



甘肃省人民代表大会常务委员会

公 报

2022

第 28 期 （总第 246 期）

甘肃省人民代表大会常务委员会 公 告

(第 125 号)

《甘肃省城市房地产管理条例》已由甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议于 2022 年 7 月 29 日修订通过,现将修订后的《甘肃省城市房地产管理条例》公布,自 2022 年 12 月 1 日起施行。

甘肃省人民代表大会常务委员会
2022 年 7 月 29 日

甘肃省城市房地产管理条例

(2001 年 3 月 30 日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过
2004 年 6 月 4 日甘肃省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议修正
2022 年 7 月 29 日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修订)

目 录

第一章	总 则
第二章	房地产开发
第三章	房地产交易
第四章	监督管理
第五章	法律责任
第六章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房地产管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,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》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、交易,实施房地产管理等活动,适用本条例。

法律、行政法规对城市房地产开发、交易、管理等已有规定的,依照其规定执行。

第三条 县级以上人民政府房地产主管部门负责本行政区域内城市房地产的监督管理工作。

县级以上人民政府自然资源主管部门依照有关法律、行政法规的规定,负责与城市房地产有关的土地、规划管理和不动产登记工作。

县级以上人民政府有关部门和人民银行分支机构、银保监派出机构在各自职责范围内做好城市房地产管理工作。

第四条 县级以上人民政府根据经济社会发展水平,规范商品房建设,扶持发展保障性住房建设,完善住房供应体系,改善居民居住条件。

县级以上人民政府应当建立健全房地产规范管理长效机制,按照国家和本省有关规定,保障买受人的合法权益。

支持经济、适用、节地、节能、环保型住宅建设和成品住宅发展。

第二章 房地产开发

第五条 房地产开发应当严格执行城市规划,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。

第六条 房地产开发企业从事房地产开发经营的,应当依法申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业,不得从事房地产开发经营业务。

房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。

房地产主管部门应当根据国家和本省有关规定,按照法定权限和程序核定房地产开发企业资质等级。

第七条 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,市(州)、县(市、区)人民政府自然资源主管部门和房地产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)房地产开发项目的性质、规模、开发期限;
- (二)城市规划设计条件;
- (三)房地产开发项目配套基础设施和公用设施的建设要求;
- (四)基础设施建成后的产权界定;
- (五)项目拆迁补偿、安置要求;

(六)落实房地产市场调控政策相关要求。

市(州)、县(市、区)人民政府自然资源主管部门和房地产主管部门提出书面意见前,应当就房地产开发项目配套基础设施的建设标准等内容征求供水、供电、供气、供暖、通信等专业经营单位的意见。

第八条 新建商品房、保障性住房建筑区划红线内供水、供电、供气、供暖管线及配套设施设备的建设安装费用统一纳入房屋开发建设成本,不得另行向买受人收取;经验收合格后,移交给供水、供电、供气、供暖企业实行专业化运营管理,相关运行维护、更新等费用纳入企业经营成本。

第九条 房地产开发项目实行项目手册管理。房地产开发企业取得建设工程施工许可后,应当到项目所在地房地产主管部门领取房地产开发建设项目手册,将项目建设过程中的项目规划、用地审批情况、项目建设内容和进度、项目销售等主要事项如实记录在项目手册中,按照季度报送房地产主管部门备案。

第十条 房地产开发项目施工完成后,房地产开发企业应当向县级以上人民政府自然资源主管部门申请规划条件核实。自然资源主管部门应当对房地产开发项目进行规划条件核实,未经核实或者经核实不符合规划条件的,房地产开发企业不得组织竣工验收。

第十一条 房地产开发项目竣工,依照国务院《建设工程质量管理条例》等法律法规的规定验收合格后,方可交付使用。

第十二条 房地产住宅项目的交付使用应当符合下列条件:

- (一)已经通过竣工验收;
- (二)住宅生活用水已经纳入城市自来水管网;
- (三)住宅用电已经纳入城市供电网络,不使用临时施工用电;
- (四)住宅小区采用集中供暖的,完成住宅室内室外供热管道的敷设,并接入供暖管网;
- (五)住宅小区具备接入燃气管网条件的,完成住宅室内室外燃气管道的敷设,并接入燃气管网;
- (六)住宅的雨水、污水排放已经纳入永久性城镇雨水、污水排放系统,确因客观条件限制不能纳入系统需要采取临时性排放措施的,应当经排水主管部门审核同意,并确定临时排放的期限;
- (七)住宅小区内电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户;
- (八)住宅小区与城市道路或者公路之间有道路相连接的,已经完成小区内的道路建设;
- (九)住宅小区内的绿化建设已经完成。确因季节原因不能完成的,应当确定绿化建设完成期限并在小区内公示;
- (十)已经按照规划要求完成房地产开发项目配套设施建设;
- (十一)住宅项目分期建设的,建成的住宅周边场地清洁、道路平整,并与施工工地间设置有效的隔离措施;
- (十二)实行物业服务企业管理的项目,已经依法选聘前期物业服务企业,并签订了物业服务书面合同。

第十三条 房地产开发企业应当对其开发的房地产项目的质量承担责任。商品房交付使用时,应当向买受人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书,并按照住宅质量保证书的约定,承担商品房保修责任。

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。

第十四条 商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,买受人有权退房;给买受人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第十五条 鼓励房地产开发企业利用已建成住房或者新建住房开展住房租赁业务,出租库存商品房住房;支持房地产开发企业与住房租赁企业合作发展租赁地产。

第三章 房地产交易

第十六条 房地产转让,应当依照法律、行政法规规定的程序办理,并按照国家要求办理房屋网签手续,缴纳相关税费。

法律、行政法规禁止转让的房地产,不得转让。

第十七条 预售商品房的,应当符合下列条件:

- (一)已经交纳全部土地使用权出让金,取得不动产权证书;
- (二)取得建设工程规划许可证和施工许可证;
- (三)按照提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;
- (四)已经办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

第十八条 房地产开发企业申请商品房预售许可,应当提交下列材料:

- (一)营业执照和资质等级证书;
- (二)符合本条例第十七条第(一)项至第(三)项规定的证明文件;
- (三)工程施工合同;
- (四)商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期、装修标准、经营性或者非经营性配套公共设施清单以及公共建筑的产权归属等内容;
- (五)预售商品房分层平面图。

土地使用权、在建工程已经设置抵押的,还应当提交抵押权人签署的书面意见。

房地产开发企业应当对其所提交材料的真实性负责。

未取得商品房预售许可的,不得进行商品房预售。

第十九条 房地产开发企业和房地产经纪服务机构应当在商品房销售场所向买受人明示不动产权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证明、商品房预售方案、预售资金监管账

户、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等文件和材料。

房地产经纪服务机构应当向买受人明示有权销售商品房的证明文件。

第二十条 房地产开发企业应当按照一次预售许可申请对应一个账户的原则,开设商品房预售资金监管账户。

市(州)、县(市、区)人民政府房地产主管部门、房地产开发企业和商业银行应当签订预售资金三方监管协议,明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容,协议主要内容应当在预售方案中予以明确,并在商品房买卖合同中予以体现。

第二十一条 房地产开发企业、房地产经纪服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料应当真实、合法、科学、准确。

商品房预售广告应当载明商品房预售许可证的批准文号。

第二十二条 房地产抵押,应当依照法律、行政法规规定的程序办理,并按照国家要求办理房地产抵押登记。

法律、行政法规禁止抵押的房地产,不得抵押。

第二十三条 房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等内容,以及双方的其他权利和义务,并依法办理房屋租赁登记备案。

市(州)、县(市、区)人民政府房地产主管部门应当应用网络信息技术,积极推行房屋租赁网上登记备案。

第四章 监督管理

第二十四条 县级以上人民政府房地产主管部门应当建立房地产领域信用评价机制,开展信用评价,加强房地产企业信用管理。

第二十五条 省住房和城乡建设主管部门应当完善商品房预售资金监管制度。

市(州)、县(市、区)人民政府房地产主管部门应当根据房地产开发项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定商品房预售资金监管额度,加强商品房预售资金监督管理。

未按照规定将预售资金存入监管账户或者规避预售资金监管的房地产开发企业,房地产主管部门应当进行重点监管,督促房地产开发企业将预售资金全部直接存入监管账户。

第二十六条 县级以上人民政府自然资源、住房和城乡建设、房地产等主管部门应当对房地产开发项目各环节进行全过程监管,建立信息共享机制,优化工作流程,推行项目竣工联合验收。

第二十七条 县级以上人民政府市场监督管理部门应当对房地产开发企业、房地产经纪服务机构发布商品房销售广告的行为进行监督管理。

第五章 法律责任

第二十八条 违反本条例规定,房地产开发企业未取得资质证书从事房地产开发经营的,由县级

以上人民政府房地产主管部门责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;逾期不改正,依法应当吊销营业执照的,由房地产主管部门提请市场监督管理部门吊销营业执照。

第二十九条 违反本条例规定,房地产开发企业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主管部门责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;逾期不改正,依法应当吊销营业执照的,由原资质审批部门提请市场监督管理部门吊销营业执照,并依法注销资质证书。

第三十条 违反本条例规定,房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格的商品房擅自交付使用的或者对不合格建设工程按照合格验收的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正,处工程合同价款百分之二以上百分之四以下罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十一条 违反本条例规定,房地产开发企业擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产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。

第三十二条 国家工作人员在房地产管理工作中滥用职权、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。

第三十三条 违反本条例规定的行为,法律、行政法规已有处罚规定的,依照其规定执行。

第六章 附 则

第三十四条 在本省城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理,依照《中华人民共和国城市房地产管理法》执行。

第三十五条 本条例所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本条例所称房地产开发,是指在依据《中华人民共和国城市房地产管理法》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。

本条例所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三十六条 本条例自 2022 年 12 月 1 日起施行。