

黑龙江省城市房地产开发管理条例

(1997年8月20日黑龙江省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 根据2013年10月18日黑龙江省第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈黑龙江省体育发展条例〉等四部地方性法规的决定》第一次修正 根据2015年4月17日黑龙江省第十二届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于废止和修改〈黑龙江省文化市场管理条例〉等五十部地方性法规的决定》第二次修正 根据2016年12月16日省十二届人大常委会第三十次会议《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于废止和修改〈黑龙江省特种设备安全监察条例〉等44部地方性法规的决定》第三次修正 根据2018年4月26日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于废止和修改〈黑龙江省统计监督处罚条例〉等72部地方性法规的决定》第四次修正)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房地产开发管理,规范房地产开发行为,维护房地产开发当事人的合法权益,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》等法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发,是指在城市规划区内取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

第三条 在本省城市规划区内,从事房地产开发,实施房地产开发管理,应当遵守本条例。

第四条 房地产开发应当符合国家的产业政策,鼓励和扶持开发建设居民住宅。

第五条 房地产开发必须执行土地利用总体规划和城市规划,以项目定开发,按照经济效益、社会效益、环境效益相统一以及旧区改造和新区开发相结合的原则,实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第六条 省人民政府建设行政主管部门主管全省的房地产开发管理工作,组织实施本条例。

市、县人民政府的建设行政主管部门或房地产管理部门(以下简称开发主管部门)主管本城市规划区内的房地产开发管理工作。

县以上人民政府的发展和改革、规划、土地、工商、物价等有关部门按照法律、法规赋予的职责,做好房地产开发管理的有关工作。

第七条 市(地)、县(市)人民政府要加强房地产开发管理,保证房地产开发健康、有序地发展。

市、县开发主管部门及有关部门应当实行公开办事制度,提高办事效率,公布并执行与房地产开发有关的审批程序和时限;逾期未批复的视为批准。

开发主管部门及有关部门在资质审批、工程验收等房地产开发管理中,应当严格履行法定职责,不得滥用职权,徇私舞弊,并对审批的结果或出具的结论负责。

第八条 房地产开发企业应遵循诚实、信用的原则,依法经营,认真履约,不得损害有关当事人合法权益,不得破坏房地产开发的正常管理秩序。

第二章 开发企业

第九条 本条例所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

第十条 设立开发企业,除应符合有关法律、法规的规定以外,还应当具备下列条件:

(一)有与资质等级相适应的专技技术、经济等管理人员;

(二)取得省建设行政主管部门或者市(地)开发主管部门颁发的资质等级证书。

设立开发企业,应当向工商行政管理部门申请设立登记。

第十一条 开发企业依法取得资质等级证书和营业执照后,即可从事房地产开发活动,各地不得再设置其他开发市场准入

条件。

开发企业应当根据取得的资质等级承担相应的房地产开发项目(以下简称开发项目)。

第十二条 开发企业在本省行政区域内跨市(地)从事房地产开发活动,应当向开发项目所在地的开发主管部门办理资质等级备案。

第十三条 省建设行政主管部门或者市(地)开发主管部门发现开发企业不符合原定资质标准的,予以降级或者吊销资质等级证书。

第十四条 国家规定不得兴办企业的单位和开发主管部门不得兴办开发企业,其工作人员不得在开发企业兼职,不得参与房地产开发经营活动。

第三章 开发项目确立与取得

第十五条 开发主管部门应当根据国民经济和社会发展规划、城市规划、土地利用总体规划,会同有关部门编制房地产开发发展规划,报同级人民政府批准。

第十六条 开发主管部门应当根据房地产开发发展规划和年度建设用地计划,提出年度开发项目计划,按规定报计划部门批准立项。

第十七条 开发项目立项后,开发主管部门应当根据项目的

性质、规模、规划设计条件、开发期限、基础设施和配套公用设施的建设、拆迁补偿安置等内容,编制房地产开发项目建设条件意见书,作为开发项目建设的依据。

第十八条 开发项目应由开发主管部门通过公开招投标,确定开发企业。招投标活动应当符合国家和省的有关规定,坚持公开、公平、公正的原则,不得舞弊。

第十九条 有下列情形之一的开发企业,不得参与开发项目的招投标活动:

(一)已取得开发项目未按开发项目建设合同约定期限开工和建设的;

(二)已取得开发项目未落实动迁安置方案的;

(三)已取得开发项目未按动迁安置补偿协议约定期限安置被动迁人的;

(四)违反本条例其他规定的。

第二十条 开发企业取得开发项目后,应当依法办理土地使用权审批手续,取得土地使用权。

第四章 开发项目建设

第二十一条 开发企业在房地产开发建设过程中,应当严格执行开发项目建设合同和规划批准文件,不得擅自改变规划设计条件;确需改变的,应当按规定报经原批准机关批准,并相应调整

开发项目综合价款底价。

第二十二条 开发企业应当将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,并定期送开发主管部门核验。

第二十三条 开发项目竣工后,由开发企业申请规划、建设、消防等相关部门分别进行验收或者备案,合格后方可交付使用。

第二十四条 住宅小区等群体开发项目在交付使用前,应当采取招投标方式选聘物业服务企业。

第二十五条 开发企业应当严格执行《黑龙江省建筑市场管理条例》和《黑龙江省建设工程质量管理条例》,并对开发项目实行建设工程监理制度。

开发项目交付使用前,由开发企业划拨施工净产值 5% 的工程款,存入工程质量监督机构帐户,作为质量保修抵押金,工程保修期满未发生质量问题的,抵押金连同利息返还给开发企业。

第五章 商品房预售

第二十六条 开发企业在开发项目建设过程中,可以预售商品房,但必须向开发项目所在地房地产管理部门申请,取得《商品房预售许可证》后方可进行。

第二十七条 开发企业在预售商品房时,应当向预购人出示开发项目许可证、商品房预售许可证,执行物价管理部门核准的基

准价格;需要发布广告的,经工商行政管理部门审查合格后方可发布。

第二十八条 开发企业预售商品房,应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定,与商品房预购人签订由省建设行政主管部门商省工商行政管理部门印制的书面合同。

开发企业应当按照国家有关规定将商品房预售合同报县级以上人民政府房地产管理部门备案。

第二十九条 开发企业应当按照商品房预售合同约定的期限向商品房预购人交付质价相称的商品房;商品房预购人应当按照合同约定期限缴纳购房款项。合同双方当事人应当严格履行合同,违约者应当承担违约责任。

第三十条 开发企业预售商品房所得价款,必须专款用于开发项目建设,接受开发主管部门和同级财政部门的监督管理。

第三十一条 开发企业没有依法取得房屋产权证照,不得出租其商品房。开发企业已取得房屋产权证照出租商品房时,应执行法律法规和省人民政府的有关规定。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本条例第十条、第十一条规定,未取得资质等级证书从事房地产开发活动或者超过其资质等级承担开发项目的,由开发主管部门责令停止房地产开发活动,没收违法所得,并

处以开发项目投资额 1% 至 3% 的罚款。

第三十三条 违反本条例第十二条规定,开发企业未办理跨区备案手续的,由开发主管部门责令限期改正,并处以二千元至一万元的罚款。

第三十四条 违反本条例第二十三条规定,开发企业未如实填写或者未按时送验房地产开发项目手册的,由开发主管部门责令限期改正,并处以一千元至五千元的罚款。

第三十五条 违反本条例第二十七条规定,开发项目未经综合验收或者经验收不合格即交付使用的,由开发主管部门责令限期改正,并处以开发项目投资额 1% 至 3% 的罚款。

第三十六条 违反本条例第二十九条规定,开发项目不实行建设工程监理制度的,由开发主管部门责令停止开发建设活动,并处以三万元至五万元的罚款;工程监理单位监理的工程质量不合格的,按国家和省的有关规定处罚,并承担赔偿责任。

第三十七条 违反本条例第三十条规定,开发企业未取得商品房预售许可证,擅自预售商品房的,由房地产管理部门责令停止预售活动,并处一万元至五万元的罚款。

第三十八条 违反本条例第三十一条规定,开发企业未经工商行政管理部门审查合格发布商品房预售广告的,由工商行政管理部门按有关法律法规处罚。

第三十九条 违反本条例第三十五条规定,出租商品房的,由有关部门按有关法律法规处罚。

第四十条 违反本条例有下列行为之一的,由监察机关或上级主管部门或所在单位对有关责任人员,视情节轻重,给予行政处分;造成损失的,应予赔偿;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任:

(一)开发项目招投标弄虚作假的;

(二)开发主管部门及有关部门的工作人员对不符合资质标准的开发企业予以批准或者对不合格开发项目出具验收合格结论的;

(三)开发主管部门及有关部门受理审批事项或到现场检查时,故意刁难,给企业造成损失的;

(四)开发主管部门及有关部门的工作人员在执法过程中勒卡的;

(五)出具验收结论与工程质量不符的。

第四十一条 有关主管部门在实施行政处罚时,应当按照《中华人民共和国行政处罚法》规定的程序执行。

第七章 附 则

第四十二条 在城市规划区以外的国有土地范围内从事房地产开发活动,实施房地产开发管理,参照本条例执行。

第四十三条 法律、行政法规另有规定的,从其规定。

第四十四条 本条例自 1997 年 10 月 1 日起施行。