

东营市房地产开发经营管理办法

(2019年12月31日东营市人民政府令第200号公布 自2020年2月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了加强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,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内城市、县城、镇城镇开发边界内的国有建设用地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营监督管理,应当遵守本办法。

第三条 房地产开发应当严格执行国土空间总体规划,遵循经济效益、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。

第四条 市住房和城乡建设管理部门是本市房地产开发主管部门，负责全市房地产开发经营的监督管理工作。各县区房地产开发主管部门按照规定的职责负责本行政区域内房地产开发经营的监督管理工作。

东营经济技术开发区管理委员会、东营港经济开发区管理委员会按照规定的职责做好本辖区内房地产开发经营的监督管理相关工作。

发展改革、工业和信息化、自然资源、水务（水利）、行政审批、市场监督管理等有关部门和金融监管机构应当按照各自职责，做好房地产开发经营管理的有关工作。

第五条 房地产开发应当符合国家的产业政策，坚持房屋的居住属性，鼓励和扶持普通商品住房、保障性住房的开发建设。

鼓励推行现房销售，建立租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。

第六条 房地产开发应当遵守文物保护和风景名胜区管理等法律、法规，保护生态环境和历史文化遗产，体现城市风貌。

鼓励开发节能、节水、节地、节材和环保的绿色建筑以及装配式建筑，突出建筑实用功能。

第二章 房地产开发企业

第七条 依法设立并取得房地产开发资质证书的企业，方可从事房地产开发经营活动。

房地产开发企业（以下简称开发企业）应当按照国家和省有关规定，承担与其资质等级相应的房地产开发项目。

第八条 新设立的开发企业，应当按照规定向资质审批部门申请暂定资质。资质审批部门应当向符合条件的开发企业核发暂定资质证书。

暂定资质证书有效期为一年。开发企业应当在暂定资质证书有效期届满三十日前，向资质审批部门提出延续申请或者核定资质等级申请。

开发企业自领取暂定资质证书之日起一年内，未取得国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书的，暂定资质证书有效期不予延续。

第九条 开发企业的名称、住所、法定代表人等发生变更的，应当在办理市场经营主体变更登记后三十日内办理资质证书变更手续。

第十条 开发企业分立、合并、终止的，应当在办理相应市场主体登记后三十日内，到资质审批部门重新申请核定资质等级或者办理资质证书注销手续。

第十一条 开发企业应当建立健全售后服务制度，设立商品房售后服务机构，办理咨询、投诉、协调等服务事项，并建立售后服务档案。

第十二条 开发企业应当按照有关规定，及时向房地产开发、统计等主管部门报送统计资料，并对报送资料的真实性负责。

第十三条 房地产开发主管部门应当依照有关法律、法规、规章，结合房地产开发项目手册、开发企业信用信息等实际情况，对辖区内开发企业的资质许可条件及开发经营活动进行检查，每年随机抽查率应当不低于百分之二十。

房地产开发主管部门要将检查结果及时抄送行政审批、综合执法等部门，同时将检查结果计入开发企业信用信息档案。

第十四条 市房地产开发主管部门应当会同有关部门建立开发企业信用信息档案，并纳入市公共信用信息平台。

开发企业信用信息档案包括企业经营、诚实履约、社会监督与评价、奖惩等信息，并同时记载其主要投资人的信用信息。

开发企业信用信息采取各相关部门和单位提供、开发企业申

报、公众反馈等方式征集。房地产开发主管部门应当对相关信息进行核实并做好记录。

第十五条 市房地产开发主管部门根据信息采集所形成的综合信用数据，对企业做出信用评价并实施动态管理，评价结果及时向社会公布。

第十六条 建立房地产开发企业守信激励、失信惩戒制度。依据信用评价结果，对开发企业在市场准入、行政许可、融资行为、优惠政策、日常监管、业绩考核、综合评价、评优评先表彰等方面予以激励或者惩戒。

第三章 房地产开发建设

第十七条 自然资源部门应当会同房地产开发主管部门根据国土空间总体规划、城市住房发展规划、基础设施和公共服务设施配套建设情况以及市场供求状况，拟定房地产年度供地计划，合理确定年度房地产用地供应总量、结构、布局和时序，报政府批准后向社会公布。

第十八条 落实房地产开发用地“净地”出让要求。供应土地应当达到路通、水通、电通、场地平整等配套条件，地块位置、

使用性质、容积率等规划条件明确，权属清晰，安置补偿落实到位，没有法律纠纷。

第十九条 房地产开发建设用地使用权出让前，自然资源部门、房地产开发主管部门应当根据土地储备机构的要求，在十个工作日内，对拟供地块分别提出规划设计条件和建设条件，作为拟出让地块的出让条件。

建设条件应当包括下列内容：

- （一）项目（宗地）概况；
- （二）开发企业资质等级和信用等级要求；
- （三）保障性住房和租赁住房建设要求；
- （四）基础设施和幼儿园、社区服务用房等公共服务设施配套的建设标准、建设期限、建设时序、投资来源、产权归属及移交使用等要求；
- （五）绿色建筑和装配式建筑等产业政策要求；
- （六）其他需要明确的建设条件。

第二十条 开发企业应当根据建设条件和经审定的建设工程设计方案，制定项目开发建设方案，并于项目开工前报项目所在地房地产开发主管部门备案。分期开发的项目应当制定分期开发建设方案。开发建设方案调整的，开发企业应当在调整后十日

内将调整后的方案报项目所在地房地产开发主管部门备案,并对方案调整的原因作出书面说明。

项目开发建设方案应当载明项目开发期数、开工竣工时间、开发进度以及基础设施和公共服务设施建设时序、交付使用时间等内容。

开发企业应当按照开发建设方案开发建设。

房地产开发主管部门、自然资源部门应当加强开发企业落实建设条件和经审定的建设工程设计方案情况的日常监管,在办理商品房预售许可时进行现场核实。

第二十一条 开发企业应当在取得建设工程规划许可证十日内,持项目开发建设方案到项目所在地房地产开发主管部门领取房地产开发项目管理手册。

开发企业应当将开发建设方案实施及调整、项目审批手续等开发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如实记录在房地产开发项目管理手册中,并定期报项目所在地房地产开发主管部门,作为房地产开发主管部门实施项目过程监管的依据。

第二十二条 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,应当按规定报原批准机关批准。

第二十三条 开发项目的设计、施工，应当符合国家技术标准和规范。房地产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品质。

单项工程竣工后，应当按照国家工程质量验收标准进行验收。

第二十四条 开发项目的基础设施和幼儿园、社区服务用房等公共服务设施应当与主体建筑同步设计、同步建设、同步交付使用。分期开发项目的基础设施和公共服务设施应当满足使用要求，符合相关规定。

第二十五条 专业经营单位应当按照国家、省有关要求，对住宅小区内供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施设备建设提出技术要求并对施工过程进行检查，项目竣工验收合格后，专业经营单位应当按照规定及时向开发企业出具设施设备投入使用的证明文件。

有关主管部门应当加强对专业经营单位的监督管理，督促专业经营单位履行相关义务。

第二十六条 开发项目竣工后，开发企业应当组织项目竣工综合验收。

竣工综合验收合格应当达到下列条件：

- （一）按照经审定的建设工程设计方案开发建设；
- （二）按照建设条件开发建设；
- （三）基础设施和幼儿园、社区服务用房等公共服务设施满足使用条件，符合相关规定；
- （四）取得房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表；
- （五）已按要求交纳首期住宅专项维修资金；
- （六）具有完整的工程技术档案和施工管理资料；
- （七）法律、法规等规定的其他条件。

分期开发的项目，可以分期进行竣工综合验收。

第二十七条 开发企业应当自开发项目竣工综合验收合格之日起十五日内，将竣工综合验收报告报房地产开发主管部门备案。

开发项目符合第二十六条第二款规定条件的，房地产开发主管部门应当出具竣工综合验收备案证明；不符合规定条件的，开发企业应当按照规定整改完成后，重新组织竣工综合验收。

开发项目取得竣工综合验收备案证明后，方可交付使用。

第二十八条 开发项目首次交付五日前，开发企业应当在办

理交房手续现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案证明。公示期限不得少于三十日。

第二十九条 开发企业应当对其开发建设的房地产项目承担质量责任，因质量问题给买受人造成损失的，应当负责赔偿。开发企业项目负责人对开发项目质量负终身责任。

开发企业与勘察、设计、施工、监理等单位之间的质量责任关系，按照有关法律、法规和合同的约定执行。

开发企业出现破产、解散等情形的，由其依法约定的单位承担质量责任。

第四章 房地产经营

第三十条 开发企业转让开发项目应当符合下列条件：

（一）转让人已支付全部土地使用权出让金并取得不动产权证书；

（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）受让人具备相应的房地产开发资质；

（四）法律、法规规定的其他条件。

房地产开发项目转让应当签订书面合同。转让人和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,持项目转让合同向房地产开发主管部门备案。

第三十一条 开发企业预售商品房,应当取得商品房预售许可证明。未取得商品房预售许可证明的,不得以任何形式进行商品房预售,不得以定金、预付款等形式向买受人收取预售房款。

第三十二条 实行商品房预售资金监管制度。开发企业申请商品房预售许可前,应当在商业银行开立商品房预售资金监管专用账户,并与监管银行、项目所在地房地产开发主管部门签订商品房预售资金监管协议。

商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户。商品房预售资金监管专用账户内的资金总额达到监管额度后,开发企业方可自行提取超出监管额度以外的资金,并优先用于预售项目工程建设。

开发企业不得用企业其他账户收存房价款,房价款需直接存入商品房预售资金监管专用账户。商业贷款、住房公积金贷款到账后五个工作日内,开发企业应当将款项转存入商品房预售资金监管专用账户。

开发企业取得竣工综合验收备案证明后,预售资金监管终

止。

第三十三条 房地产开发主管部门可以根据开发企业信用状况、资质等级等情况，适度调整商品房预售资金监管账户内的资金监管额度和监管时限。

开发企业可以凭银行出具的保函抵顶部分商品房预售资金监管额度。

鼓励开发企业开展住房租赁业务，出租房源经评估后可按一定比例抵顶部分商品房预售资金监管额度。

第三十四条 开发企业和商品房承销机构，应当在商品房销售场所向买受人明示开发企业资质证书、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、商品房预售方案、商品房项目现售备案证号、经审定的建设工程设计方案总平面图以及业主临时管理公约、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等材料。

商品房承销机构代理销售的，还应当公示有权销售商品房的备案证明和商品房销售委托书。

购房人要求核实上述材料真实性的，开发企业和商品房承销机构不得拒绝。

第三十五条 开发企业和商品房承销机构在销售取得预售

许可或者已经办理现售备案的商品房时，应当一次性公开全部销售房源、明码标价、一套一标。

第三十六条 开发企业销售商品房，应当通过网签系统与买受人签订书面商品房买卖合同，并按规定向项目所在地房地产开发主管部门备案。

当事人协议变更、解除商品房买卖合同的，应当自变更、解除合同之日起三十日内持原备案的合同共同向房地产开发主管部门办理备案变更、解除，房地产开发主管部门应当在五个工作日内依法办结相关手续。

开发企业和商品房承销机构不得销售不符合销售条件的商品房。不得向不具备购买资格的买受人销售商品房。

第三十七条 书面商品房买卖合同应当采用《山东省新建商品房买卖合同》示范文本。开发企业不得通过强制买受人接受权利义务不对等条款，变通、删减条款或者利用补充条款减轻、免除其自身民事责任，侵害买受人的合法权益。

第三十八条 开发企业交付商品房，应当向买受人提供由房地产开发主管部门统一监制的住宅使用说明书和住宅质量保证书。开发企业应当负责商品房售后服务，并按照商品房质量保证书的约定对所售商品房承担保修责任。

住宅使用说明书应当载明房屋平面布局、结构、附属设施设备、详细的房屋结构图，明确注明房屋承重结构、设计使用年限、特殊工艺、性能指标、管线走向、使用与维护保养要求以及其他有关安全合理使用房屋的注意事项。

住宅质量保证书应当载明保修单位、保修范围、保修期限、保修责任以及损害赔偿等内容。

第三十九条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期专项维修资金。截至开发项目竣工综合验收备案时尚未售出的住宅，由开发企业交存首期专项维修资金。

第四十条 开发项目竣工综合验收备案后，开发企业应当及时将房屋与依法属于全体业主共有的物业服务用房一并向不动产登记部门申请不动产首次登记。

开发企业应当按照商品房买卖合同约定，协助买受人办理不动产权属登记手续。开发企业委托第三方协助买受人办理不动产权属登记手续的，第三方不得向买受人收取费用。

第四十一条 发布商品房销售广告，应当明示开发企业名称及资质等级、商品房承销机构名称及备案号、商品房预售许可证号、商品房现售备案证号。

广播、电视、报刊、网络等媒体发布商品房销售广告应当依法查验前款规定的相关证明材料。

开发企业和商品房承销机构发布商品房销售广告和宣传资料，内容应当合法、真实、准确。不得出现融资或者变相融资的内容，不得含有增值或者投资回报的承诺。

第五章 法律责任

第四十二条 开发企业违反本办法规定，未办理资质证书变更手续或者未重新核定资质等级的，由房地产开发主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第四十三条 开发企业违反本办法规定，有下列情形之一的，由房地产开发主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上十万元以下的罚款：

（一）未办理项目开发建设方案备案手续，或者调整项目开发建设方案后未办理备案手续的；

（二）开发项目首次交房时，未按规定时限要求，在办理交房手续现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案证明的；

（三）未将商品房预售资金全部存入预售资金监管专用账户的；

(四) 向不具备购买资格的买受人销售商品房的。

第四十四条 违反本办法规定,开发企业委托的第三方协助买受人办理不动产权属登记手续时向买受人收取费用的,由房地产开发主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上五万元以下的罚款。

第四十五条 房地产开发主管部门和其他行政管理部门工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,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。

第四十六条 违反本办法规定的其他行为,法律、法规、规章已规定法律责任的,从其规定。

本办法规定的行政处罚,实行综合行政执法的,由综合执法部门实施。

第六章 附 则

第四十七条 本办法相关用语含义如下:

(一) 基础设施,是指开发项目内道路、景观绿化、雨污水管线、路灯、公共健身设施、公共停车位(场)和环卫、雨水收集、智能化监控等设施设备;封闭运行的太阳能热水、中水处理、

直饮水、地源热泵等设施设备；供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施及相关管线和计量装置。

（二）公共服务设施，是指开发项目内教育、医疗卫生、安防、消防、养老、文化体育、邮政、行政管理、社区服务、物业服务、商业服务等设施。

第四十八条 本办法自 2020 年 2 月 1 日起施行。