

内蒙古自治区城市房地产 开发经营管理条例

(1987年 04月 08日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会
第二十一次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产开发经营行为 , 加强对城市房地产开发经营活动的监督管理 , 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》及国家有关法律、法规 , 结合自治区实际 , 制定本条例。

第二条 在自治区城市规划区内国有土地上从事房地产开发经营 , 对房地产开发经营活动实施监督管理 , 应当遵守本条例。

第三条 自治区人民政府建设行政主管部门负责自治区房地产开发经营活动的监督管理工作。

旗县级以上人民政府房地产开发行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

旗县级以上人民政府土地行政主管部门依照有关法律、行政法规的规定 , 负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第四条 房地产开发必须严格执行城市规划 , 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。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业 , 除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外 , 还应当具备下列条件 :

(一) 有 100 万元以上的注册资本 ;

(二)有源名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员,圆名以上持有资格证书的专职会计人员。

第六条摇房地产开发企业领取营业执照后,持营业执照副本和有关材料到企业所在地房地产开发行政管理部门备案。

房地产开发行政管理部门应当按照国家有关规定和简政便民的原则,及时向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

摇摇《暂定资质证书》有效期为员年,开发项目未完成的可以延长有效期,但延长期限不得超过圆年。

第七条摇房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前猿日内向房地产开发行政管理部门提出核定资质等级申请,经盟行政公署、设区的市人民政府房地产开发行政管理部门初审后,由自治区人民政府建设行政管理部门核定相应的资质等级。

第八条摇房地产开发企业按照企业条件分为四个资质等级。

各资质等级企业的条件应当符合国家房地产开发企业资质管理的有关规定。

第九条摇核定房地产开发企业资质等级和办理升级的审批权限按照国家和自治区有关规定办理。

第十条摇房地产开发企业应当按照资质等级承担相应规模的房地产开发建设项目,不能越级承担任务。

(一)一级资质:开发建设项目规模不受限制;

(二)二级资质:可以开发建筑面积在圆缘万平方米以下的建设项目;

(三)三级资质:可以开发建筑面积在员园万平方米以下的建设项目;

(四)四级资质和暂定资质:可以在本盟市内开发建筑面积在猿万平方米以下的建设项目。

第十一条摇房地产开发企业资质实行年检制度。具体年检办法按照国家和自治区有关规定办理。

房地产开发企业资质年检不合格的,不得承担新的开发项目,并限期整改,整改仍不合格的,由原资质审批部门注销其资质证书。

房地产开发企业无正当理由不参加资质年检或者提供虚假年检材料的,由原资质审批部门注销其资质证书。

第十二条摇自治区外一、二级资质房地产开发企业可以在自

治区内从事房地产开发经营。

符合前款规定的房地产开发企业在自治区内从事房地产开发经营的,必须到项目所在地房地产开发行政管理部门登记,由项目所在地房地产开发行政管理部门向自治区人民政府建设行政管理部门备案后方可进行房地产开发经营,并接受项目所在地房地产开发行政管理部门的监督管理。

第三章 房地产开发建设

第十三条 摇旗县级以上人民政府房地产开发行政管理部门应当会同同级计划、规划、城建、土地等有关行政管理部门,编制当地的房地产开发建设年度计划,报同级人民政府批准。

第十四条 摇确定房地产开发项目,应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求;按照国家有关规定需要经计划行政管理部门批准的,还应当报计划行政管理部门批准,并纳入年度固定资产投资计划。

第十五条 摇确定房地产开发项目,应当坚持旧区改造和新区建设相结合的原则,注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房集中的区域,保护和改善城市生态环境,保护历史文化遗产。

第十六条 摇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,旗县级以上人民政府城市规划行政管理部门和房地产开发行政管理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、规模和开发期限;
- (二) 城市规划设计条件;
- (三) 基础设施和公共设施建设要求;
- (四) 基础设施建成后的产权界定;
- (五) 项目拆迁补偿、安置要求。

第十七条 摇房地产开发企业在获得开发建设项目之日起 5 个工作日内,到项目所在地房地产开发行政管理部门领取城市房地产开发建设项目手册。

房地产开发企业在项目建设过程中应当将主要事项记录在项

目手册中,定期报送项目所在地房地产开发行政管理部门备案。

第十八条 摇房地产开发项目应当建立资本金制度,资本金占项目总投资的比例不得低于 10%。

第十九条 摇房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满 1 年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金 10% 以下的土地闲置费;满 2 年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第二十条 摇房地产开发项目竣工,房地产开发企业应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收;对涉及公共安全的内容,应当按照有关法律、法规的规定进行单项验收,经验收合格后,方可交付使用,并向有关部门备案;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。

住宅小区等群体房地产开发项目竣工后,房地产开发企业应当向项目所在地房地产开发行政管理部门提出综合验收申请。房地产开发行政管理部门应当自收到综合验收申请之日起 10 日内,组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门对以下内容进行综合验收:

- (一) 城市规划设计条件的落实情况;
- (二) 配套的基础设施和公共设施的建设情况;
- (三) 单项工程的工程质量验收备案情况;
- (四) 拆迁安置方案的落实情况;
- (五) 物业管理的落实情况。

住宅小区等群体房地产开发项目实行分期开发的,可以分期综合验收。

第四章 摇房地产经营

第二十一条 摇以出让方式取得土地使用权的房地产开发项目转让时,应当符合下列条件:

(一) 转让人已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 百分之三十以上 ,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。

第二十二条 以划拨方式取得土地使用权的房地产开发项目转让时 ,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 ,转让房地产开发项目报批时 ,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项目所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第二十三条 以划拨方式取得土地使用权的 ,转让房地产开发项目 ,转让人与受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 三十日内 ,持房地产开发项目转让合同到当地房地产开发行政管理部门备案。

第二十四条 以划拨方式取得土地使用权的 ,转让房地产开发项目时 ,尚未完成拆迁补偿安置的 ,原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。已完成拆迁补偿安置的 ,对可能出现的遗留问题 ,应当明确责任方。项目转让人与受让人应当联合书面通知被拆迁人。

第二十五条 商品房预售实行许可制度。房地产开发企业预售商品房应当符合有关法律、法规规定的条件 ,并向旗县级以上人民政府房地产开发行政管理部门申请办理预售登记 ,取得商品房预售许可证。

第二十六条 旗县级以上人民政府房地产开发行政管理部门应当自收到商品房预售申请之日起 三十日内作出答复 ,同意预售的 ,应当核发商品房预售许可证 ;不同意预售的 ,应当说明理由。

第二十七条 房地产开发企业作商品房预售广告和其他方式宣传时 ,应当载明商品房预售许可证批准文号。

第二十八条 商品房预售时 ,房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证。

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 三十日内 ,到商品房所在地的旗县级以上人民政府房地产开发行政管理部门和土地行政管理部门备案。

第二十九条 商品房预售所得款项 ,必须用于该项目的开发

建设。房地产开发行政管理部门应当会同有关部门建立商品房预售所得款项的监管制度。

第三十条 摇商品房销售,当事人双方应当签订国家有关部门统一印制的规范的商品房买卖合同。合同应当载明商品房的建筑面积、使用面积、公摊面积、价格、交付使用日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

计算商品房面积,应当执行国家《房产测量规范》标准。

第三十一条 摇房地产开发企业委托具有相应资质等级的房地产中介服务机构代理销售商品房的,应当向中介服务机构出具委托书。中介服务机构销售商品房时,应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十二条 摇房地产开发项目转让和商品房销售价格由当事人协商议定。享受国家优惠政策的居民住宅实行政府指导价或者政府定价。

第三十三条 摇房地产开发企业应当在商品房交付使用时,向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。房地产开发企业应当按照质量保证书的内容,承担保修责任。保修期内,因房地产开发企业对商品房进行维修,致使房屋原有使用功能受到影响,给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

第三十四条 摇商品房交付使用后,购买人认为主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督机构申请核验。经核验,属主体结构质量不合格的,购买人有权退房;给购买人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十五条 摇预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续,并提供必要的证明文件。

第五章 摇 法 律 责 任

第三十六条 摇违反本条例规定,未取得房地产开发经营营业执照,擅自从事房地产开发经营的,由旗县级以上人民政府工商行

政管理部门责令停止房地产开发经营活动,没收违法所得,可以并处违法所得 缘倍以下的罚款。

第三十七条 违反本条例规定,未取得资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政主管部门责令限期改正,处 缘万元以上 苑万元以下的罚款,逾期不改正的,依据国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定,由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十八条 违反本条例规定,擅自转让房地产开发项目的,由旗县级以上人民政府土地行政主管部门责令其停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得 缘倍以下的罚款。

第三十九条 房地产开发企业有下列行为之一的,由原资质审批部门公告资质证书作废,收回证书,可以并处 员万元以上 猿万元以下的罚款:

(一)隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的;

(二)涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第四十条 违反本条例规定,房地产开发企业在商品住宅销售中不按规定发放《住宅质量保证书》或者《住宅使用说明书》的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政主管部门予以警告、责令限期改正,可以并处 员万元以上 圆万元以下的罚款,情节严重的,由原资质审批部门给予降低资质等级的处罚。

第四十一条 违反本条例规定,自治区外房地产开发企业在自治区内进行房地产开发经营,未办理资质登记手续的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政主管部门责令限期改正,可以并处 缘千元以下的罚款。

第四十二条 违反本条例规定,未领取商品房预售许可证预售商品房的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政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 员倍以下的罚款。

第四十三条 违反本条例规定,房地产开发企业对其开发建设的项目未组织竣工验收交付使用的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政主管部门责令限期验收,逾期不验收的,处 苑万元以上 猿万元以下的罚款。

第四十四条 违反本条例规定,房地产开发企业开发建设的项目工程质量低劣的,由原资质审批部门降低资质等级,情节严重的吊销资质证书。

对验收不合格的房屋交付使用的,由旗县级以上人民政府房地产开发行政管理部门责令限期返修,并处交付使用房屋总造价百分之以下的罚款;情节严重的或者发生重大工程质量事故的,依据国务院《城市房地产开发经营管理条例》的规定,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。

第四十五条 国家有关管理部门及其工作人员在房地产开发经营监督管理中,有下列行为之一的,根据情节轻重,给予批评教育、责令停止职务或者给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)违反本条例规定,未达到资质条件而批准资质等级的;
- (二)超过法定审批时限,符合条件而不审批的;
- (三)违反规划、土地、园林、消防等法律、法规规定擅自批准建设的;
- (四)没有法律、法规的依据,向房地产开发企业收费的;
- (五)不具备商品房预售条件而批准预售的;
- (六)滥用职权,随意处罚当事人的;
- (七)其他违法违纪行为。

第六章 附 则

第四十六条 在自治区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监督管理,参照本条例执行。

第四十七条 自治区城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方可用于房地产开发经营。

第四十八条 本条例自公布之日起施行。