

吉林市城市房地产开发经营管理条例

(2017年11月28日吉林市第十六届人民代表大会常务委员会第九次会议审议通过，2018年7月27日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发经营行为，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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 本市城市规划区内国有土地上从事房地产开发经营及其管理活动，适用本条例。

本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在依法取得使用权的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、出租商品房等行为。

第三条 市城乡建设行政主管部门（以下称市开发主管部门）负责本市房地产开发经营活动的监督管理工作，具体工作由市房地产开发管理机构负责。

区城乡建设行政主管部门按照职责分工，负责本辖区房地产

开发经营活动的监督管理工作。

发展和改革、国土资源、城乡规划、住房保障和房地产、市政公用、城市管理行政执法、工商、公安等部门按照各自职责，实施对房地产开发经营活动的管理。

第四条 本市根据经济社会发展水平，采取优惠措施扶持发展保障性住房建设，鼓励普通商品房建设，完善住房供应体系，改善居民居住条件。

支持建设经济、适用、节地、节能、环保型住宅和发展成品住宅，推行住宅产业现代化。

第二章 房地产开发企业

第五条 取得企业法人营业执照和房地产开发资质等级证书的企业，方可从事房地产开发经营。

房地产开发企业资质分为一、二、三、四四个等级和暂定资质。房地产开发企业资质实行分级审批制度，具体审批权限及资质证书管理按照国家、省有关规定执行。

第六条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到市开发主管部门备案：

- （一）营业执照复印件；
- （二）企业章程；
- （三）企业法定代表人的身份证明；
- （四）专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第七条 房地产开发企业应当按照核定的资质等级承担相应规模的房地产开发项目：

（一）一级资质开发项目规模不受限制；

（二）二级资质开发单个项目或者分期项目每期规模不超过建筑面积 25 万平方米；

（三）三级资质开发单个项目或者分期项目每期规模不超过建筑面积 15 万平方米；

（四）四级资质开发单个项目或者分期项目每期规模不超过建筑面积 10 万平方米；

（五）暂定资质开发单个项目或者分期项目每期规模不得超过资质证书标注规模。

第八条 外地房地产开发企业在本市从事房地产开发经营的，应当到市开发主管部门备案。

第三章 房地产开发建设

第九条 国有建设用地使用权出让或者划拨前，市开发主管部门应当根据信用评价结果对房地产开发企业信用状况等方面提出书面意见。

出让地块允许分期开发建设的，应当在招标、拍卖、挂牌公告中公布，受让人依照《国有土地使用权出让合同》约定的开工、竣工时间完成开发建设。

第十条 房地产开发项目实行资本金制度，项目核准或备案

前应当办理项目资本金监管手续，资本金专项用于本房地产开发项目的开发建设。资本金占项目总投资的比例应当符合国家有关规定，符合抵扣条件的，可以按照有关规定予以抵扣。

第十一条 房地产开发项目应当在开工建设前按照国家和省有关规定办理项目核准或备案手续。

第十二条 房地产开发企业申请办理房地产开发项目建设工程施工许可证时，应当提供本项目农民工工资保证金缴存证明；未提供的，市开发主管部门应当通知其按照相关规定办理。

第十三条 房地产开发项目实行项目手册制度。房地产开发项目开工建设前，应当到市开发主管部门领取并填报房地产开发项目手册。项目手册作为开发建设方案执行情况检查、项目资本金管理、商品房交付使用管理、企业资质管理等方面的依据。

房地产开发企业应当将项目建设过程中的主要事项如实记录在项目手册中，并每月报送市开发主管部门备案。

第十四条 房地产开发企业在项目开工前，应当根据土地使用权出让合同和经批准的规划方案，制定开发建设方案，报市开发主管部门备案。分期开发的项目应当报送各期的开发建设方案。调整开发建设方案的，房地产开发企业应当在调整后 10 日内将调整后的方案报市开发主管部门备案，并对方案调整的原因作出书面说明。

开发建设方案应当载明项目性质、规模、开发期数、开工时间、竣工时间、开发进度安排等，明确应建配套设施的种类、内容、规模、交付使用时间等内容。

房地产开发企业应当按照开发建设方案开发建设。市开发主管部门应当定期对开发建设方案执行情况进行监督检查。

第十五条 房地产开发企业在办理商品房预售许可证前应当按照开发建设方案填写房地产开发项目配套设施建设承诺书，对开发项目配套设施的建设内容、建设期限、产权界定、移交使用等事项作出书面承诺，并自预售当日起在销售现场显著位置张贴公示。

第十六条 市、区人民政府统一领导违法建设查处工作，建立联合执法工作机制，健全案件移送、信息共享、行政问责等制度。

实行违法建设监管责任制。市、区人民政府负有查处违法建设职责的部门和乡（镇）人民政府、街道办事处应当建立日常巡查制度，并做好巡查记录，及时发现、报告和按照职责分工调查处理违法建设行为。

第四章 房地产经营与商品房交付

第十七条 符合有关法律、法规规定转让房地产开发项目的，受让人应当具有相应的房地产开发企业资质，未达到项目资本金解除监管条件的还应当有符合规定的项目资本金。受让人应当重新领取并填报房地产开发项目手册。

第十八条 转让房地产开发项目，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 30 日内，持房地产开发

项目转让合同到市开发主管部门备案。转让合同应当明确项目转让所涉及的债权债务关系分割与处理等内容。

第十九条 房地产开发企业出租、销售（含预售和现售）商品房等经营行为按照有关法律、法规、规章的规定执行。

本条例所称商品房，是指房地产开发企业取得国有土地使用权后开发建设的面向社会销售或者出租的住宅房屋（含项目配建廉租住房、公共租赁住房）及配套商业用房。

第二十条 商品房交付使用应当具备本条例第二十一条第一款规定的基本条件，并符合商品房买卖合同约定。

第二十一条 商品房交付使用应当符合下列基本条件：

- （一）工程竣工验收合格；
- （二）消防验收合格；
- （三）规划核实合格；
- （四）土地验收合格；
- （五）供水、排水、供热、供电、电梯验收合格；
- （六）燃气工程验收合格（燃气设施配套的区域）；
- （七）物业服务用房已落实，已实施前期物业服务；
- （八）法律、法规规定的其他条件。

房地产开发企业应当自商品房交付使用之日起 15 日内，持符合前款规定的证明材料到市开发主管部门办理商品房交付使用备案。

第二十二条 房地产开发企业与买受人签订商品房买卖合同时，应当按照房地产开发项目配套设施建设承诺书对通信、有

线电视、宽带、环卫设施、节水设施等生活配套设施建设以及相关设施交付条件、交付时间、逾期交付责任等事项进行约定，并依法承担相应的法律责任。

第二十三条 相关行政管理部门和供水、供电、供热、燃气、排水等公共服务企业应当督促房地产开发企业及时办理验收手续。

房地产开发企业申请商品房项目（含分期开发项目）分项验收的，城乡规划行政管理部门应当自受理之日起7个工作日内完成规划核实；公安消防部门应当自受理之日起10个工作日内完成消防验收；其他相关行政管理部门及公共服务企业，应当自受理之日起5个工作日内完成验收。验收合格的，各相关管理部门和公共服务企业应当向房地产开发企业出具验收合格或者准予投入使用证明；不合格的，应当一次性书面告知需要整改事项。

第二十四条 房地产开发企业应当自工程竣工验收合格之日起2年内，按照有关规定将供水、供热、供电设施整体移交公共服务企业管理。建设二次供水设施的，移交前应当与供水服务企业签订移交协议。

已验收合格的供水、供热、供电设施，相关公共服务企业不得重复验收或者拒绝接收。

第二十五条 房地产开发企业在商品房交付使用时，应当向买受人提供商品房使用说明书和商品房质量保证书。商品房使用说明书和商品房质量保证书示范文本由市开发主管部门制定。

房地产开发企业应当按照商品房质量保证书的约定承担相

应的保修责任。买受人无正当理由拒绝接收商品房的，房地产开发企业的保修责任自书面通知交付使用之日起计算。

保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给买受人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第二十六条 房地产开发企业应当自商品房交付使用之日起 90 日内，依法办理不动产首次登记。

第五章 开发企业信用管理

第二十七条 本市实行房地产开发企业信用评价管理制度。

市开发主管部门应当根据信息采集所形成的综合信用数据，对房地产开发企业综合信用进行评价和动态管理，并将评价结果及时向社会公布。信用评价可委托第三方中介机构实施。

第二十八条 房地产开发企业信用信息应当包括企业客观信用能力、企业经营信用情况和企业诚实履约信用情况等。

房地产开发企业信用信息采取各相关部门和单位提供、房地产开发企业申报、公众投诉等方式征集。市开发主管部门应当对相关信息进行核实并做好记录。

第二十九条 本市建立房地产开发企业信用管理网络平台，相关行政管理部门和单位应当通过信用管理网络平台及时录入日常监管确认的与房地产开发企业信用有关的各类信息。房地产开发企业信用管理网络平台应当与工商行政管理部门信息平台

实现信息共享。

第三十条 房地产开发企业应当按照有关要求，及时准确填报企业信用信息资料和统计报表，并对其真实性负责。

第三十一条 市开发主管部门、相关行政管理部门和金融机构应当将严重失信的房地产开发企业纳入重点监管名单，限制其开发新的房地产项目、参与新的土地出让等活动。

第六章 法律责任

第三十二条 房地产开发企业违反本条例规定的，由市开发主管部门或有权部门依据下列规定予以处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第十条规定，未办理项目资本金监管手续的，责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，纳入不良信息记录；

（二）违反第二十一条第一款规定，未达到交付使用基本条件擅自交付商品房的，责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，纳入不良信息记录，并按照已交付使用商品房每套处1万元至3万元的罚款；

（三）违反第二十一条第二款规定，未办理商品房交付使用备案的，责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，纳入不良信息记录，并处5万元至10万元的罚款。

第三十三条 违反本条例第二十四条规定，房地产开发企业未按时移交配套设施，或者各公共服务企业拒绝接收或重复验收

的，由其行业行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处 10 万元至 20 万元的罚款。

第三十四条 市开发主管部门以及其他部门工作人员在房地产开发经营管理工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十五条 县（市）城镇规划区内国有土地上从事房地产开发经营及其管理活动，可参照本条例执行。

第三十六条 项目资本金管理、房地产开发企业信用管理、违法建设查处等具体办法由市人民政府另行制定。

第三十七条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第三十八条 本条例自 2019 年 1 月 1 日起施行。2000 年 4 月 5 日施行的《吉林市城市房地产开发经营管理条例》同时废止。