辽宁省人民代表大会常务委员会关于 批准《朝阳市城市房地产开发经营 管理规定》的决定

(2021年5月27日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)

辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议对朝阳市人民代表大会常务委员会报请省人民代表大会常务委员会批准的《朝阳市城市房地产开发经营管理规定》进行了审

议,决定同意辽宁省人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准,由朝阳市人民代表大会常务委员会公布施行。

朝阳市城市房地产开发经营管理规定

(2020年12月9日朝阳市第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2021年5月27日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

第一条 为了规范房地产开发经营行为,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业平稳健康发展,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,制定本规定。

第二条 在本市城市规划区内国有土地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,适用本规定。

第三条 市住房和城乡建设行政主管部门负责全市房地产开发经营管理工作。

县(含县级市、区,下同)住房和城乡建

设行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营管理工作。

发展改革、自然资源、规划、市场监督管理、行政审批、财政、城市管理综合执法等相关部门和金融监管机构按照各自职责,依法做好房地产开发经营管理的相关工作。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门应当依法对房地产开发企业资质条件、开发经营状况、工程建设、质量安全、商品房销(预)售、处理信访投诉等方面实施动态核查。

在房地产开发企业申请资质定级、晋级、

降级、换证、重新核定时，应当核实房地产开发企业动态情况。

第五条 市、县住房和城乡建设行政主管部门应当会同自然资源等部门，根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制本行政区域的房地产开发年度计划，报同级人民政府批准后实施。

第六条 用于房地产开发的国有土地使用权出让或者划拨前，市、县人民政府应当组织发展改革、自然资源、规划、住建、工信、水务、电业、文旅等相关部门以及供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等相关专业经营单位，确定房地产开发用地范围内的城市基础设施建设内容、建设主体、建设时序。

第七条 用于房地产开发的国有土地使用权出让或者划拨前，规划行政主管部门应当提出地块位置、使用性质、开发强度以及基础设施和公共服务设施配置等规划条件意见；住房和城乡建设行政主管部门应当根据规划条件意见，就房地产开发企业资质和信用等级、项目建设周期、市政基础设施和公共服务设施建设要求、代建保障性住房、住宅全装修、建筑节能、住宅性能认定、征收回迁户型、户数、面积、位置等提出建设条件意见。规划条件、建设条件意见及其违约责任应当纳入国有土地使用权出让合同的约定内容或者划拨决定书的规定内容。

城市管理综合执法部门与住房和城乡建设行政主管部门应当对房地产开发企业落实规划条件意见和建设条件意见情况依法监管。

第八条 建设单位应当按照规划条件进行

建设；确需变更的，必须按照原审批程序报批。变更内容不符合控制性详细规划的，行政审批部门不得批准。行政审批部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级自然资源主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府自然资源主管部门备案。

第九条 房地产开发企业应当在项目开工前，到项目所在地住房和城乡建设行政主管部门领取《房地产开发项目手册》，并将建设项目实施阶段的主要事项和相关管理部门、机构对项目的审查、批准、处理、处罚意见等记录在《房地产开发项目手册》中，于每年六月和十二月将《房地产开发项目手册》报送项目所在地住房和城乡建设行政主管部门进行阶段验收。

第十条 房地产开发项目实行资本金制度，资本金专户存储。

住房和城乡建设行政主管部门对资本金制度的执行情况进行监督管理。

资本金存储、监督管理的具体办法由市人民政府另行制定。

第十一条 房地产开发企业应当在申请施工许可前依法足额缴纳城市基础设施配套费；拒不缴纳的，由相关行政主管部门依法列入失信名单，通过“信用中国”公示系统向社会公示。

第十二条 建设工程未经验收或者验收不合格的，不得交付。

市、县人民政府应当按照国家有关要求，健全和完善工程建设项目联合验收制度。

第十三条 房地产开发企业和商品房承销机构销售商品房时，应当在其销售场所的显著

位置公示商品房销售综合信息公示表，对许可纳入当期销售的所有商品房要一次性公布全部房源，并按价格主管部门备案的价格公示房源的销售价格明细表，实行一套房一标价。

综合信息公示表和销售价格明细表由市场监督管理部门按照商品房销售有关法规的规定统一监制。

第十四条 商品房经营者不得使用虚假或者不规范的价格标志误导购房者，不得利用虚假或者使人误解的标价方式进行价格欺诈。

商品房经营者发布商品房销售广告和宣传资料，内容应当合法、真实、准确。

第十五条 实行房屋网签合同备案制度。住房和城乡建设行政主管部门应当完善网签备案系统，房屋交易当事人和房屋未经核验或者不具备交易条件的，不得网上录入交易合同。

开发建设项目涉及征收回迁或者代建保障性住房的，在办理房屋网签备案前，征收回迁安置等有关部门应当将回迁安置及代建保障性住房等具体情况书面通知住房和城乡建设行政主管部门。

房屋网签备案信息应当与法院、自然资源、金融、税务、公安、公积金等部门及银行业金融机构共享。

第十六条 实行商品房预售资金监管制度。房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当到银行开立商品房预售资金专用存款账户，同时与银行、住房和城乡建设行政主管部门签订预售资金监管协议，将预售商品房款项全部存入专用存款账户接受监管。房地产开发企业申请使用监管资金用于开发项目建设的，由住

房和城乡建设行政主管部门对房地产开发项目工程进度和企业诚信情况进行审核，对符合划拨条件的，书面通知银行向房地产开发企业划拨监管资金。未经住房和城乡建设行政主管部门书面通知，银行不得直接向房地产开发企业划款。房地产开发企业履行全部开发经营义务并完成现售备案后，方可解除资金监管。

预售资金监管的具体办法由市人民政府制定。

第十七条 市、县人民政府应当加强城市房地产开发经营管理信息平台建设，将企业信息、土地出让、竣工验收、房屋销售、税费缴纳、诚信履约、行政审批、监督检查等房地产开发经营管理情况全程向社会公示。

第十八条 建立房地产开发企业守信激励、失信惩戒制度。对列入失信名单的房地产开发企业、企业法定代表人、主要负责人以及对失信行为负有直接责任的从业人员，在市场和行业准入、行政许可、融资行为、优惠政策、日常监管、业绩考核、综合评价、评优评先表彰等方面予以限制。

第十九条 房地产开发企业或者代理机构销售商品房时有下列行为之一的，由市场监督管理部门依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《关于商品和服务实行明码标价的规定》《禁止价格欺诈行为的规定》等法律、法规和规章实施行政处罚：

（一）未公示商品房预售许可等与商品房价格密切相关的因素的；

（二）未按明码标价规定进行价格公示或者公示不全的；

(三)在标价之外加价或者收取未标明的费用的;

(四)采取价格欺诈手段销售商品房的;

(五)违反价格管理法规规定的其他行为。

第二十条 房地产开发企业逃避预售资金监管,未将商品房预售资金全部存入专用监管账户的,由住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正;未按要求进行整改的,住房和城乡建设行政主管部门可以关闭该项目网上打印商品房买卖合同功能。

房地产开发企业不按规定使用商品房预售款项的,由住房和城乡建设行政主管部门责令限期纠正,并可处以违法所得三倍以下但不超过三万元的罚款。

第二十一条 房地产开发企业未经批准,擅自改变规划条件的,由城市管理综合执法部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第二十二条 房地产开发企业有下列行为之一的,由住房和城乡建设行政主管部门责令改正,处工程合同价款百分之二以上百分之四

以下的罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任:

(一)未组织竣工验收,擅自交付使用的;

(二)验收不合格,擅自交付使用的;

(三)对不合格的建设工程按照合格工程验收的。

第二十三条 国家工作人员在房地产开发经营工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十四条 本规定第七条相关用语解释:

(一)基础设施是指开发项目内道路、景观绿化、雨污水管线、路灯、公共健身设施、公共停车位(场)和环卫、雨水收集、智能化监控等设施设备;封闭运行的太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵等设施设备;供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施设备及相关管线和计量装置。

(二)公共服务设施是指开发项目内教育、医疗卫生、安防、消防、养老、文化体育、邮政、行政管理、社区服务、商业服务等设施。

第二十五条 在本市城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,参照本规定执行。

第二十六条 本规定自公布之日起施行。