摇图书在版编目（悦陨孕）数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨杂月晕 苑远愿原苑原缘员怨苑原远源缘员原源

摇Ⅰ 援中… 摇Ⅱ 援法… 摇Ⅲ 援法典 原中国 摇Ⅳ 援阅怨圆园

摇中国版本图书馆 悦陨孕数据核字（圆园圆园）第 园缘愿圆源员号

摇©法律出版社 · 中国

---

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员园园园苑猿）
电子邮件 辕 蚤灶枣燥岳造葬憎责则藻泽泽援糟燥皂援糟灶 摇摇电话 辕园员园原远猿怨猿怨苑怨远
网址 辕 憎憎憎援造葬憎责则藻泽泽援糟燥皂援糟灶 摇摇摇传真 辕园员园原远猿怨猿怨远圆园

---

法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员园园园苑猿）
电子邮件 辕 澡蚤早澡藻则援造藻早葬造岳造葬憎责则藻泽泽援糟燥皂援糟灶
读者热线 辕园员园原远猿怨猿怨远缘园 辕 远猿怨猿怨远缘缘 摇摇传真 辕园员园原远猿怨猿怨远缘园

---

书号 :陨杂月晕 苑远愿原苑原缘员怨苑原远源缘员原源 摇摇定价 : 员远园 .园园元

需要全本请访问 www.ertongbook.com

# 郑州市城市房地产开发管理条例

（员怨怨缘年 源月 圆日郑州市第十届人民代表大会常务委员会第十次会议通过摇员怨怨缘年 员园月 猿员日河南省第八届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 自 员怨怨远年 员月 员日起施行）

## 第一章摇总摇则

第一条摇为加强城市房地产开发管理，规范房地产开发行为，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》和有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条摇在市、县（市）城市规划区内国有土地上从事房地产开发，实施房地产开发管理，均应遵守本条例。

第三条摇房地产开发应当符合国家的产业政策、国民经济与社会发展计划。

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。

第四条摇市建设行政主管部门负责本市城市房地产开发的管理。

各县（市）、上街区建设行政主管部门负责本行政区域内城市房地产开发的管理，业务上接受市建设行政主管部门的监督、指导。

计划、规划、土地、房产、物价、财政、税务和工商行政管理等部门应依照各自的职责，协同做好城市房地产开发的管理工作。

## 第二章摇房地产开发计划

第五条摇市、县（市）、上街区建设行政主管部门应根据本行

政区域国民经济和社会发展计划以及城市规划的要求，会同规划、土地行政管理部门编制房地产开发的中长期发展规划，经计划部门审查后，报同级人民政府批准。

第六条 编制房地产开发中长期发展规划，应坚持旧城改建与新区开发相结合，优先开发基础设施薄弱、环境污染严重及危房集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产，加强文化教育、医疗卫生等设施的建设。

第七条 市、县（市）、上街区建设行政主管部门应当依据房地产开发中长期发展规划，分解制定年度开发计划，报计划部门审查。年度开发计划中的综合开发率应当符合同级人民政府的规定。

第八条 房地产开发企业应根据本企业的开发能力，向建设行政主管部门申报房地产开发项目。

建设行政主管部门依据房地产年度开发计划，对房地产开发企业申报的开发项目计划进行综合平衡，报计划部门批准后，负责监督实施。

房地产开发企业以拍卖、招标的出让方式取得国有土地使用权，用地性质明确，规划部门提供了明确的规划设计条件的，不再办理立项审批手续。

第九条 涉外房地产开发企业的开发项目，由市、县（市）、上街区建设行政主管部门会同计划部门实行专项管理。

## 第三章 房地产开发用地

第十条 建设行政主管部门根据上级下达的年度出让国有土地控制指标和本级房地产年度开发计划，制定年度房地产开发用地计划，经土地管理部门审查，报同级人民政府批准。

因涉外房地产开发等特殊情况需调整年度房地产开发用地计划的，应报原审批机关批准。

第十一条 年度房地产开发用地计划应以综合开发为主，综合开发用地不得低于本年度房地产开发用地的百分之六十。

第十二条 城市房地产开发用地必须符合年度房地产开发用地计划。

城市房地产开发用地，应依法取得国有土地使用权。房地产

开发企业可以拍卖、招标、协议出让的方式取得国有土地使用权。未纳入年度开发用地计划的房地产开发项目，有关部门不得办理审批手续。

第十三条摇房地产开发项目用地的土地使用权出让或划拨前，建设行政主管部门应当组织有关部门对项目的规划设计、开发期限、基础设施和配套建筑的建设、拆迁补偿安置等提出要求，并出具《房地产开发项目建设条件意见书》，提交负责土地出让或划拨的管理部门，作为土地使用权出让合同的必备内容或划拨土地使用权批准文件的内容之一。

第十四条摇房地产综合开发需占用集体所有的土地，由市、县（市）、上街区人民政府依法统一征用。

第十五条摇以拍卖、招标或协议的方式出让国有土地使用权的，在拍卖、招标或协议出让之前，城市规划行政主管部门应提出明确的规划设计条件。

第十六条摇以拍卖或招标的方式出让国有土地使用权的，申请参加竞买或投标的房地产开发企业必须具备下列条件：

（一）具有与房地产开发项目相应的等级资格；

（二）具有应付的土地使用权出让金和拆迁安置费用；

（三）具有该房地产开发项目总投资百分之二十五的自有资金或相应的资金来源；

（四）符合国家、省、市人民政府规定的其他条件。

第十七条摇建设行政主管部门应配合土地管理部门按国家和省规定，做好房地产开发用地使用权的拍卖、招标、协议出让和土地使用权划拨工作。

第十八条摇以拍卖或招标的出让方式取得国有土地使用权进行房地产综合开发，其地上建筑物、构筑物需要拆迁的，由市、县（市）、上街区人民政府拆迁管理机构按管理权限组织统一拆迁。

拆迁安置、补偿事宜，按拆迁管理法规规定执行。

## 第四章摇房地产开发行业管理

第十九条摇房地产开发企业应当自领取营业执照之日起一个月内，持备案申请报告、营业执照等有关资料，向市、县（市）、上街区建设行政主管部门备案。

第二十条摇市建设行政主管部门应当依照下列条件审查房地产开发企业的等级资格,申报或发放等级资格证书:

(一)专业技术人员和管理人员状况;

(二)自有资金数量;

(三)企业内部规章制度的建立情况;

(四)国家和省、市建设行政主管部门规定的其他条件。

第二十一条摇房地产开发企业的等级资格实行年度审验制度。

第二十二条摇对按照城市规划要求需要进行配套建设的,城市规划行政管理部门应当对教育、邮政、绿化等配套设施提出明确的规划设计指标。

房地产开发企业必须按照城市规划行政管理部门提出的规划设计指标进行房地产综合开发,使配套设施建设与商品房建设同时规划、同时施工、同时竣工验收。

第二十三条摇建设、计划、土地、规划等有关部门在办理房地产开发项目审批手续时,应当严格控制零星、分散的开发项目,保证综合开发率符合同级人民政府的规定。

对零星、分散的房地产开发项目,可以征收房地产综合开发费。综合开发费全额上缴财政,按专项资金管理,用于综合开发配套设施建设。

房地产综合开发费的征收标准,由市建设行政主管部门会同物价、财政部门拟定,报省批准后执行。

第二十四条摇从事下列房地产开发项目的房地产开发企业享受优惠政策:

(一)建筑面积十万平方米以上综合开发建设项目;

(二)高科技项目、列入重点工程的工业项目;

(三)大型商业服务设施;

(四)安居工程、解困房等居民住宅;

(五)城市公用基础设施和旅游设施;

(六)完成的绿地面积达到总用地面积百分之三十五以上的建设项目。

前款规定的房地产开发项目的优惠政策,国家和省有规定的,按国家和省规定执行 国家和省未作规定的,由市人民政府制定。

第二十五条摇房地产开发项目由开发企业按有关规定自主选

源需要全本请访问 www.ertongbook

择具有相应资格的勘察、设计、施工单位，其他部门或单位不得非法干涉。

第二十六条摇房地产开发项目建设，必须符合国家有关设计、施工的技术标准、规范。

第二十七条摇房地产开发企业应当加强对房地产开发项目的质量监督，并对房地产开发项目的质量负责。

房地产开发企业与设计、施工单位的质量责任关系，按照有关法律、法规的规定执行。

第二十八条摇房地产开发项目建成后应当向建设行政主管部门提出竣工验收申请，建设行政主管部门应当自接到申请之日起十五日内，组织有关部门按市人民政府规定进行竣工验收 对房地产综合开发项目应当同时验收其配套设施。经验收合格的，发给房地产开发项目竣工验收合格证。

房地产开发项目未经验收或经验收不合格的，不得交付使用。

第二十九条摇房地产开发企业建设的居住小区经验收合格交付使用后，实行物业管理。

第三十条摇任何单位和个人不得违反法律、法规的规定向房地产开发企业集资、摊派和提高标准收费或重复收费。

对违法向房地产开发企业收费、罚款、集资或摊派的，房地产开发企业有权拒绝，并可向建设行政主管部门及有关部门控告。

## 第五章摇法 律 责 任

第三十一条摇违反本条例规定有下列情形之一的，由市、县（市）、上街区建设行政主管部门责令限期改正，并可给予警告、降低等级资格，情节严重的取消或报请上级取消其等级资格：

（一）房地产开发企业在等级资格申报中弄虚作假的；

（二）未按规定的期限到建设行政主管部门办理备案手续的；

（三）房地产开发企业未按规定接受等级资格年审的。

第三十二条摇房地产开发企业未取得房地产开发等级资格证书或擅自超越等级资格从事房地产开发的，由市、县（市）、上街区建设行政主管部门责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得一倍以下的罚款。

第三十三条摇房地产开发项目未经验收交付使用的，由市、县

(市)、上街区建设行政主管部门责令其限期改正,可以并处总投资千分之一以下的罚款。

第三十四条摇房地产开发企业未按规划设计指标进行配套建设的,由市、县(市)、上街区建设行政主管部门责令限期完成配套建设 逾期未完成的,责令承担配套建设工程费用,由建设行政主管部门组织完成配套建设,并可处以配套建设工程费用一倍以下的罚款。

第三十五条摇市、县(市)、上街区建设行政主管部门及其工作人员有下列行为之一的,按照管理权限由有关部门给予通报批评、行政处分 构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)在房地产开发企业办理备案手续时,刁难、敲诈房地产开发企业的;

(二)在评定房地产开发企业等级资格中,徇私舞弊、索贿受贿的;

(三)在房地产开发企业等级资格年审中,以权谋私、弄虚作假的;

(四)违反本条例第二十八条第一款规定进行竣工验收的;

(五)强制房地产开发企业使用指定的建筑施工队伍和建筑材料的;

(六)其他利用职务上的便利进行违法活动的。

第三十六条摇违反本条例的行为同时违反其他法律、法规的,有关部门还应依照有关法律、法规的规定处罚。但不得重复罚款和没收财物。

罚款和没收财物一律上缴同级财政。

第三十七条摇当事人对建设行政主管部门所作的行政处罚决定不服的,可自接到处罚决定之日起十五日内向同级人民政府或上一级建设行政主管部门申请复议 对复议决定不服的,可自接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。

## 第六章摇附摇摇则

第三十八条摇国家机关、社会团体、企业事业单位办公用房、职工住房、厂房等自用房屋建设,不适用本条例。

第三十九条摇市人民政府可根据本条例制定实施细则。

第四十条摇本条例具体应用问题，由市建设行政主管部门负责解释。

第四十一条摇本条例自 员怨怨元年 员月 员日起施行。

苑