

# 山东省城市房地产开发经营管理条例

(1995年10月12日山东省第八届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2002年7月27日山东省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法〉等二十四件地方性法规的决定》第一次修正 根据2004年11月25日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈山东省人才市场管理条例〉等十件地方性法规的决定》第二次修正)

## 第一章 总 则

第一条 为加强城市房地产开发经营管理，规范房地产开发经营行为，维护房地产市场秩序，保障城市规划和城市建设的顺利实施，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》等法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发，是指城市人民政府将其确立的房地产开发项目，通过招标、拍卖或者协议方式确定给房地产开发经营企业(以下简称开发企业)，由开发企业在依法取得使用权的国有土地上进行城市基础设施和房屋等建设的行为。

本条例所称房地产经营，是指开发企业将其开发的房地产依法转让给他人的行为。

第三条 在本省设市城市和县人民政府所在地城市规划区内，从事房地产开发经营，实施房地产开发经营管理，均应当遵守本条例。

自建自用、非经营性的房地产投资建设活动，不适用本条例。但本条例第二十六条的规定除外。

第四条 房地产开发必须坚持由城市人民政府总揽，以市场为导向，以项目带开发的方针，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，实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设。严格限制零星项目建设。

第五条 房地产开发，必须严格执行文物保护和风景名胜区管理等法律、法规，切实保护文物古迹、风景名胜和园林绿地。

第六条 房地产开发应当符合国家的产业政策，鼓励和扶持居民住宅的开发建设，严格控制建设高档房地产开发项目。

第七条 省人民政府建设行政主管部门主管全省的房地产开发经营管理工作。城市人民政府的城市房地产开发行政主管部门(以下简称开发主管部门)主管本辖区的房地产开发经营管理工作。

省和城市人民政府的计划、土地管理、工商行政等有关部门按照各自的职责分工，负责房地产开发经营管理的有关工作。

## 第二章 房地产开发企业

第八条 开发企业是以营利为目的，从事房地产开发经营的公司或者其他企业法人。

开发企业包括专营开发企业和单项开发企业。

第九条 设立专营开发企业，除应当符合有关法律、法规规定外，还应当具备下列条件：

- (一)注册资本不低于一千万元；
- (二)有八名以上持有资格证书的房地产、建筑工程等专业的技术经营管理人员和两名以上持有资格证书的专职会计人员。

第十条 设立单项开发企业，除应当符合有关法律、法规规定外，还应当具备下列条件：

- (一)已按本条例规定取得开发项目；
- (二)注册资本不低于该项目投资总额的百分之三十。

开发项目完成后，单项开发企业的房地产开发经营业务即行终止，并应当按规定办理注销登记。

第十一条 房地产开发经营应当由依法设立并取得资质证书的开发企业

进行，其他任何单位或者个人都不得擅自进行房地产开发经营活动。

开发企业应当根据其资质等级承担相应的开发项目。

第十二条 对本条例施行前已经设立的开发企业，由开发主管部门会同工商行政管理部门进行重新审查。凡是符合本条例规定的，予以保留；不符合本条例规定的，应当依法予以撤销。

第十三条 开发企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人都不得无偿占用或者压价购买开发企业投资开发的商品房，也不得向开发企业收取法律、法规规定之外的费用。

### 第三章 房地产开发项目的确立与取得

第十四条 开发主管部门应当根据国民经济和社会发展规划、城市规划、土地利用总体规划等，编制本行政区域的房地产开发发展规划，报同级人民政府批准后实施。

第十五条 开发主管部门应当会同城市规划主管部门根据房地产开发发展规划和城市规划等提出开发项目，报城市人民政府批准确立，纳入房地产开发年度计划；按照国家有关规定需要报有关部门批准的，还应当按照程序报批，并纳入固定资产投资计划。

第十六条 开发项目经批准确立后，开发主管部门应当会同有关部门对项目的用地方式、规划设计、开发期限、基础设施和配套公用设施的建设、拆迁补偿安置、住宅性能认定要求等提出建设条件意见，作为项目建设的依据。

开发项目的用地方式一般按下列规定确定：

- (一)商品房用地通过出让方式供应；
- (二)经济适用住房、微利住房和城市基础设施、公用设施用地通过划拨方式供应。

第十七条 开发主管部门应当对开发项目进行经济测算，拟定开发项目的价款底价和开发企业的确定方式，制定开发项目实施方案，报城市人民政府批准后，会同有关部门组织实施。

第十八条 商品房成片开发项目价款底价由下列各项费用构成：

- (一) 土地使用权出让金；
- (二) 综合开发费，包括开发区片内的基础设施的开发建设成本和有关非经营性配套公用设施的建设费用；
- (三) 综合开发管理费；
- (四) 城市基础设施配套补助费；
- (五) 地段差价；
- (六) 法律、法规规定的其他费用。

商品房零星开发项目价款底价的构成，参照前款规定确定。

第十九条 开发项目价款中的综合开发费收取标准，大中城市按当地住宅平均造价的百分之四十至五十计收，其他城市按当地住宅平均造价的百分之三十至四十计收；综合开发管理费按综合开发费的百分之一至二计收。

开发项目价款中的其他各项费用，按照国家和省人民政府规定的标准计收；没有规定的，按照城市人民政府规定的标准计收。

第二十条 经济适用住房、微利住房开发项目价款底价构成及计收标准，按照国家和省人民政府有关规定执行。

第二十一条 土地使用权出让金由土地管理部门代收，按规定缴财政，纳入预算，实行计划管理，专款专用。开发项目价款中的其他各项费用由开发主管部门收取和代收，其管理和使用按有关规定执行。

土地管理部门和开发主管部门向开发企业收取土地使用权出让金和开发项目价款中的其他各项费用后，任何单位和个人都不得再向开发企业收取任何费用。

第二十二条 凡具备招标、拍卖条件的开发项目，都应当通过招标、拍卖方式确定开发者。境内外的公司、企业及其他经济组织和个人，均可以申请参加开发项目的招标、拍卖活动。

不具备招标、拍卖条件的，可以采取协议方式确定开发者。但开发者确定后，开发主管部门必须将开发者名称、开发项目及价款等予以公布。

非开发企业被确定为开发者后，应当依法到工商行政管理部门办理设立单项开发企业登记手续。

第二十三条 被确定为项目开发者的开发企业，与开发主管部门签订开发合同、交纳开发项目价款、领取开发项目手册和开发经营权证明后，即取得项目开发经营权。

开发企业应当持取得开发项目的证明文件，到规划和土地管理等部门办理有关建设手续，申领建设用地规划许可证和建设用地批准书，并到计划部门办理登记备案手续。

开发企业未取得开发项目的证明文件而取得规划、土地等部门批准文件的，其批准文件无效。

第二十四条 开发合同应当包括下列内容：

- (一)开发项目的性质、规模及规划、设计要求；
- (二)开工期限和建设进度；
- (三)住宅产业化技术和建设质量要求；
- (四)基础设施和配套公用设施的建设要求及建成后的产权界定；
- (五)拆迁补偿安置要求；
- (六)开发主管部门应对开发项目提供的配套条件；
- (七)开发项目价款及其交付方式；
- (八)前期物业管理要求；
- (九)违约责任；
- (十)双方约定的其他事项。

第二十五条 以依法取得的国有土地使用权作价入股合资合作或者自行开发经营房地产的，应当向开发主管部门提出申请，取得房地产项目开发经营权证明，并应当按照本条例规定办理有关手续。

第二十六条 自建自用、非经营性的房地产投资项目经计划部门立项后，建设单位应当按照城市人民政府的规定交纳地段差价和城市基础设施配套补助费。

第二十七条 进行房地产开发需要使用城市规划区内集体所有的土地的，必须由城市人民政府统一组织依法征用转为国有土地。

禁止在城市规划区内的集体所有的土地上进行房地产开发经营活动。

#### 第四章 房地产开发项目的建设

第二十八条 需要进行规划设计、拆迁安置、基础设施建设等前期工作的开发项目，应当由开发主管部门会同有关部门统一组织完成，也可以委托取得开发项目的开发企业自行完成。

开发区片内的经营性配套公用设施，由开发企业按规划要求投资建设，实行有偿转让。

开发区片内的大型基础设施、配套公用设施和开发区片外的配套基础设施应当由有关部门负责投资建设。

第二十九条 开发企业自行完成开发项目前期工作的，应当将项目的详细规划方案和拆迁安置方案报开发主管部门审查同意，并按有关规定办理批准手续后，方可申请开工。

第三十条 开发项目可以由开发企业自行开发，也可以由开发企业与其他投资者合资、合作开发。

第三十一条 开发企业必须按照开发合同规定的开工期限和进度进行项目的开发建设。未按期开工或者开发进度未达到开发合同要求的，除应当按照开发合同的约定承担违约责任外，由开发主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，无偿收回其项目开发经营权。但因不可抗力等造成动工开发迟延的除外。因政府及政府部门的不当行为造成动工开发迟延的，应当追究有关负责人及其他责任人员的行政责任。

第三十二条 开发企业在开发建设过程中不得擅自变更规划设计和项目性质；确需变更的，应当符合城市规划、住宅产业化技术规定和基础设施、公用设施配套建设要求，并按照规定报经开发、规划等原批准机关批准，办理开发合同变更手续，调整开发项目价款。

第三十三条 开发主管部门应当采取措施，组织指导开发企业和设计、施工单位使用新技术、新设备和新材料，不断提高开发项目的建设质量。

开发项目的设计、施工，必须符合国家技术标准和规范；单项工程竣工

后，必须按照国家工程质量验收标准进行验收。

第三十四条 开发项目竣工后，开发企业必须进行项目综合验收。分期开发的项目，开发企业可以进行分期验收。

综合验收应当包括以下内容：

- (一) 规划要求是否落实；
- (二) 基础设施和配套公用设施是否建设完毕；
- (三) 单项工程是否符合国家规定的工程质量验收标准，质量验收手续是否完备；
- (四) 拆迁补偿安置方案是否落实；
- (五) 住宅产业化技术要求是否落实；
- (六) 前期物业管理是否落实；
- (七) 法律、法规规定需要验收的其他事项。

开发项目经验收合格后，方可交付使用；经验收不合格的，开发企业不得交付，购买者和管理者有权拒绝接受使用。

开发企业应当自综合验收合格之日起十五日内，将开发项目综合验收报告报开发主管部门备案。

开发主管部门发现开发企业在综合验收过程中有违反城市规划、住宅产业化技术规定和基础设施、公用设施配套建设要求及开发合同约定行为的，应当责令改正，重新组织综合验收。

第三十五条 参加开发项目验收的单位和个人，必须对其出具的工程质量鉴定意见和竣工验收结论负责。

第三十六条 经综合验收合格的成片开发项目，其有关的基础设施、配套公用设施等，由城市人民政府移交给有关部门和单位。开发项目的物业管理按国家和省有关规定执行。

第三十七条 开发企业必须对其开发的房地产承担质量责任。因建设质量问题给购买者造成损失的，应当负责赔偿。

开发企业与勘测、设计、施工等单位之间的质量责任关系，按照有关法律、法规的规定执行。

第三十八条 开发企业应当将开发项目建设过程中的主要事项和政府有关部门对开发经营活动的审查处理意见记录在开发项目手册中，并定期送开发主管部门验核。

## 第五章 房地产经营

第三十九条 开发企业转让其开发的房地产，应当符合下列条件：

- (一)按照开发合同规定已经支付全部开发项目价款，并取得开发经营权证明；
- (二)按照开发合同约定进行了投资，属于房屋建设工程的，完成投入开发建设的资金达到投资总额的百分之二十五以上，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；
- (三)法律、法规规定的其他条件。

房地产转让应当签订书面合同。转让合同应当报开发主管部门和房地产权属管理部门登记备案。

第四十条 开发企业转让开发项目，受让人继续进行房地产开发经营的，应当具备从事房地产开发的资格，并按规定办理项目开发者变更手续。

第四十一条 开发企业预售商品房，应当依法办理预售登记，领取商品房预售许可证。开发企业申请商品房预售许可证，应当提交下列材料：

- (一)本条例第三十九条第一款所规定条件的证明材料；
- (二)营业执照和资质等级证书；
- (三)工程施工合同；
- (四)预售商品房分层平面图；
- (五)商品房预售方案；
- (六)法律、法规规定的其他材料。

开发企业预售商品房所得价款，必须专款用于开发项目建设，并按规定接受监督管理。

第四十二条 开发企业必须按照预售合同约定的期限和质量为预购者提供商品房。未按照合同约定提供的，预购者有权追回预购款和索赔损失。

第四十三条 开发企业预售、销售商品房或者通过广告等方式推销商品房时，必须出示预售许可证、开发经营权证明、土地使用证件或者标明其编号。

第四十四条 任何单位和个人均可购买开发企业预售、销售的商品房。但城市人民政府另有规定的除外。

第四十五条 商品房的价格，由开发企业与购买者根据市场供求情况协商确定；经济适用住房、微利住房的价格按国家和省的有关规定执行。

第四十六条 购买经济适用住房实行审批制度，具体审批办法由省政府另行制定。

第四十七条 预购的商品房可以依法转让和抵押。

第四十八条 预售、销售的商品房，购买者应当依法纳税和办理房地产权属登记。

对享受税费减免等优惠政策的房地产，房地产权属管理部门在办理权属登记时，应当将其减免部分折算为国家的投入，并依此确定国家所应占用的房地产权益。购买者转让该房地产时，应当向国家补缴减免的税费及其增值收益。

第四十九条 购买在城市规划区内集体所有的土地上开发建设的商品房的，其买卖行为无效，房地产权属管理部门不予办理权属登记。

对在城市规划区内集体所有的土地上已经开发建设的商品房，由城市规划、土地管理和房地产开发等行政主管部门按照有关法律、法规的规定处理。

## 第六章 法律责任

第五十条 对违反本条例的行为，法律、行政法规有明确规定的，按法律、行政法规的规定处罚；法律、行政法规未作规定的，按本条例的规定处罚。

第五十一条 违反本条例第十一条规定，未取得资质证书从事房地产开发经营或者开发企业超过其资质等级承担房地产开发项目的，由开发主管

部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第五十二条 违反本条例第二十三条第一款规定，开发企业未取得开发经营权证明，擅自进行房地产开发经营的，由开发主管部门责令其停止开发经营活动，没收违法所得，并可处以开发项目投资额百分之一以上百分之五以下的罚款。

第五十三条 违反本条例第二十七条第二款规定，在城市规划区内集体所有的土地上从事房地产开发经营的，由开发主管部门责令其停止违法行为，没收违法所得，并可处以违法所得一倍的罚款。

第五十四条 违反本条例第三十二条规定，未经批准擅自变更规划设计和项目性质的，由城市开发、规划行政主管部门责令其限期改正，并可处以五万元以上十万元以下的罚款。

第五十五条 违反本条例第三十四条规定，开发项目未经综合验收或者经验收不合格即交付使用的，由开发主管部门责令其限期改正，并可处以开发项目投资额百分之一以上百分之五以下的罚款。

第五十六条 违反本条例第四十条规定，开发企业将开发项目转让给其他开发企业未办理开发者变更手续的，由开发主管部门责令其限期补办手续，对转让人和受让人分别处以五万元以上十万元以下的罚款。

第五十七条 没有法律、法规依据，向开发企业收费的，开发企业有权拒绝，并由物价、财政等有关主管部门责令其限期退回；对收费单位的负责人和直接责任人员，按管理权限由监察机关或者有关主管部门根据情节轻重给予相应行政处分。

第五十八条 开发主管部门及其他有关部门的工作人员在确定项目开发者、竣工验收以及实施房地产开发经营管理等工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按管理权限由其所在单位或者有关部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十九条 有关执法部门在实施罚没处罚时，必须使用财政部门统一印制的罚没票据。罚没收入缴同级财政。

第六十条 公民、法人或者其他组织认为行政机关作出的具体行政行为侵

犯其合法权益，可以依法申请复议或者提起行政诉讼。

## 第七章附 则

第六十一条 在设市城市和县人民政府所在地城市规划区以外的其他国有土地上，从事房地产开发经营活动，实施房地产开发经营管理，参照本条例执行。

第六十二条 本条例自公布之日起施行。1984年11月20日山东省第六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《山东省城市建设综合开发暂行办法》同时废止。