济和信息化、国土资源、

规划、工商、物价、水利、城市管理行政执法、人防、公用事业、文化广电新闻出版等有关部门和金融监管机构按照各自职责，依法做好房地产开发经营管理的相关工作。

第五条 房地产开发应当遵守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。

第六条 鼓励开发建设绿色建筑、装配式建筑、成品住宅、海绵型建筑和小区、绿色智慧住区，推进住宅产业现代化。

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按照国家和省有关规定，承担与其资质等级相应的房地产开发项目。

第八条 新设立的房地产开发企业，应当按照规定向市住房城乡建设行政主管部门申请暂定资质。市住房城乡建设行政主管部门应当自受理申请之日起七个工作

日内，向符合条件的房地产开发企业核发暂定资质证书。

暂定资质证书有效期为一年。房地产开发企业应当在暂定资质证书有效期届满三十日前，向市住房城乡建设行政主管部门提出延续申请或者核定资质等级申请。

房地产开发企业自领取暂定资质证书之日起一年内，未取得国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书的，其暂定资质证书有效期不得延续。

第九条 被依法吊销、注销资质证书的房地产开发企业，尚有在建、在售项目的，可以向市住房城乡建设行政主管部门申请核发暂定资质证书。

暂定资质证书应当注明仅用于在建、在售项目的开发经营，不得用于开发经营其他项目。

第十条 房地产开发企业的名称、住所、法定代表人等发生变更的，应当在办理工商变更登记后三十日内，到市住房城乡建设行政主管部门办理资质证书变更手续。

房地产开发企业的工程技术、经营、财务、统计等业务负责人发生变更的，应当在变更后三十日内持资格证书、劳动合同、社会保险缴纳凭证和住房公积金缴存证明到市房地产综合开发管理机构办理人员变更手续。

第十一条 房地产开发企业分立、合并、终止的，应当在办理相应工商登记后三十日内，到市住房城乡建设行政主管部门

重新申请核定资质等级或者办理资质证书注销手续。

第十二条 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。

第十三条 房地产开发企业应当按照规定及时向住房城乡建设、统计等部门和房产管理机构报送统计资料。报送的统计资料应当真实、准确、完整。

第十四条 市住房城乡建设行政主管部门应当会同有关部门建立房地产开发企业信用信息档案，并纳入市公共信用信息平台。信用信息档案应当记载企业守法守信、社会监督与评价、奖惩等信息。

市住房城乡建设行政主管部门应当定期对企业信用状况进行评价，并向社会公布。

第十五条 建立房地产开发经营严重失信企业名单制度，健全联动响应和约束惩戒机制。对列入严重失信名单的房地产开发企业和企业法定代表人、主要负责人以及对失信行为负有直接责任的从业人员，在市场准入、行政许可、融资行为、优惠政策、日常监管、业绩考核、综合评价、评优评先表彰等方面予以限制。具体办法由市人民政府制定。

第三章 房地产开发建设

第十六条 国土资源部门应当根据土地利用总体规划、房地产发展规划、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。

第十七条 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、经济和信息化、国土资源、住房城乡建设、规划、水利、公用事业、文化广电新闻出版等部门以及供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位,确定项目用地的城市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。

已确定建设时序的城市基础设施应当如期完成;不能如期完成的,由监察部门追究相关责任主体的责任。

第十八条 房地产开发建设用地使用权出让或者划拨前,市、县规划行政主管部门应当提出规划条件;市、区县住房城乡建设行政主管部门应当提出建设条件意见。

规划条件、建设条件意见应当纳入国有建设用地使用权出让合同的约定内容或者划拨决定书的规定内容。

规划条件应当明确地块位置、使用性质、开发强度以及基础设施和公共服务设施配置等内容;建设条件意见应当明确房地产开发企业资质等级、项目建设周期、基础设施和公共服务设施建设、代建保障性住房、住宅全装修、建筑节能以及住宅

性能认定等要求。

房地产开发企业应当按照规划条件、建设条件意见进行开发建设。

房地产开发企业应当按照有关规定配套建设社区服务中心用房。

第十九条 房地产开发企业应当根据经审定的建设工程设计方案和建设条件意见,制定项目开发建设方案,并于项目开工前报房地产综合开发管理机构备案。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设施建设时序、交付使用时间等内容。

项目开发建设方案调整的,房地产开发企业应当将调整后的方案报送房地产综合开发管理机构备案。

第二十条 房地产开发项目应当建立资本金制度。资本金用于项目工程建设,缴存比例应当符合国家规定。

资本金具体管理办法由市人民政府制定。

第二十一条 房地产开发企业应当在项目开工前,持国有土地使用权证明、建设工程规划许可证到住房城乡建设行政主管部门领取房地产开发经营权证明和项目手册。

开发项目配套建设的非经营性房屋建筑应当在房地产开发经营权证明中载明。

第二十二条 房地产开发企业应当将

项目开发建设方案实施情况、审查处理意见、住宅产业化技术使用情况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，并定期报送房地产综合开发管理机构备案。

第二十三条 房地产开发企业在开发建设过程中不得擅自变更建设工程设计方案和项目性质。确需变更的，房地产开发企业应当依法报经规划、国土资源部门批准，并向住房城乡建设行政主管部门申请换发房地产开发经营权证明。

第二十四条 房地产开发项目的基础设施和公共服务设施应当与主体建筑同步设计、同步建设、同步交付使用。

第二十五条 项目开工前，房地产开发企业应当与供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位进行对接，明确专业经营设施图纸设计、建设内容和时序、配套建设合同签订时间等事项，专业经营单位应当予以配合。

第二十六条 房地产开发企业应当与专业经营单位分别签订配套建设合同。合同应当明确建设范围及内容、容量配置及建设标准、建设期限、配套费金额及支付方式、提供验收合格证明文件或者投入使用证明等权利义务、违约责任等内容。专业经营单位应当于配套建设合同签订之日起十日内报其管理部门备案。

专业经营单位应当根据开发项目整体进度，按照合同约定时限完成专业经营设

施建设，并向房地产开发企业提供证明文件或者投入使用证明。房地产开发企业应当提供专业经营设施施工的必要条件。必要时，专业经营单位管理部门、房地产综合开发管理机构应当予以协调。

第二十七条 开发项目竣工后，房地产开发企业应当组织项目竣工综合验收。分期开发的项目可以进行分期验收。

竣工综合验收合格应当达到以下条件：

（一）按照经审定的建设工程设计方案开发建设；

（二）按照建设条件意见开发建设；

（三）按照国有建设用地出让合同或者划拨决定书约定使用土地；

（四）基础设施和公共服务设施达到使用条件；

（五）取得房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表；

（六）符合住宅产业化技术要求；

（七）已办理前期物业管理备案手续；

（八）具有完整的工程技术档案和施工管理资料；

（九）法律、法规等规定的其他条件。

第二十八条 房地产开发企业应当自开发项目竣工综合验收合格之日起十五日内，将竣工综合验收报告报住房城乡建设行政主管部门备案。

开发项目达到第二十七条第二款规定条件的，由住房城乡建设行政主管部门出

具竣工综合验收备案证明；达不到规定条件的，房地产开发企业应当重新组织竣工综合验收。

开发项目取得竣工综合验收备案证明后，方可交付使用。

第二十九条 房地产开发项目交付五日前，房地产开发企业应当书面告知房地产综合开发管理机构和房产管理机构，并在交房现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案证明，以及符合本条例第二十七条第二款规定的证明材料。公示期限不得少于三十日。

房地产综合开发管理机构应当对房地产开发项目交付条件和公示情况进行监督检查。

第三十条 鼓励房地产开发企业申报商品住宅性能认定，创建国家康居示范工程，提升房地产开发项目建设质量和水平。

第四章 房地产经营

第三十一条 房地产开发企业转让开发项目应当符合下列条件：

（一）转让人已支付全部土地使用权出让金并取得不动产权证书；

（二）转让人已支付应缴纳的税费；

（三）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；

（四）受让人具备相应的房地产开发

资质；

（五）受让人具有项目剩余资本金缴存能力；

（六）法律、法规规定的其他条件。

房地产开发项目转让应当签订书面合同。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，持项目转让合同到房地产综合开发管理机构备案。

第三十二条 商品房预售实行许可制度。房地产开发企业预售商品房，应当向房产管理机构申请预售许可，取得商品房预售许可证。未取得预售许可的，不得预售商品房，不得以定金、预付款等形式向买受人收取预售房款。

第三十三条 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、房产管理机构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，房地产开发企业不得直接收存房价款。当资金总额达到既定监管额度后，房地产开发企业方可自行提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。

房地产开发企业取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明后，预售资金监管终止。

房产管理机构可以根据房地产开发企业信用状况、资质等级等情况，按照有关规定降低商品房预售监管资金留存比例。

第三十四条 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向买受人明示房地产开发企业资质证书、房地产开发经营权证明、不动产权证书、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、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、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等材料。

商品房承销机构代理销售的，应当公示有权销售商品房的备案证明和商品房销售委托书。

第三十五条 在销售取得预售许可或者已经办理现售备案的商品房时，房地产开发企业和商品房承销机构应当一次性公开全部销售房源、明码标价、一套一标。

第三十六条 房地产开发企业和商品房承销机构发布商品房销售广告和宣传资料，内容应当合法、真实、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、房地产开发经营权证明号、商品房预售许可证号、商品房现售备案证号。

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。

第三十七条 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，并向房产管理机构和不动产登记机构备案。

商品房买卖合同应当采用《山东省新

建商品房买卖合同》示范文本。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。

第三十八条 房地产开发企业销售商品房现房前，应当按规定向住房城乡建设行政主管部门备案。

第三十九条 房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起九十日内，将需要由其提供的办理不动产权属首次登记的资料报送不动产登记机构。

房地产开发企业应当按照商品房买卖合同约定，协助买受人办理不动产登记手续。

第四十条 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。

商品住宅使用手册应当包括住宅使用说明书和住宅质量保证书，由市住房城乡建设行政主管部门统一监制。

第五章 法律责任

第四十一条 违反本条例第七条规定，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，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第四十二条 房地产开发企业违反本条例第十条第一款规定未办理资质证书变更手续的，违反第二款规定未办理人员变更手续的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千

元以上一万元以下罚款。

第四十三条 房地产开发企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照以下规定处以罚款：

（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，处一万元以上五万元以下罚款；

（二）未按照规定报送统计资料的，处五千元以上一万元以下罚款；

（三）未在交房现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案证明以及符合本条例第二十七条第二款规定的证明材料的，处五万元以上十万元以下罚款。

第四十四条 房地产开发企业违反本条例第十九条规定，未办理项目开发建设方案备案手续的，或者擅自变更项目开发建设方案的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款。

第四十五条 房地产开发企业违反本条例第三十一条第二款规定，未办理项目转让合同备案的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并对转让人和受让人分别处五万元以上十万元以下罚款。

第四十六条 房地产开发企业违反本条例第三十三条第二款规定，未将商品房预售资金全部存入监管账户的，由房产管理机构责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上三十万元以下罚款。

第四十七条 房地产开发企业或者

商品房承销机构违反本条例第三十四条规定，未在销售场所明示相关证书等材料的，由房产管理机构责令限期改正，给予警告，并可处一万元以上五万元以下罚款。

第四十八条 房地产开发企业违反本条例第四十条规定，未向买受人提供商品住宅使用手册的，由市住房和城乡建设行政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。

第四十九条 住房城乡建设行政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。

第五十条 本章规定的行政处罚，依照行使相对集中行政处罚权有关规定应当由城市管理部门处罚的，由城市管理部门实施处罚。

第六章 附 则

第五十一条 本条例相关用语含义如下：

（一）基础设施，是指开发项目内道路、景观绿化、雨污水管线、路灯、公共健身设施、公共停车位（场）和环卫、雨水收集、智能化监控等设施设备；封闭运行的太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵等设施设备；供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施设备及相关管线和计量

装置。

（二）公共服务设施，是指开发项目内教育、医疗卫生、安防、消防、养老、文化体育、邮政、行政管理、社区服务、

商业服务等设施。

第五十二条 本条例自 2018 年 3 月 1 日起施行。