### 《中华人民共和国城市房地产法》

　　第一章 总 则

　　第一条 为了加强对房地产开发的管理，规范房地产开发行为，保障房地产开发当事人的合法权益，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》，制定本办法。

　　第二条 在城市规划区国有土地范围内从事房地产开发，实施房地产开发管理，应当遵守本办法。

　　第三条 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 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发管理工作。

　　省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内房地产开发管理工作。

　　市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称主管部门)负责本行政区域内房地产开发管理工作。

　　第二章 房地产开发项目

　　第五条 房地产开发项目，应当根据城市规划、年度建设用地计划和市场需求确定，并经批准立项。

　　第六条 房地产开发项目用地的土地使用权出让或划拨前，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》。

　　《房地产开发项目建设条件意见书》应当包括以下内容：

　　(一)项目性质、规模和开发期限;

　　(二)规划控制指标及规划设计要求;

　　(三)基础设施和公共服务配套建筑的建设要求;

　　(四)基础设施和公益设施建成后的产权界定;

　　(五)项目拆迁补偿安置要求;

　　(六)项目经营方式等;

　　将《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，其内容应当作为土地使用权出让合同的必备条款或划拨土地使用权批准文件的内容之一。

　　第七条 房地产开发企业应当在签订土地使用权出让合同或取得划拨土地使用权批准文件后的十五日内，到建设主管部门备案、领取《房地产开发项目手册》。

　　第八条 房地产开发项目的拆迁补偿安置方案须按《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定，报经批准后方可实施。

　　第九条 房地产开发项目确定后，必须向城市规划主管部门申请定点，由城市规划主管部门核发《建设用地规划许可证》。

　　房地产开发企业在取得《建设用地规划许可证》后，根据规划设计要求，对项目组织勘察、规划、设计工作。

　　房地产开发项目的规划设计方案，须依据城市规划管理的有关法律、法规履行报批手续;房地产开发企业应当向城市规划主管部门申请核发《建设工程规划许可证》。

　　房地产开发项目在取得《建设工程规划许可证》后，方可申请开工。

　　第十条 房地产开发项目的勘察、规划设计和建筑设计，应当由有相应资格的单位承担。房地产开发企业应当与规划设计和建筑设计单位签订项目规划设计和建筑设计书面合同。

　　第十一条 房地产开发项目建设时，一般应当先行完成项目占地范围内的地下设施的建设。

　　项目占地范围外的配套基础设施按当地人民政府的规定，由建设行政主管部门统一组织建设。具体建设方案应当在《房地产开发项目建设条件意见书》中提出。

　　第十二条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权;但是，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开发迟延的除外。

　　以划拨方式取得土地使用权进行房地产开发的，未按规定期限进行开发的，可以参照上述规定处理。

　　第十三条 房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模及其投资总额相适应，并按照土地使用权出让合同或划拨土地使用权批准文件的约定，按期投入资金，用于项目建设。

　　第十四条 房地产开发企业应当按照有关规定选择具有相应资格的施工单位，并与施工单位签订书面合同。

　　第十五条 房地产开发项目的建设，必须符合国家有关设计、施工的技术标准、规范，并按质量验收标准验收。

　　第十六条 房地产开发项目竣工后，应当进行综合验收。房地产开发企业应当向主管部门提出综合验收申请，主管部门应当在收到申请后一个月内组织有关部门进行综合验收。综合验收不合格的，不准交付使用。

　　综合验收应当包括以下内容：

　　(一)规划要求是否落实;

　　(二)配套建设的基础设施和公共服务设施是否建设完毕;

　　(三)单项工程质量验收手续是否完备;

　　(四)拆迁补偿安置方案是否落实;

　　(五)物业管理是否落实;

　　(六)其他。

　　第十七条 房地产开发项目的质量责任由房地产开发企业承担。

　　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。

　　第三章 房地产开发的经营

　　第十八条 房地产开发企业转让土地使用权时，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条的规定。

　　转让中的受让人应当在办理土地使用权变更登记手续后的十五日内持土地使用权转让合同到主管部门备案，并办理项目开发人变更等有关手续。

　　受让人继续进行房地产开发的，应当具备从事房地产开发的资格。

　　第十九条 依法取得的土地使用权可以依照有关法律、法规的规定作价入股，合资、合作开发经营房地产。

　　合资、合作双方应当在项目确定后，依法设立房地产开发企业。

　　第二十条 土地使用权转让和商品房屋销售，当事人双方应当签订书面合同。

　　第二十一条 商品房销售(包括预售)前，房地产开发企业应当确定物业管理单位和方式，并载入商品房销售合同。

　　第二十二条 除享受国家优惠的居民住宅实行限价外，土地使用权转让和商品房销售价格实行市场调节。

　　房地产开发企业应当在土地使用权转让合同、商品房屋现货销售合同签订之日起十五日内将成交价格如实向主管部门申报;预售商品房的，应当在结算之日起十五日内将成交价格如实向主管部门申报。

　　瞒报或不实申报成交价格的，主管部门应当提出正确的评估价格，提供税务部门作为纳税基数。

　　第二十三条 房地产开发企业预售商品房应当符合《城市商品房预售管理办法》的有关规定。

　　第二十四条 已经预售商品房的，预售人转让该房地产开发项目，原商品房预售合同由项目受让人继续履行。项目转让人、项目受让人、商品房预购人三方应当签订原商品房预售合同的补充合同。

　　项目转让人、项目受让人应当在补充合同签订之日起十五日内，持补充合同到主管部门备案并办理有关变更手续。

　　第二十五条 房地产开发项目竣工交付使用后，房地产开发企业留作自用或出租的房地产由其依法办理房地产权属登记手续。

　　现货销售的商品房由购买人在销售合同签订之日起三十日内办理房地产权属登记手续;预售的商品房由购买人在结算之日起三十日内办理房地产权属登记手续。

　　第四章 房地产开发企业

　　第二十六条 房地产开发企业，是指从事房地产开发和经营的经济组织，包括房地产开发的专营企业和兼营企业。

　　第二十七条 除法律另有规定者外，设立房地产开发企业，应当依据《中华人民共和国公司法》登记为有限责任公司或股份有限公司。

　　原有房地产开发企业应当按照国务院的有关规定逐步改组为规范化的公司。

　　第二十八条 设立房地产开发公司应当具备以下条件：

　　(一)有符合公司法人登记的名称和组织机构;

　　(二)有适应房地产开发经营需要的固定的办公用房;

　　(三)注册资本一百万元以上，且流动资金不低于一百万元;

　　(四)有四名以上持有专业证书的房地产、建筑工程专业的专职技术人员，两名以上持有专业证书的专职会计人员。

　　(五)法律、法规规定的其他条件。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本地区实际情况，规定不低于上述第(三)、(四)项条件的注册资本、流动资金和专业经济、技术人员条件。

　　第二十九条 房地产开发公司在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的主管部门备案。

　　备案必须提交以下文件：

　　(一)公司的营业执照复印件(加盖登记机关公章);

　　(二)公司章程;

　　(三)公司的验资证明;

　　(四)公司法定代表人及总经理的任职文件及个人资料;

　　(五)经济、技术专业人员的资格证书、任职文件及其聘用合同;

　　(六)主管部门规定的其他文件。

　　第三十条 主管部门对设立公司手续完备的颁发《房地产开发企业资质等级证书》;对不符合公司设立条件的，提请工商行政主管部门处理。

　　第三十一条 房地产开发企业资质等级，根据房地产开发企业的资产、专业经济技术人员和开发经营业绩等确定。

　　各省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门按照建设部的要求并结合本地实际情况制定不同等级企业承担不同规模开发项目的标准。

　　第三十二条 房地产开发企业应当将房地产开发项目实施阶段的主要事项和政府有关管理部门对房地产开发企业开发经营活动的审查、批准、处理意见记录在《房地产开发项目手册》中。

　　房地产开发企业应当每半年和按项目各实施阶段将《房地产开发项目手册》送主管部门验核。

　　第五章 法律责任

　　第三十三条 违反本办法第九条的规定擅自开工的，按《城市规划法》的有关规定，由城市规划主管部门予以处罚。

　　第三十四条 对下列行为，主管部门应当责令其停止活动，并可处以项目投资总额百分之一以下的罚款：

　　(一)违反本办法第十条的规定，委托无相应资格的单位承担设计任务的;

　　(二)违反本办法第十四条的规定，委托无相应资格的施工单位承担施工任务的。

　　第三十五条 违反本办法第十八条第二款的规定，逾期不办理房地产开发项目开发人变更等有关手续的，主管部门应当责令其限期补办，并可处以五万元以下的罚款。

　　第三十六条 违反本办法第二十二条的规定，不如实申报成交价格的，主管部门可处以二十万元以下的罚款。

　　第三十七条 对下列行为，主管部门应当予以警告，责令限期改正，并可处以二万元以下的罚款：

　　(一)违反本办法第二十九条的规定，逾期未备案的;

　　(二)伪造、涂改《房地产开发企业资质等级证书》的;

　　(三)不如实填写或不按规定时间交验《房地产开发项目手册》的。

　　第三十八条 主管部门的工作人员，玩忽职守、滥用职权的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第六章 附 则

　　第三十九条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发，参照本办法执行。

　　第四十条 本办法由建设部负责解释。

　　第四十一条 本办法自一九九五年三月一日起施行。