

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《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于修改〈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《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日黑龙江省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议《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 根据2025年5月29日黑龙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于修改〈黑龙江省城市房地产开发管理条例〉等两部地方性法规的决定》第五次修正)

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国土空间规划,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 省人民政府住房和城乡建设主管部门主管全省的房地产开发监督管理工作,组织实施本条例。

市(地)、县(市)人民政府(行署)住房和城乡建设主管部门主管本城市规划区内的房地产开发监督管理工作。

县级以上人民政府的发展和改革、自然资源、市场监督管理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(行署)应当加强房地产开发管理,保证房地产开发健康、有序地发展。

市(地)、县(市)人民政府(行署)住房和城乡建设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。

住房和城乡建设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(以下简称开发企业)是依法设立的以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。

第十条 设立开发企业,应当符合法律、行政法规规定的条件和其他有关规定。

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)。

第三章 开发项目建设

第十二条 住房和城乡建设主管部门应当按照国家有关规定,根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划,会同有关部门编制住房发展规划和年度计划,报同级人民政府批准。

第十三条 房地产开发用地应当以出让方式取得;但是,法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前,县级以上人民政府自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门应当对下列事项提出书面意见,作为土地使用权出让或者划拨的依据之一:

- (一)开发项目的性质、规模和开发期限;
- (二)城市规划设计条件;
- (三)基础设施和公共设施的建设要求;
- (四)基础设施建成后的产权界定;
- (五)项目拆迁补偿、安置要求。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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,并定期送住房和城乡建设主管部门备案。

第十七条 开发项目竣工后,开发企业应当依法履行规划、建设、消防、人防等验收或者竣工验收备案程序,有关部门应当做好相关工作。开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。

第十八条 开发项目应当依法实行建设工程监理制度。

第四章 商品房预售

第十九条 开发企业在开发项目建设过程中,可以预售商品房,但应当向开发项目所在地住房和城乡建设主管部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明,符合商品房预售条件。

第二十条 开发企业在预售商品房时,应当向预购人出示商品房预售许可证明。

第二十一条 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》规定,与商品房预购人签订预售合同,并依法登记备案。

第二十二条 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商品房;商品房预购人应当按照合同约定期限支付购房款项。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。

第二十三条 商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设,按照有关规定接受住房和城乡建设等部门的监督管理。具体办法由省人民政府住房和城乡建设主管部门会同有关部门另行制定。

第五章 法律责任

第二十四条 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的,由县级以上人民政府住房和城乡建设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,由市场监督管理部门吊销营业执照。

第二十五条 违反本条例规定,开发项目验收不合格,擅自交付使用的,由有关部门依法予以处罚。

第二十六条 违反本条例规定,开发项目必须实行工程监理而未实行工程监理的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正,处二十万元以上五十万元以下的罚款。

第二十七条 违反本条例规定,未取得商品房预售许可证明,擅自预售商品房的,由县级以上人民政府住房和城乡建设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下的罚款。

第二十八条 国家机关工作人员在房地产开发监督管理工作

中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,依法给予处分。

第二十九条 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。

第六章 附 则

第三十条 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。

第三十一条 法律、行政法规另有规定的,从其规定。

第三十二条 本条例自 1997 年 10 月 1 日起施行。