

长春市城市房地产开发经营管理条例

(2010年8月27日长春市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2010年11月26日吉林省第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准 根据2015年4月22日长春市第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过 2015年7月30日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》第一次修正 根据2019年4月25日长春市第十五届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2019年8月1日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正 根据2021年4月28日长春市第十五届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过 2021年5月27日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于修改〈长春市城市房地产开发经营管理条例〉的决定》第三次修正 根据2023年10月27日长春市第十六届人民代表大会常务委员会第十二次

会议通过 2023 年 12 月 1 日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于修改〈长春市电梯安全管理条例〉等 3 件地方性法规的决定》第四次修正 根据 2024 年 10 月 25 日长春市第十六届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 2025 年 3 月 27 日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于修改和废止〈长春市森林资源管理条例〉等六部地方性法规的决定》第五次修正)

目 录

第一章 总 则

第二章 房地产开发企业

第三章 房地产开发建设

第四章 房地产经营

第五章 法律责任

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，

规范房地产开发经营行为，维护房地产权利人的合法权益，保障和促进房地产业的健康发展，根据法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市市区内国有土地上进行房地产开发经营及其监督管理，适用本条例。

本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）在市区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售商品房的行为。

第三条 市住房保障和房屋管理主管部门负责本市房地产开发经营活动的监督管理工作。

市发展和改革、规划和自然资源、建设、生态环境、市场监督管理、林业和园林、公安、人防等有关部门应当按照各自职责，依法做好房地产开发经营活动的相关管理工作。

第四条 房地产开发经营应当按照经济效益、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，注重节约和合理利用土地，保护和改善生态环境，突出技术创新，开发建设节能环保型建筑。

第五条 市住房保障和房屋管理主管部门应当建立健全房地产开发经营监督管理机制，实行房地产开发企业信用评价制度，加强房地产市场信息系统建设和开发企业信用档案管理，定期公

布房地产市场相关信息和开发企业诚信经营情况。

第二章 房地产开发企业

第六条 房地产开发经营应当由依法设立并具有房地产开发企业资质（以下简称开发企业资质）的企业进行，其他任何单位或者个人均不得进行房地产开发经营活动。

开发企业资质分为一、二两个资质等级。开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。

开发企业资质等级实行分级审批制度。市住房保障和房屋管理主管部门负责本市二级资质初审工作。

第七条 设立二级资质的开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

- （一）注册资本不低于一千万元；
- （二）有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于五人，其中专职会计人员不少于两人；
- （三）工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级及以上职称，配有统计人员；
- （四）具有完善的质量保证体系。

外商投资设立开发企业的，除应当符合本条第一款的规定外，还应当符合外商投资法律、行政法规的规定。

第八条 开发企业应当自领取营业执照之日起三十日内，向市住房保障和房屋管理主管部门申请二级资质初审，并提交下列材料：

- （一）企业资质等级申报表；
- （二）企业法人营业执照副本；
- （三）专业管理、技术人员的职称证件；
- （四）建立质量管理体系、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

第九条 市住房保障和房屋管理主管部门应当自受理开发企业二级资质申请之日起十五个工作日内提出初审意见，报省住房和城乡建设主管部门。

第十条 房地产开发企业申请二级资质续期的，应当在资质证书有效期届满三十日前提出申请，并提交下列材料：

- （一）企业资质等级申报表；
- （二）企业法人营业执照副本；
- （三）房地产开发企业资质等级证书正、副本；
- （四）专业管理、技术人员的职称证件；
- （五）近三年已开发经营项目的有关材料；
- （六）建立质量管理体系、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

市住房保障和房屋管理主管部门应当自受理申请之日起十

五个工作日内提出初审意见，报省住房和城乡建设主管部门。

第十一条 开发企业申请注销二级资质的，市住房保障和房屋管理主管部门应当自受理申请之日起十五个工作日内提出初审意见，报省住房和城乡建设主管部门。

第十二条 二级资质开发企业变更企业名称、法定代表人、注册资本、企业类型、企业地址、营业执照注册号或者分立、合并的，应当在向市场监督管理部门办理变更手续后三十日内，向市住房保障和房屋管理主管部门提出申请。市住房保障和房屋管理主管部门应当提出初审意见，报省住房和城乡建设主管部门办理相关手续。

第三章 房地产开发建设

第十三条 市住房保障和房屋管理主管部门应当根据本市国土空间总体规划和房地产市场供求情况，会同有关部门编制房地产开发规划，报市人民政府批准。

市住房保障和房屋管理主管部门应当会同有关部门，根据房地产开发规划和年度建设用地计划，制定房地产开发年度计划，报市人民政府批准后实施。

第十四条 编制房地产开发规划和制定房地产开发年度计

划，应当优先安排保障性住房、城市基础设施建设中征收补偿安置用房的开发项目。

第十五条 房地产开发用地使用权出让或者划拨前，市住房保障和房屋管理主管部门应当对房地产开发项目的性质、规模以及开发期限提出书面意见；市规划和自然资源部门应当对城市规划设计条件、基础设施和公共设施的建设要求及产权界定提出书面意见。

市住房保障和房屋管理、市规划和自然资源主管部门出具的书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一。

第十六条 市住房保障和房屋管理主管部门应当对参与土地使用权出让或者通过划拨方式拟取得土地使用权的开发企业的资质等级及诚信经营情况进行审查。

第十七条 在房地产开发企业签订土地使用权出让合同或者取得划拨土地使用权批准文件后，市住房保障和房屋管理主管部门向开发企业发放《房地产开发项目手册》。

开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在《房地产开发项目手册》中，并定期送市住房保障和房屋管理主管部门备案。

第十八条 房地产开发项目实行资本金制度。资本金占项目总投资的比例按照国家规定执行。

第十九条 依法取得房地产开发项目的开发企业，应当向市住房保障和房屋管理主管部门提交下列资料，申请办理《房地产开发项目资本金审验书》：

- （一）国有土地使用权批准文件；
- （二）建设用地规划许可证及附图；
- （三）建设项目可行性研究报告。

市住房保障和房屋管理主管部门应当自受理开发企业申请之日起十五个工作日内完成项目资本金审验工作，向开发企业出具项目资本金缴存通知书；开发企业将项目资本金存入银行后，持银行证明到市住房保障和房屋管理主管部门领取《房地产开发项目资本金审验书》。

《房地产开发项目资本金审验书》是市发展和改革委员会审核项目计划批准文件的依据之一。

第二十条 项目资本金实行专款专用，不得挪作他用。具体监管办法由市人民政府按照国家有关规定另行制定。

第二十一条 房地产开发项目竣工后，应当按照有关规定进行验收并办理有关手续。未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第二十二条 开发企业在商品房交付使用时，应当向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第二十三条 新建住宅小区项目整体竣工后，开发企业应当向市住房保障和房屋管理主管部门书面报告，领取《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第四章 房地产经营

第二十四条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（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。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第二十五条 以出让方式取得土地使用权的房地产开发项目转让的，项目转让人和受让人应当向市住房保障和房屋管理主管部门提交下列资料，申请办理《房地产项目转让书》：

（一）项目转让人和受让人的营业执照、开发企业资质证书；

（二）房地产项目转让合同；

（三）不动产权属证书（国有土地使用证）；

- (四) 项目计划批准文件；
- (五) 建设工程规划许可证；
- (六) 建筑工程施工许可证；
- (七) 转让人已完成项目开发投资总额百分之二十五以上的证明；
- (八) 转让人已支付应缴纳前期税费证明；
- (九) 受让人具备项目剩余投资额百分之二十五以上项目资本金证明；
- (十) 法律、法规规定的其他资料。

市住房保障和房屋管理主管部门应当自受理之日起十个工作日内对提供的资料予以审核。符合条件的，核发《房地产项目转让书》，当事人持《房地产项目转让书》到发展和改革、规划和自然资源、建设等相关部门办理项目变更手续；不符合条件的，不予核发，告知申请人并书面说明理由。

第二十六条 开发企业转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人；已完成拆迁补偿安置的，对可能出现的遗留问题，应当在房地产项目转让合同中明确责任方。项目转让人应当书面通知被拆迁人，并在转让合同签订后到市住房保障和房屋管理主管部门备案。

第二十七条 商品房销售包括商品房预售和商品房现售。开发企业预售商品房，应当依法取得商品房预售许可证；销售现房的，应当到市不动产登记主管部门办理房屋首次登记。

第二十八条 开发企业销售商品房，应当使用符合国家规定的商品房买卖合同示范文本。

开发企业应当在商品房买卖合同签订之日起三十日内按照规定到市住房保障和房屋管理主管部门备案。

第二十九条 商品房预售实行预售资金监管制度。具体监管办法由市人民政府制定。

第三十条 开发企业应当自取得商品房预售许可证之日起十日内将批准预售的房屋全部同时公开预售，不得分期分批或者变相分期分批预售。

第三十一条 开发企业应当在商品房销售场所公示下列资料：

- （一）营业执照；
- （二）开发企业资质证书；
- （三）不动产权证书（土地使用权证）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
- （四）商品房预售许可证或者房屋首次登记证明；
- （五）商品房买卖合同示范文本；

（六）住宅小区内各类房屋、设施、场所的物权归属公示文件；

（七）可售房源及其销售价格；

（八）前期物业服务合同；

（九）业主临时管理规约。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本条例第六条第一款、第二款规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由市住房保障和房屋管理主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下罚款；逾期不改正的，由市场监督管理部门吊销营业执照。

第三十三条 市住房保障和房屋管理主管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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第六章 附 则

第三十四条 在市区外国有土地上进行房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第三十五条 本条例自 2011 年 1 月 1 日起施行。2004 年 7 月 28 日公布施行的《长春市城市房地产开发管理条例》同时废止。