



长 春 市

地方性法规汇编

1999~2002

一九九九年

长春市城市房地产开发管理条例

(1999年6月24日经长春市第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议审议通过 1999年7月23日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准 长春市人民代表大会常务委员会于1999年8月1日公告公布施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房地产开发管理,规范房地产开发行为,保障房地产开发当事人及购房人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规的有关规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市城市规划区内(双阳区除外)国有土地上实施房地产开发管理,房地产开发企业(以下简称开发企业)从事房地产开发,均应当遵守本条例。

第三条 本条例所称房地产开发,是指在依法取得国有土地使用权的土地上从事基础设施、房屋建设的行为。

第四条 市城乡建设委员会是本市房地产开发的行政主管部门(以下简称开发主管部门),负责房地产开发的监

督管理工作。

市城乡建设委员会下设的市城市建设开发管理办公室(以下简称开发管理部门),负责房地产开发的日常管理工作。

第五条 计划、规划、土地、工商、房地等部门应当按照职责分工,各司其职,做好房地产开发管理工作。

第六条 市人民政府及其有关部门,应当加强政策指导,协调服务,简化审批程序,提高办事效率,为房地产开发创造良好的投资环境。

第二章 开发企业的设立

第七条 设立开发企业,除应当符合有关法律、法规规定的企业设立条件外,还应当具备下列条件:

(一)有 500 万元以上的注册资本;

(二)有 5 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,2 名以上持有资格证书的专职会计人员;

(三)配备相应专业中级以上职称的工程技术负责人及财务负责人,相应专业初级以上职称的专业统计人员。

第八条 设立开发企业,应当向工商行政管理部门申请登记,工商行政管理部门进行审查时,应当听取开发主管部门的意见。工商行政管理部门对符合本条例第七条规定条件的,应当自收到申请之日起 30 日内予以登记;对不符合条件不予登记的,应当说明理由。

第九条 外商投资设立开发企业的,除应当符合本条例第七条规定外,还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定,办理有关审批手续。

第十条 开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内,持下列文件到开发管理部门备案:

- (一)营业执照复印件;
- (二)公司章程;
- (三)验资证明;
- (四)企业法定代表人的身份证明;
- (五)专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第十一条 开发管理部门应当根据开发企业的资产、专业技术人员和开发业绩等,对其提出核定资质等级意见,报开发主管部门,由开发主管部门按照国家和省的规定办理有关手续。

开发企业必须按照其资质等级承担相应的房地产开发项目(以下简称开发项目)。具体办法由市人民政府制定。

第十二条 外埠开发企业进入本市从事房地产开发的,应当到开发主管部门办理审批手续。

审查内容包括:

- (一)符合本条例第七条的规定;
- (二)核验资质等级。

第十三条 对开发企业的资质等级实行年审制度。开发企业应当在规定的期限内,向开发管理部门申报,未申报年审或者年审不合格的,工商行政管理部门对其营业执照

不予进行年检。

第十四条 开发企业在向其登记的工商行政管理部门申办法定代表人的变更和经营场所的变更、歇业等手续后，应当到开发管理部门备案。

第三章 开发项目的确立与取得

第十五条 开发主管部门应当会同有关部门编制房地产开发年度计划，报市人民政府批准。

编制的房地产开发年度计划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。

按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十六条 开发主管部门根据市人民政府批准的房地产开发年度计划，委托规划部门做出开发项目修建性详细规划。

第十七条 市人民政府应当鼓励综合开发，严格控制单体插建。具体办法由市人民政府制定。

实行综合开发的小区，总用地规模不得少于5万平方米。实行分期开发建设的，首期建筑面积规模不得少于3万平方米。

第十八条 开发项目的土地使用权出让或者划拨前，开发主管部门、规划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)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。

第十九条 开发项目确立后,由开发主管部门组织规划、土地、房地等有关部门,依照有关法律、法规的规定通过招标、拍卖的方式确定开发企业。

招投标活动应当符合有关规定,坚持公开、公平、公正和择优、诚信的原则。

第二十条 开发管理部门应当根据开发项目的性质、规模、城市规划设计条件、开发期限、基础设施和配套公用设施建设、拆迁补偿安置等内容,编制以经济论证为主的综合可行性分析报告,作为开发项目招投标的依据。

第二十一条 开发项目应当建立资本金制度。资本金不得低于开发项目总投资的 20%。

开发企业在取得开发项目前,开发管理部门对其项目资本金、资质等级、项目可行性报告审核同意后,规划、土地等部门方可办理相关手续。

第二十二条 开发企业应当自取得开发项目土地使用权批准文件之日起 30 日内,与开发管理部门签订《房地产开发项目建设合同》。合同应当包括开发期限、配套设施、拆迁补偿安置、工程质量标准、物业管理等内容。合同文本应当统一印制。

第二十三条 已取得开发项目的开发企业,未按照开

发项目建设合同履约的,除按照合同的约定处理外,不得取得新的开发项目。

第二十四条 已按本条例规定取得的开发项目依法转让的,须经开发主管部门对受让人的资质等级、项目资本金审查同意后,应当采取公开招标或者议标等方式进行。

未经开发主管部门批准,不得擅自变更承担开发项目的开发企业。

第四章 开发项目建设

第二十五条 开发企业开发建设的开发项目,应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

开发企业应当对其开发建设的开发项目质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定,承担相应的责任。

第二十六条 开发项目竣工后,开发企业应当向开发主管部门提出验收申请,开发主管部门应当在收到申请之日起 30 日内,对涉及公共安全的内容,组织规划、工程质量监督、消防、人防等有关部门和单位进行验收;对住宅建筑使用功能,开发管理部门还要对其进行验收。经验收合格后方可交付使用。

第二十七条 住宅小区等群体开发项目竣工,应当依照本条例第二十六条的规定和下列要求进行综合验收:

- (一)城市规划设计条件的落实情况;
- (二)城市规划要求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。

住宅小区等群体开发项目实行分期开发的,可以分期验收。

第二十八条 进行商品房销(预)售的,开发管理部门对开发项目的回迁安置和配套设施建设的实施情况进行审查同意后,开发企业方可到有关部门办理商品房销(预)售手续。未经开发管理部门审查同意,有关部门不得办理商品房销(预)手续,开发企业不得销(预)售商品房。

第二十九条 商品房交付使用时,开发企业应当向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。对质量保证书承诺的内容,开发管理部门要跟踪管理,发生质量问题,应当责令开发企业返修或者赔偿。不按要求返修或者赔偿的,依照有关法律、法规处理。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发企业应当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,给购房人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

第三十条 商品房交付使用后,购房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,购房人有权退房;给购房人造成损失的,开发企业应当依法承担赔偿责任。

第五章 法律责任

第三十一条 违反本条例第十一条规定,未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发的,由开发主管部门责令限期改正,并处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十二条 违反本条例第二十六条规定,将未经验收的房屋交付使用的,由开发主管部门责令限期补办验收手续。逾期不办的,由开发主管部门组织有关部门和单位进行验收,并处10万元以上30万元以下的罚款。

违反本条例规定,将验收不合格的房屋交付使用的,由开发主管部门责令限期返修,并处交付使用的房屋总造价2%以下的罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;给购房人造成损失的,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。

第三十三条 国家机关工作人员在房地产开发管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权,尚未构成犯罪的,给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十四条 当事人对行政处罚决定不服的,可以在

接到处罚通知之日起十五日内向作出处罚决定部门的上一级主管部门申请复议。对复议决定仍不服的,可以在接到复议决定之日起十五日内向人民法院提起诉讼。逾期不申请复议、不提起诉讼又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的部门依法申请人民法院强制执行。

第六章 附 则

第三十五条 本条例由长春市人民代表大会常务委员会负责解释。

第三十六条 本条例自公布之日起施行。

长春市无规定动物疫病区建设管理条例

(1999 年 4 月 29 日经长春市第十一届人民代表大会常务委员会第十次会议审议通过 1999 年 7 月 23 日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准 长春市人民代表大会常务委员会于 1999 年 8 月 5 日公告公布施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强无规定动物疫病区的建设管理,有效预防、控制和扑灭动物疫病,保障人体健康,促进牧业经济发展,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例所称动物,是指家畜、家禽和人工饲养、合法捕获的其他动物。

本条例所称动物产品,是指动物的生皮、原毛、精液、胚胎、种蛋以及未加工的胴体、脂、脏器、鲜奶、血液、绒、骨、角、头、蹄等。

本条例所称规定动物疫病,是指国家规定控制的口蹄疫等动物疫病以及国际动物卫生组织规定的其他 A 类动物疫病(病种名录附后)。

本条例所称无规定动物疫病区,是指没有前款动物疫

病即规定动物疫病危害,并达到国家综合考核标准的区域。

第三条 本条例界定的无规定动物疫病区范围为本市行政区域。

本条例适用无规定动物疫病区的建设管理。

从事动物、动物产品生产、经营活动的单位和个人,必须遵守本条例。

第四条 各级人民政府统一领导无规定动物疫病区的建设管理工作。

市、县(市)、区人民政府的牧业管理部门,组织实施本行政区无规定动物疫病区的建设管理工作。牧业管理部门所属的动物防疫监督机构,具体实施动物防疫和动物防疫监督。

市、县(市)、区人民政府的各有关部门应当按照各自分工,做好相关的管理工作。

第五条 无规定动物疫病区的建设管理实行统一规划、分期实施、辖区管理、依法治理的原则。

第二章 无规定动物疫病区的建设

第六条 无规定动物疫病区的建设应当符合城市总体规划。市人民政府的牧业管理部门会同有关部门编制无规定动物疫病区的建设规划,报市人民政府批准。

县(市)、区人民政府,应当根据全市无规定动物疫病区建设规划,编制本辖区的详细规划,报市牧业管理部门批准。

第七条 无规定动物疫病区的建设以县(市)、区为单位。出口动物、动物产品的单位,种用、乳用动物饲养场,大型饲养场和铁路、主要公路沿线两侧乡(镇)为无规定动物疫病区的建设重点区域。

第八条 无规定动物疫病区应当符合下列标准:

(一)规定动物疫病的控制,按照病种的不同,必须分别达到国家规定的控制、稳定控制、扑灭和消灭标准;

(二)猪、羊病死率控制在5%以下,禽病死率控制在13%以下,马、驴、骡、牛、鹿病死率控制在1%以下;

(三)产地检疫率,屠宰动物受检率,上市动物产品持证率,免疫证明出证率均达到100%;

(四)具备对动物疫病预防、控制、扑灭的快速反应能力和综合管理能力,动物防治技术和管理达到国家规定标准。

第九条 按照国家规定建立无规定动物疫病区信息网络,对有关法律、规划、标准、疫情动态、重大事件资料、牧业发展状况及国际动物卫生管理办法等,分别归档,并实现微机联网。

第十条 无规定动物疫病区扑灭动物疫病应当组建快速反应队伍,配置扑灭动物疫病指挥、消毒、无害化处理专用车辆,装置二类警示器具和通讯工具。

第十一条 市级畜牧兽医诊断(化验)室应当具备对规定动物疫病快速诊断、疫情监测、兽药检验、饲料质量监测、动物产品药残监控和与国际同类化验室的双边或者多边认证能力。

县级畜牧兽医诊断(化验)室应当具备对常见病、多发病的检验诊断能力。

乡级畜牧兽医诊断(化验)室应当具备对常见病的常规检验能力。

第十二条 市、县(市)、区、乡(镇)冷链系统,应当具备规定的冷藏设备、设施和专用运输工具,保证疫苗的有效使用。

第十三条 完善市、县、乡、村四级动物疫病防疫网络,建设一支与无规定动物疫病区建设管理相适应的防疫队伍。

第十四条 市、县(市)、区人民政府应当安排无规定动物疫病区专项资金,并将预防、控制和扑灭规定动物疫病所需经费列入财政预算。

第三章 规定动物疫病的预防

第十五条 无规定动物疫病区的家畜、家禽实行封闭(圈、舍、庭院)饲养。

马属动物、反刍动物和鸭、鹅限定地点放养。

第十六条 各级动物防疫监督机构和乡(镇)动物防疫组织以及防疫人员应当按照规定负责动物疫病的计划免疫工作,对规定动物疫病实施强制免疫。

第十七条 饲养经营动物和生产经营动物产品的单位和个人,应当依照本条例和国家有关规定做好动物疫病的计划免疫和预防工作,并接受动物防疫监督机构的监测、监

督。

出口动物、动物产品的单位和个人,应当依照进口国家和地区的有关免疫规定进行免疫。

第十八条 种用、乳用动物应当达到国家规定的健康合格标准。

第十九条 生产、经营动物、动物产品的单位和个人,必须定期对动物、动物产品生产、经营的有关场所进行消毒。

第二十条 动物预防用生物制品,由县级以上动物防疫监督机构组织供应。从本市行政区域外订购的,由市动物防疫监督机构负责组织。

大型畜禽饲养场也可按规定程序进口本场自用的兽用生物制品,但必须按规定报防疫部门备案。

第二十一条 生产动物饲料必须符合动物防疫条件,所有的动物性原料必须是经检疫合格的动物产品。

第二十二条 从本市行政区域外和国外引进的种用畜禽,应当来自过去3年内未曾发生本条例规定的动物疫病的产地,或者来自非疫区的无规定动物疫病的畜禽场或者农场。

第二十三条 对进出本市的动物、动物产品,动物防疫监督机构应当进行查证验物,查验证明不相符的,可进行抽检或者再次免疫。

第二十四条 无规定动物疫病区动物防疫费,应当由动物饲养的单位或者个人按照其饲养数量承担;属于乡