

杭州市城市房地产 开发经营管理若干规定

(1994年 11月 15日杭州市第九届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 1994年 11月 15日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

第一条 为进一步规范房地产开发经营行为,促进房地产事业健康、有序的发展,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》及《浙江省实施 中华人民共和国消费者权益保护法 办法》结合本市实际,制定本规定。

第二条 凡在杭州市行政区域内从事城市房地产开发、经营和管理的单位和个人,应当遵守本规定。

第三条 摇 杭州市人民政府建设行政主管部门负责全市房地产开发管理工作;县(市)人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的房地产开发管理工作。

市、县(市)人民政府房产行政主管部门负责本行政区域内房产经营的管理工作。

市、县(市)人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营的土地管理工作。

第四条 摇 依法取得国有土地使用权的单位和个人,从事单项房地产项目开发经营,应当符合有关规定。

外地房地产开发企业来本市从事房地产开发经营的,应在本市成立分支机构,并不受原有资质等级的限制。

第五条 摇 市、县(市)工商行政、税务等有关部门应当在接到设立房地产开发企业、房地产开发企业分支机构(以下统称房地产开发企业)申请的 缘个工作日内,办妥相关的登记手续。

第六条 摇 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 猿日内,持有关文件到市、县(市)建设行政主管部门备案,并按有关规定申请核定房地产开发企业的资质等级。

未经核定资质等级的房地产开发企业,不得在本市从事房地产开发经营。

第七条摇房地产开发项目的土地使用权一般应当以招标或拍卖方式出让。

面向本市中低收入家庭销售的经济适用房和廉租房的房地产开发项目用地,经市、县(市)人民政府批准,可以实行行政划拨。经济适用房实行定向、定价销售,具体办法由市、县(市)人民政府另行规定。

第八条摇房地产开发用地的土地使用权出让或者行政划拨前,市、县(市)城市规划行政主管部门应当对房地产开发项目的性质、规模、容积率、绿地率、建筑间距、建筑高度等城市规划设计条件提出书面意见,市、县(市)建设行政主管部门应当对房地产开发项目的开发期限、配套基础设施和公共设施的建设要求、基础设施建成后的产权界定及拆迁补偿安置要求提出书面意见,作为土地行政主管部门办理土地使用权出让或者行政划拨的依据。

第九条摇房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同或行政划拨的有关要求进行开发建设。

第十条摇市、县(市)建设行政主管部门应当对配套基础设施和公共设施的实施加强监督检查,并可根据房地产开发项目的规模及性质与房地产开发企业签订配套基础设施和公共设施建设的内容。合同应明确配套基础设施和公共设施建设内容、分期交付期限及其他有关要求。房地产开发企业应当按照合同规定的建设内容和期限完成配套基础设施和公共设施建设。

居住建筑规模在组团级以上的房地产开发建设项目的配套基础设施和公共设施建设,经市、县(市)建设行政主管部门批准,房地产开发企业可以分期实施。

第十一条摇房地产开发项目竣工后,市、县(市)建设行政主管部门应当自收到竣工验收申请之日起 15 日内,组织有关部门按法律、法规和国家标准规范,进行综合验收。房地产开发项目经综合验收合格后,方可交付使用。

第十二条摇需转让房地产开发项目的,转让人和受让人应当到市、县(市)建设、规划、土地、房产等有关行政主管部门办理变更手续。

第十三条摇房地产开发项目转让时,与开发项目有关的权利

和义务随之转移 ;尚未完成拆迁补偿安置的 ,转让人和受让人应当持房地产开发项目转让合同到市、县(市)人民政府房屋拆迁主管部门备案 ,原拆迁补偿安置协议中的有关权利、义务随之转移给受让人 ,项目转让人和受让人应自房地产开发项目转让之日起 獾日内书面通知被拆迁人。

第十四条摇房地产开发企业预售商品房 除应当符合法律、法规已有规定外 ,房地产开发项目的工程形象进度应当符合下列条件 :

- (一)多层建筑已完成主体结构三分之一以上 ;
- (二)高层建筑已完成地面以下的主体工程。

第十五条摇房地产开发企业向市、县(市)房产行政主管部门申请商品房预售登记时 ,除应当提交法律、法规已有规定的文件外 ,还应当提交标准地名批准文件、拆迁户安置情况说明和市、县(市)建设行政主管部门对房地产开发项目的工程形象进度的证明文件。市、县(市)房产行政主管部门应当在查验有关文件后 ,核发商品房预售许可证。

商品房预售许可证应当标明准予预售的商品房坐落位置(含幢号) 、建筑面积和使用性质。

第十六条摇房地产开发企业需向境外销售商品房时 ,应向市、县(市)建设行政主管部门提出申请 ;市、县(市)建设行政主管部门应在 缘个工作日内初审完毕 ,报上级有关部门审批。

房地产开发企业申请境外销售商品房时 ,应提供下列资料 :

- (一)销售申请报告 ;
- (二)土地使用权出让合同、土地使用权证和建设工程规划许可证等文件。

第十七条摇购房人要求购买商品房时 ,房地产开发企业应向购房人出示商品房预售许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证等证明文件。

配套基础设施和公共设施分期建设的项目 ,房地产开发企业应当向购房人承诺分期建设的内容及交付使用的期限。

第十八条摇房地产开发企业预售商品房应当与购房人签订商品房预售合同。购房人认为可以采用格式合同的 ,房地产开发企业应当提供由市有关行政主管部门印制的商品房购销合同文本 ,房地产开发企业不得提供自行拟制的商品房购销合同文本 ;购房

人认为需要采用非格式合同的,可以采用非格式合同。

第十九条摇商品房预售合同应当明确预售商品房的用地依据、坐落位置(含幢号)、层次、房号、建筑面积或套内建筑面积、分摊的公用建筑面积、价格与价款、付款方式、交付使用的期限、配套设施和公共设施建设、物业管理、保修责任、争议的解决方式以及购房人和房地产开发企业认为需要约定的其他内容。

购房人可以选择按商品房的建筑面积或套内建筑面积或套计价并与房地产开发企业约定商品房的价款;购房人选择按套计价的,商品房预售合同应当明确的内容由购房人和房地产开发企业商定。

第二十条摇已经预售的商品房,房地产开发企业因特殊原因需变更商品房预售合同内容的,应当征得购房人同意,与购房人订立预售合同变更协议,并报有关管理部门备案。

房地产开发企业单方变更商品房预售合同内容的,购房人有权解除商品房预售合同,并由房地产开发企业承担违约责任。

第二十一条摇房地产开发企业在商品房交付使用前,应当由房产行政主管部门认可的,具有房产测绘资质的独立的测绘中介机构进行商品房的面积测绘;测绘成果表应当标明商品房的建筑面积、套内建筑面积、使用面积和分摊公用建筑面积。

房地产开发企业应以测绘机构测定的面积作为商品房交付计价的面积,并向购房人提供商品房面积测绘成果表。

房产行政主管部门应当根据测绘机构测定并经房地产开发企业和购房人共同认定的建筑面积核发商品房房屋所有权证。

测绘机构因商品房面积测绘误差超过国家规定的允许技术误差范围,造成购房人或房地产开发企业损失的,应当承担相应的赔偿责任。

第二十二条摇房地产开发企业作商品房销售广告时必须标明商品房预售证批准文号。未取得商品房预售证或未标明商品房预售许可证批准文号的,房地产开发企业不得作任何形式的商品房销售广告。

商品房销售广告中关于房地产状况的说明、示意应当真实、准确。

第二十三条摇购房人可以就房地产开发企业在商品房销售广告(含售楼资料书)中的承诺内容在商品房预售合同的附件中约

定,房地产开发企业不得拒绝。

第二十四条摇商品房交付时,房地产开发企业应当向购房人提供住宅质量保证书和使用说明书。

第二十五条摇商品房销售价格,由当事人协商议定;经济适用房和以实物形式有偿移交的小区配套设施的价格,应当实行政府指导价或政府定价。

第二十六条摇房地产开发企业应当严格执行有关商品房管理的法律、法规。经测绘机构实际测定的商品房的建筑面积或套内建筑面积(以下简称测绘面积)超过或小于房地产开发企业与购房人在商品房预售合同中约定的建筑面积或套内建筑面积(以下简称预售面积)獯以上的,应当根据购房人的要求负责退房,并承担其他民事责任。

根据前款规定退房的,遇价格下降时,按原价格退还价款;遇价格上涨时,按同类地段同类商品房标准的新价格退还价款;房地产开发企业还应按合同约定的利率支付预付款的利息。

测绘面积超过预售面积獯以上,购房人未要求退房的,房地产开发企业不得要求购房人支付超过獯以上部分面积的价款;测绘面积小于预售面积獯以上,购房人未要求退房的,房地产开发企业应当退回不足部分面积的价款,并按小于预售面积獯以上部分面积价款的一倍赔偿购房人的损失;测绘面积超过或小于预售面积獯(含獯)以内的,应当按测绘面积结算价款。

第二十七条摇房地产开发企业开发建设商品房超过规划确定的建筑高度的面积,由城市规划行政主管部门按照城市规划法律、法规的规定予以处罚。

对违反本规定其他条款的单位和个人,由有关行政管理部门按照有关法律、法规的规定予以处罚。

第二十八条摇房地产开发企业委托中介机构代理预售商品房的,房地产开发企业应对中介机构的销售行为承担责任。

第二十九条摇履行商品房销售合同产生的争议,由争议双方当事人协商解决,协商不成的,按照合同约定的仲裁条款或事后达成的仲裁协议依法向仲裁委员会申请仲裁,或者依法向人民法院起诉。

第三十条摇本规定涉及萧山、余杭两区人民政府及有关行政主管部门职权的,按省、市有关规定办理。

本规定自 2007 年 12 月 1 日起施行。