

宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例

(2002年9月6日宁夏回族自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据2006年3月31日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈宁夏回族自治区矿产资源管理条例〉等12件地方性法规的决定》修正 根据2008年11月28日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例〉的决定》第二次修正 根据2011年12月1日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议《关于修改六件地方性法规的决定》第三次修正 根据2016年5月27日宁夏回族自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议《关于修改〈宁夏回族自治区公路路政管理条例〉等四件地方性法规的决定》第四次修正)

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发经营行为,加强对城市房地产开发经营活动的监督管理,维护房地产市场秩序,促进和保障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》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》以及有关法律、行政法规的规定,结合自治区实际,制定本条例。

第二条 凡在自治区城市规划区内国有土地上从事房地产开发经营活动,对房地产开发经营活动进行监督管理;应当遵守本条例。

第三条 房地产开发经营应当符合城市规划以及土地利用总体规划,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。

第四条 自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

市、县人民政府建设行政主管部门或者房地产行政主管部门(以下统称房地产开发主管部门),负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府土地管理部门依法负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 房地产开发企业,是指以营利为目的,从事房地产开发经营活动的企业。

第六条 设立房地产开发企业,应当具备

下列条件:

(一) 有一千二百万元以上的注册资本,其中货币资金在一千万元以上,并有法定验资机构出具的验资证明;

(二) 有十一名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员,二名以上持有资格证书的专职会计人员,一名以上持有资格证书的专职统计人员;

(三) 与专业技术人员签订了劳动合同并缴纳了社会保险费;

(四) 法律、行政法规规定的其他条件。

第七条 设立房地产开发企业,应当向工商行政管理部门申请登记注册。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时,应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业实行资质管理制度。未取得资质证书的,不得从事房地产开发经营活动。

房地产开发企业不得隐瞒真实情况,弄虚作假骗取资质证书;不得伪造、涂改、转让、出租、出借资质证书。

第九条 新设立的房地产开发企业应当申请核发暂定资质证书。

暂定资质证书有效期为一年。开发项目未完成的,可以延长有效期,但延长期限不得超过二年。

房地产开发企业应当在暂定资质证书有效期满前三十日内向房地产开发主管部门提出核定资质等级申请;房地产开发主管部门应当根据企业开发经营业绩核定相应的资质等级。

第十条 房地产开发企业申请核定资质

等级,应当提交下列文件:

(一) 资质等级申报表;

(二) 暂定资质证书;

(三) 营业执照复印件;

(四) 资产负债表和验资证明;

(五) 法定代表人的身份证明和专业技术人员的资格证书及聘用合同;

(六) 房地产开发项目手册及住宅质量保证证书、住宅使用说明书的执行情况报告;

(七) 已开发经营项目的有关证明材料。

第十一条 房地产开发企业资质按照企业条件分为一级资质、二级资质、三级资质、四级资质,承担相应规模的房地产开发项目:

(一) 一级资质的房地产开发企业承担的开发项目规模不受限制;

(二) 二级资质的房地产开发企业承担的开发项目建筑面积不得超过二十五万平方米;

(三) 三级资质的房地产开发企业承担的开发项目建筑面积不得超过十万平方米;

(四) 四级资质的房地产开发企业承担的开发项目建筑面积不得超过三万平方米。

暂定资质的房地产开发企业应当依据资质证书的要求承担相应规模的开发项目。

房地产开发项目分期开发的,其建筑面积按总规模计算。

房地产开发企业不得越级承担开发项目。

房地产开发企业的资质等级核定标准,按照国家 and 自治区有关规定执行。

第十二条 房地产开发企业资质等级按照下列规定核定:

(一) 一级资质,由自治区建设行政主管部门初审同意后,按照有关规定报国务院建设行政主管部门办理审批;

(二)二级资质及二级资质以下企业的审批办法由自治区人民政府建设行政主管部门制定。

第十三条 房地产开发企业分立、合并,变更名称、地址、法定代表人的,应当在营业执照变更后三十日内,向原资质审批部门办理变更手续。

房地产开发企业终止业务活动的,应当向原资质审批部门办理注销资质证书。

第十四条 对资质条件发生变化或者有不良好经营行为的房地产开发企业,原资质审批部门应当按照有关规定调整其资质等级或者注销其资质证书。

第十五条 自治区外房地产开发企业进入自治区行政区域内从事房地产开发经营活动,应当持资质证书到自治区建设行政主管部门办理登记、备案手续,并接受房地产开发项目所在地房地产开发主管部门的监督管理。

第十六条 从事房地产开发经营活动的专业技术人员,实行执业资格注册管理制度。

专业技术人员执业资格注册及管理,由自治区建设行政主管部门按照国家 and 自治区有关规定办理。

第十七条 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非法向企业收取费用,不得无偿占用或者强迫压价购买开发企业的商品房。

第三章 房地产开发建设

第十八条 房地产开发,是指房地产开发企业在依法取得的房地产开发项目用地上进行基础设施建设、房屋建设的行为。

第十九条 确定房地产开发项目,应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城

市规划、房地产开发年度计划的要求。

确定房地产开发项目,应当控制零星项目建设,坚持旧区改建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。

房地产开发主管部门应当会同有关部门编制本行政区域的房地产开发规划和城市危(旧)房屋改造规划,报本级人民政府批准;未列入规划的,不得进行开发建设。

第二十条 房地产开发企业从事房地产开发建设,应当依法办理土地使用权审批手续。

房地产开发用地应当以出让方式取得;法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

第二十一条 房地产开发用地使用权出让,应当依法实行招标、拍卖。确实不能采用招标、拍卖的,可以采用协议方式。采用协议方式的,必须进行地价评估,集体审核确定协议价格,并向社会公布协议结果。

市、县人民政府应当建立房地产开发建设用地收购储备制度。

第二十二条 房地产开发项目应当建立资本金制度,资本金占项目总投资的比例不得低于百分之二十。

房地产开发主管部门应当按照国家有关规定,对项目资本金投入使用情况实施监督管理。

第二十三条 房地产开发项目建设工程应当依法进行招标。

第二十四条 房地产开发企业应当在土地使用权出让合同签订之日起十五日内,或者收到划拨土地使用权批准文件之日起十五日

内,到开发项目所在地房地产开发主管部门领取房地产开发项目手册,并依法办理其他手续后,方可进行房地产项目开发建设。

第二十五条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满一年未动工开发的,可以由土地管理部门征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以由土地管理部门无偿收回土地使用权;因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工迟延的除外。

第二十六条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项和有关部门对房地产开发活动的审查处理意见,记录在房地产开发项目手册中,并每半年向房地产开发项目所在地房地产开发主管部门报送备案。

房地产开发主管部门应当对房地产开发项目手册记录的内容进行监督检查,并将检查结果作为房地产开发企业资质评定的依据之一。

第二十七条 房地产开发主管部门应当组织、指导房地产开发企业和施工单位在房地产开发项目建设中,推广使用新技术、新材料、新设备和新工艺。

第二十八条 房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定,承担相应的责任。

第二十九条 房地产开发项目工程竣工后,房地产开发企业应当进行竣工验收。未经

验收或者验收不合格的,不得交付使用。

第三十条 住宅小区等群体房地产开发项目竣工,房地产开发主管部门应当组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位对下列内容进行综合验收:

- (一) 城市规划设计条件的落实情况;
- (二) 城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况;
- (三) 单项工程的工程质量验收情况;
- (四) 征收补偿的落实情况;
- (五) 物业管理的落实情况。

第三十一条 房地产开发企业应当收集、整理房地产开发项目各环节的文件资料,建立、健全房地产开发项目档案,并在房地产开发项目验收合格后十五日内,向项目所在地房地产开发主管部门或者有关部门移交房地产开发项目档案。

第四章 房地产经营

第三十二条 房地产经营,是指房地产开发企业将其开发的房地产开发项目或者商品房依法转让或者销售、出租给他人的行为。

第三十三条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

- (一) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书;
- (二) 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。

转让房地产时房屋已经建成的,应当持有房屋所有权证书。

以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,土地收益的缴纳和处理按照国家有关规

定办理。

第三十四条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让人办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产项目报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让人应当按照国务院规定将转让房地产项目所获得收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第三十五条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当签订房地产开发项目转让合同，并自办理土地使用权变更登记之日起三十日内，持下列材料到项目所在地房地产开发主管部门备案：

- (一) 房地产开发项目转让合同；
- (二) 土地使用权变更批准文件；
- (三) 项目的立项计划、规划、建设用地等审批文件；
- (四) 项目进展情况的证明材料；
- (五) 双方房地产开发企业的资质证书；
- (六) 房地产开发主管部门需要提供的其他证明材料。

第三十六条 销售商品房，包括预售商品房和现售商品房。

房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托依法成立的房地产中介服务机构销售商品房。房地产中介服务机构销售商品房的，应当向商品房购买人出具商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十七条 预售商品房，实行预售许可制度。

预售商品房，房地产开发企业应当向商品房所在地房地产开发主管部门申请办理预售登记，取得商品房预售许可证。未取得商品房预售许可证的，不得有任何性质预售行为，不得向预购人收取任何预定性质的费用。

预售商品房，房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证，并与预购人签订商品房预售合同。

第三十八条 预售商品房，应当符合下列条件：

- (一) 具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- (二) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- (三) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- (四) 按提供的预售商品房工程施工进度计算，地上建筑设计层数三层以下的建筑主体完工，地上建筑设计层数四层以上七层以下的完成建筑主体的三分之二，地上建筑设计层数八层以上的完成建筑主体的二分之一，并已确定施工进度和竣工交付日期；
- (五) 已办理预售登记，取得商品房预售许可证。

第三十九条 现售商品房，应当符合下列条件：

- (一) 具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- (二) 取得土地使用权证书；
- (三) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；

(四) 已通过竣工验收;

(五) 配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期;

(六) 前期物业管理方案已经落实。

第四十条 销售商品房,房地产开发企业应当与购买人签订商品房销售合同,并将商品房销售合同、房地产开发项目手册及符合商品房销售条件的有关证明文件,报商品房所在地房地产开发主管部门备案。

商品房销售合同应当载明所售商品房的位置、结构、建筑面积、分摊面积、价格、交付日期、质量要求、前期物业管理方式以及违约责任等。

第四十一条 房地产开发企业、房地产中介服务机构不得进行虚假广告宣传,商品房预售广告中必须载明商品房预售许可证的文号。

第四十二条 房地产开发项目转让和商品房销售价格,由当事人协商议定。经济适用住房实行政府指导价或者政府定价。

第四十三条 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定,将符合交付使用的商品房按期交付购买人。未能按期交付使用的,房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者双方当事人在合同中约定的其他原因,确需延期交付的,房地产开发企业应当通知购买人。

第四十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前,委托具有房地产测绘资质的单位对商品房面积实施测绘,并将测绘结果及有关房屋权属登记的资料报送商品房所在地房地产开发主管部门备案,并向购买人出示测绘结果。

第四十五条 房地产开发企业交付商品

房时,应当向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的内容,对所销售的商品房承担质量保修责任。保修期内,因房地产开发企业对商品房进行维修,造成房屋原有功能的损害,给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。商品房购买人应当按照住宅使用说明书的要求使用商品房。

商品房质量保修期从商品房交付之日起计算。

商品房购买人认为商品房主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督管理机构申请核验;经核验,原商品房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,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第四十六条 购买人购买商品房后,应当依法办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。具体办法由自治区人民政府另行制定。

第五章 法律责任

第四十七条 违反本条例规定,未取得营业执照,擅自从事房地产开发经营的,由工商行政管理部门责令其停止房地产开发经营活动,没收违法所得,可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第四十八条 违反本条例规定,未取得资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的,由县级以上人民政府房地产开发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依照国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定,吊销营业执照。

第四十九条 违反本条例规定,将未经验

收的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期补办验收手续;逾期不补办验收手续的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门组织有关部门和单位进行验收,并处十万元以上三十万元以下的罚款。

第五十条 违反本条例规定,将验收不合格的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期返修,并处交付使用的房屋总造价百分之二以下的罚款;情节严重的,由工商行政管理部门依照国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定,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;造成重大伤亡事故或者其他严重后果,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十一条 违反本条例规定,擅自转让房地产开发项目的,由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第五十二条 违反本条例规定,房地产开发企业有下列行为之一的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,并处一万元以上三万元以下的罚款:

(一)隐瞒真实情况,弄虚作假骗取资质证书的;

(二)伪造、涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第五十三条 违反本条例规定,擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第五十四条 违反本条例规定,房地产开发企业不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处五千元以上一万元以下的罚款。

第五十五条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议,也不提起行政诉讼,又不履行处罚决定的,由作出行政处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十六条 国家工作人员在房地产开发经营管理工作中,玩忽职守,滥用职权,徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第六章 附则

第五十七条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营监督管理,参照本条例执行。

第五十八条 城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方可用于房地产开发经营。

第五十九条 本条例自2002年10月15日起施行。