

广州市房地产开发办法

(2003年3月11日广州市第十一届人民代表大会常务委员会第四十次会议通过 2003年5月28日广东省第十届人民代表大会常务委员会第三次会议批准)

根据2015年5月20日广州市第十四届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过并经2015年12月3日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准的《广州市人民代表大会常务委员会关于因行政区划调整修改〈广州市建筑条例〉等六十六件地方性法规的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产开发行为，加强对城市房地产开发的监督管理，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》、《城市房地产开发经营管理条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域的房地产开发建设。

第三条 市建设行政主管部门负责本市房地产开发的行政管理工作，并组织实施本办法。

计划、国土房管、规划、环境保护、市政园林、工商等行政管理部门，在各自的职责范围内，协同做好房地产开发管理工作。

区建设行政主管部门按照职责负责本行政区域内房地产开发活动的监督管理。

第四条 在本市从事房地产开发的企业应当依法取得经规划行政管理部门确认的房地产开发用地，并按照国家有关规定取得房地产开发企业资质。

第二章 房地产开发企业资质

第五条 房地产开发企业资质按照国家有关规定的条件分级评定。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。在领取营业执照后的一个月内，按照国家和省的有关规定到建设行政主管部门备案。建设行政主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，按照国家和省的有关规定对备案的房地产开发企业核定资质等级。

第六条 在本市范围内从事房地产开发的企业，

应当具有三级以上房地产开发企业资质。

第七条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起三十日内，持下列资料到市建设行政主管部门申请领取暂定资质证书：

- (一) 申请报告及开发企业资质申报表；
- (二) 营业执照复印件；
- (三) 企业章程；
- (四) 企业法定代表人的身份证明；
- (五) 房地产开发项目资本金验资报告；
- (六) 技术、经济管理人员的资格证书和劳动合同；
- (七) 有关法律、法规规定的其他证件。

在本市范围内从事房地产开发的企业，按照不低于三级资质的资本和人员条件申请暂定资质证书。

第八条 房地产开发企业的暂定资质证书有效期为一年，在有效期满前三十日内向市建设行政主管部门申请核定资质等级或者延长暂定资质证书有效期，但延长期限不得超过二年。

第九条 房地产开发企业发生分立、合并的，应当自工商行政管理部门办毕变更手续之日起三十日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

房地产开发企业变更名称、法定代表人和主要

管理、技术负责人的，应当自发生变更之日起三十日内，向原资质审批部门办理资质变更手续。

第十条 禁止隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书或者涂改、出租、出借、买卖资质证书。

第十一条 建设行政主管部门每年应当对本部门核定资质的房地产开发企业的下列情况进行检查：

（一）房地产开发经营业绩，包括年度完成房地产开发投资额、开工面积、施工面积、竣工面积、销售面积的情况；

（二）房地产开发项目资本金到位、使用和工程技术人员、经济管理人员的配备情况；

（三）遵守房地产资质证书管理、开发建设项目验收规定的情况；

（四）土地闲置和工程停缓建情况；

（五）对群众投诉的处理情况；

（六）遵守规划、土地、统计、城市管理等有关法律、法规的情况。

第十二条 经检查，符合原资质条件，没有本条第二款、第三款规定的不良开发行为和情形的，维持原资质。

经检查，有下列情形之一的，由原资质审批部门责令限期整改，整改达标的，维持原资质；整改未达标的，视情节轻重予以降低资质等级或者注销

资质证书：

（一）不符合原资质条件的；

（二）不按时、不如实报送统计报表的；

（三）开发建设项目未经验收或者验收不合格而交付使用的；

（四）在商品住宅交付使用时，不出示综合验收合格证、不按照规定发放商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书的；

（五）对群众投诉的经查明有过错的行为不依法及时纠正的；

（六）发生过重大工程质量事故的；

（七）因违反规划、土地、城市管理等有关法律、法规受到处理的。

经检查，有下列情形之一的，由原资质审批部门注销资质证书：

（一）连续两年没有房地产开发经营业绩的；

（二）不申报资质年检的。

建设行政主管部门经资质检查，应当将处理的结果予以公告。

第十三条 房地产开发企业提出资质升级申请，市建设行政主管部门应当在资质年检时一并办理或者上报审批。

第十四条 市建设行政主管部门办理资质核定、

年检和资质升级申请等手续，应当自收到申报资料之日起三十日内完成。

第三章 房地产开发建设

第十五条 房地产开发项目实行项目手册管理制度。

房地产开发企业应当自取得开发项目《建设用地规划许可证》之日起十五日内，向建设行政主管部门领取《房地产开发项目手册》，并按照项目手册的要求如实填报开发项目的建设进度和相应的事项。

市、区建设行政主管部门可以对其项目手册所载事项进行检查。

房地产开发企业应当在资质年检时将项目手册送市建设行政主管部门备案。项目手册记载的内容作为房地产开发企业资质年检的依据之一。

第十六条 房地产开发项目应当建立资本金制度。房地产开发企业的开发项目资本金不得低于项目总投资的百分之三十，其中自有流动资金的比例不得低于项目总投资的百分之二十。房地产开发企业申报商品房屋建设计划时，应当提供有资格的资产评估机构依法审核的资本金证明。

第十七条 房地产开发项目纳入计划管理。房地产开发项目计划分为预备项目计划和正式项目计

划。相关行政管理部门应当按照计划管理的规定，发布房地产开发项目的计划安排。

房地产开发企业应当向相关行政管理部门办理商品房屋建设计划备案手续，房地产开发企业凭备案回执办理其后续手续；相关行政管理部门在备案时对属于国家规定的严格控制的房地产开发项目，应当在接到申请备案资料之日起五日内通知相关部门和单位。

第十八条 房地产开发企业应当在取得规划行政管理部门核发的《建设用地规划许可证》以后，向相关行政管理部门办理商品房屋建设预备项目计划备案手续。

列入商品房屋建设预备项目计划的房地产开发项目，房地产开发企业在向土地行政管理部门办理《建设用地批准书》、向规划行政管理部门办理《建设工程规划许可证》后，方可向相关行政管理部门办理商品住宅建设正式项目计划备案手续。

已办理商品房屋建设正式项目计划备案手续的，房地产开发企业方可向建设行政管理部门办理施工许可手续。

第十九条 房地产开发企业应当在规划、土地、建设行政管理部门规定的期限内办理房地产开发项目的各项审批手续，并按照土地使用权出让合同约

定的土地用途、动工开发期限进行房地产项目开发建设。

房地产开发企业未经原批准部门同意延期，未按照规定期限办理房地产开发项目的各项审批手续或者未动工开发建设而闲置的土地，由市人民政府另行制定处理办法予以处理。

第二十条 房地产开发项目配套建设的基础设施应当与商品房同步建设，同时交付使用。

房地产开发企业列入年度商品房屋建设计划的基础设施投资，不得低于当年商品房屋计划投资的百分之十。对于没有完成上一年度的基础设施建设计划的，建设行政主管部门应当在该企业的项目手册中注明，建设、规划、国土房管等行政管理部门对其新的商品房项目不予审批。

第二十一条 房地产开发企业转让项目，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条规定的条件，并到土地行政管理部门办理转让手续，缴纳土地转让税费。

第二十二条 房地产开发项目的土地、规划、施工、销售许可文件的使用人名称应当一致。

依法转让房地产开发项目的，受让人应当持开发项目的土地使用文件，办理规划、施工、销售等许可文件的变更手续，并凭变更后的许可文件办理

项目手册变更手续。

第四章 房地产开发项目验收和交付使用

第二十三条 商品住宅建设项目应当经综合验收合格后，方可交付使用；其他商品房屋建设项目应当经竣工验收合格后，方可交付使用。

分期开发的商品住宅建设项目，可以分期进行综合验收。

第二十四条 房地产开发项目按工程设计文件和合同的约定事项建成后，房地产开发企业应当按规定组织勘察、设计、施工、工程监理等单位，对房屋建筑及规定配套建设的基础设施工程进行竣工验收。

第二十五条 房地产开发企业应当自建设工程竣工验收合格之日起十五日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、人防等部门出具的认可文件或者准许使用文件报市或者区建设行政主管部门。

第二十六条 房地产开发企业申请商品住宅建设项目综合验收，应当符合以下条件并提供有效文件：

（一）已办理商品住宅建设项目的竣工验收备案；

(二) 持有供电、供水、管道供气部门的准许使用文件资料，已按规范设置门牌、配备邮政信箱等，具备居民基本生活、居住条件；

(三) 已通知有关单位接收或购置按规划要求配套建设的基础设施；

(四) 商品住宅建设项目范围内施工机具、建筑余泥、剩余构件全部拆除、清运完毕，环境整洁。

第二十七条 建设行政主管部门自收到综合验收申请之日起十五日内，完成综合验收。对综合验收合格的项目，核发综合验收合格证，同意交付使用；综合验收不合格的，建设行政主管部门应当提出整改意见。

第二十八条 房地产开发企业在商品住宅建设项目交付使用时，应当同时向购房业主出示综合验收合格证，提供商品住宅交楼书、商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书。

第二十九条 商品住宅质量保证书应当按照法律、法规的规定，载明保修范围、保修期和保修单位等内容。

第三十条 房地产开发企业应当按照商品住宅质量保证书的约定，承担商品房屋保修责任。保修期内，因房地产开发企业的过错给购房业主造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十一条 房地产开发企业按规划要求配套建设的基础设施，应当按规定由有关部门接收或者购置。办理移交管理手续后，房地产开发企业不再承担移交项目的维修、管理费用，但属保修期内的维修费用和另有约定的除外。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本办法未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发的，以及将未经验收或者验收不合格的商品房屋建设项目交付使用的，分别依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十五条、第三十六条、第三十七条的规定处罚。

第三十三条 市或者区建设行政主管部门及其工作人员有下列行为之一的，由所在单位或者上一级行政机关责令限期改正，并可对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予批评、通报批评或者行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）不按本办法第五条、第七条、第八条、第十一条、第十三条、第十四条规定办理房地产开发企业资质核定和年检手续的；

（二）不按本办法第九条规定办理房地产开发企业资质证书变更手续的；

（三）不按本办法第十二条规定对房地产开发企

业进行处理和公告的；

（四）不按本办法第二十七条规定组织综合验收或者验收合格后不按时发给综合验收合格证的；

（五）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第六章 附 则

第三十四条 本办法自2003年8月1日起施行。

附：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》有关条款

第三十八条 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，还应当持有房屋所有权证书。

第三十九条 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，应当由受让方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，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

2. 《城市房地产开发经营管理条例》有关条款

第三十五条 违反本条例规定，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，由区以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，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。

第三十六条 违反本条例规定，将未经验收的房屋交付使用的，由区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，由区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10万元以上30万元以下的罚款。经验收不合格的，依照本条例第三十七条的规定处理。

第三十七条 违反本条例规定，将验收不合格

的房屋交付使用的，由区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2%以下的罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；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。