

# 青海省房地产开发经营管理办法》（青政办〔2014〕 110 号）

各市、自治州人民政府，省政府各委、办、厅、局：

省住房城乡建设厅制定的《青海省房地产开发经营管理办法》已经省政府同意，现转发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

青海省人民政府办公厅 2014 年 6 月 26 日

## 青海省房地产开发经营管理办法 省住房城乡建设厅（2014 年 6 月）

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强我省房地产市场管理，规范房地产开发经营行为，维护房地产活动当事人的合法权益，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》等法律法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内房地产开发经营的监督管理。

**第三条** 房地产开发应当按照经济效益、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。

房地产开发企业及其从业人员应当妥善保管在业务活动中获悉的交易当事人的资料，保守当事人的个人隐私和商业秘密，不得违法利用所获取的信息。

**第四条** 省住房城乡建设行政主管部门负责对全省房地产开发经营活动的监督管理。

市、县住房城乡建设(房产)行政主管部门负责本级行政区域内开发经营活动的监督管理。

各级发改、国土、规划、工商、税务、监察等部门依据各自职责对房地产市场进行监督管理。

**第五条** 市、县住房城乡建设(房产)行政主管部门应在青海省房地产信息网，定期发布新建、存量商品房供应和成交等房地产市场信息，实行信息公开。

### 第二章 房地产开发

**第六条** 从事房地产开发经营活动的企业应当依法取得房地产开发资质证书。未取得房地产开发资质等级证书的单位和个人不得从事房地产开发。

**第七条** 任何单位和个人不得在未依法取得国有建设用地使用权的土地上进行房地产开发。

以出让方式取得国有土地使用权进行房地产开发的，土地出让前，市、县住房城乡建设(规划)部门要提出商品房项目的建设规模、套型比例、配套设施条件、开竣工时间及容积率、建筑密度、绿地率等规划条件，作为土地出让的依据，与出让人、受让人相关权利义务及违约责任一同纳入《土地使用权出让合同》。房地产开发企业必须按照《土地使用权出让合同》约定的土地用途、开发期限开发土地。

**第八条** 房地产开发项目应依法交存项目资本金，普通商品住房项目资本金比例不低于项目建设总投资的 20%，其他房地产开发项目资本金比例不低于项目建设总投资的 30%，分期实施的开发项目，可分期交存项目资本金。未按照规定交存或足额交存资本金的房地产开发项目，不得开工建设。

项目资本金具体管理办法由市州住房城乡建设(房产)行政主管部门，根据本地实际情况制定。**第九条** 房地产开发项目应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划，并严格执行城乡规划。房地产开发企业不得擅自变更规划条件和经批准的小区规划。

**第十条** 房地产开发项目的规划设计必须符合国家有关标准和规范，并应参照国家《绿色建筑评价标准》(GBT50378-2006)和青海省《绿色建筑评价标准》

(DB63/T1110-2012)进行规划设计。住宅项目应严格执行《住宅性能评定技术标准》(GBT50362-2005)。

**第十一条** 房地产开发企业要严格履行建设工程基本建设程序，通过招投标方式选择施工企业和监理企业、严禁将工程私自发包给无资质的单位或个人。同时，房地产开发企业要督促中标企业在开工前到项目所在地人力资源和社会保障部门按规定缴纳农民工工资保证金。

房地产开发企业应当对其开发的房地产开发项目的质量承担责任。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。

**第十二条** 房地产开发企业应当在取得建设工程规划许可证 10 日内，通过青海省房地产信息系统项目管理模块填报项目规模、规划手续、用地手续等项目信息。项目开工后，应在每月 25 日前通过青海省房地产信息系统填报项目完成投资、建设进度、销售等进展信息。

不按规定时间和内容填报项目信息的，记入企业信用档案。

**第十三条** 房地产开发项目经验收合格后，并取得建设工程竣工验收备案证明文件和房

屋测绘报告后方可交付使用。

**第十四条** 房地产开发企业在向用户交付新建商品住宅时，应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》应作为商品住房买卖合同的补充约定。

**第十五条** 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。买受人购买的商品房为住宅的，房地产开发企业应当按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，并在《住宅质量保证书》中注明维修单位的联系人及联系电话。买受人购买的商品房为非住宅的，买卖双方应以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向开发企业出具的质量保修书约定的保修期限。

**第十六条** 预售的商品房交付使用之日起 90 日内，承购人应当依法到房屋所在地不动产登记机构办理权属登记手续。房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地不动产登记机构。

由于开发企业的原因，承购人未能在房屋交付使用之日起 90 日内取得房屋权属证书的，除开发企业和承购人有特殊约定外，开发企业应当承担违约责任。

### 第三章 房地产经营

**第十七条** 房地产开发企业销售商品房之前，应当将确定的销售价格报项目所在地价格监管部门备案。

房地产开发企业应当按照经价格监管部门备案的销售价格，明码标价销售商品房，不得以超过备案的销售价格销售商品房。确需调整销售价格或销售价格向下浮动超过 15%的，应当在调整价格前到原备案部门办理备案变更。

**第十八条** 符合下列条件的房地产项目，市、县住房城乡建设(房产)行政主管部门方可办理商品房预售许可证：

(一)取得营业执照和资质证书；

(二)已付清地价款，并取得国有土地使用权证；

(三)取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

(四)六层以下(含本数)的商品房项目已封顶，六层以上的商品房项目已完成地面以上三分之一层数；

(五)确定施工进度和竣工交付日期；

(六)预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权利且未被司法机关或者行政机

关查封、扣押：

△

(七)已与项目所在地住房城乡建设(房产)行政主管部门、监管账户开户行三方签订商品房预售资金监管协议或已足额交存项目资本金;

(八)具有完善的预售方案,预售方案包括项目整体概况、本次申报预售楼盘信息、施工进度安排、竣工交付日期、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、前期物业管理落实情况、商品房预售的形式、商品房预售计划及措施等;

(九)商品房预售价格经价格监管部门备案,并取得商品房价格备案证明;

(十)法律、法规规定的其他条件。

商品房预售许可应以楼栋为单位,不得分层、分单元和以开发项目为单位办理预售许可。

**第十九条** 在取得商品房预售许可证前,房地产开发企业不得直接出售或者以内部认购、内部认筹、组织团购等方式变相出售商品房,不得以意向金、诚意金及其他形式

收取购房人的押金、定金或购房款。

**第二十条** 取得商品房预售许可证 10 日内,房地产开发企业应当公开销售全部预售房屋,不得捂盘惜售。

**第二十一条** 房地产开发企业销售商品房,应当将下列材料在销售现场公示:

(一)营业执照和资质证书;

(二)国有土地使用权证、选址意见书、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;

(三)经城乡规划部门批准的项目总平面图;

(四)经预售许可楼栋的房源信息及服务收费价目表,房源信息包括商品房明码标价牌、预售楼盘的楼号、套数、使用用途、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、竣工交付日期等;

(五)商品房买卖合同示范文本及附件;

(六)商品房节能措施及主要材料样品;

(七)业主临时管理规约;

(八)前期物业服务企业名称、收费标准和物业服务合同;

(九)销售人员公示牌,包括销售人员的姓名、职务及《房地产经纪人执业资格证书》、《房地产经纪人协理从业资格证书》或《销售人员上岗证书》的编号;

(十)法律、法规、规章和住房城乡建设(房产)行政主管部门要求公示的其他材料。

**第二十二条** 房地产开发企业应当为购房人查询与所购商品房有关城市规划、公共配套

设施、开发进度等信息提供便利。

**第二十三条** 房地产开发企业的房屋销售人员应取得《房地产经纪人执业资格证书》、《房地产经纪人协理从业资格证书》或省级以上住房城乡建设行政主管部门颁发的《上岗证书》。预售或现房合同网上签约时，合同中应当注明销售房地产经纪人或协理签章。

销售人员未取得《房地产经纪人执业资格证书》、《房地产经纪人协理从业资格证书》或《上岗证书》的，不得从事房地产销售工作。

预售或现房合同中未注明房地产经纪人或协理签章，预售合同不予备案。

**第二十四条** 房地产开发企业销售(预售)商品房时，应通过商品房买卖合同网签系统使用住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局联合印制的《商品房买卖合同(预售)示范文本》(GF-2014-0171)和《商品房买卖合同(现售)示范文本》(GF-2014-0171)。

房地产开发企业和购房人经协商一致，可以对合同中未约定或约定不明的内容，签订书面补充协议，但补充协议中不得含有减轻或免除应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。

除不可抗力因素外，房地产开发企业应在《商品房买卖合同(预售)》约定的交付期限内将商品房交付业主，逾期交房的，应按《商品房买卖合同(预售)》约定的方式进行处理。

**第二十五条** 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗和误导公众。对不符合有关规定、证明文件不齐全、内容失实的广告，广告发布媒体不得发布。发布预售商品房广告，应载明开发企业名称、预售许可证号。

房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，商品房买卖双方应当在商品房买卖合同中约定。

**第二十六条** 未实行项目资本金的地区，应建立预售资金监管制度。房地产开发企业应在申请商品房预售前，与项目所在地住房城乡建设(房产)行政主管部门、监管账户开户行签订商品房预售资金监管协议，商品房预售资金应存入银行监管账户。

在商品房预售项目竣工前，商品房预售款专项用于购买该预售项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款(含工资及社会保险)及法定税费、行政罚款，不得挪作他用。

商品房预售资金监管具体办法由市州住房城乡建设(房产)行政主管部门，根据本地实际

情况制定。

**第二十七条** 房地产开发企业收取预售款时，应依法缴纳有关税费。房地产开发企业使用预售款缴纳法定税费的，应当凭法定税费计税依据向预售资金监管部门申请提取使用。

**第二十八条** 房地产开发企业在商品房交付使用前，应当一次性向项目所在地住房城乡建设(房产)行政管理部门交纳商品房保修金，作为新建商品房保修期内的保修费用。商品房保修金按照建安总造价的 2%的比例交纳，并存入指定的银行专户内。未交纳新建商品房保修金的，住房城乡建设行政主管部门不得办理商品房竣工验收备案手续。房地产开发企业不履行保修责任或者因歇业、破产等原因无法履行房屋保修责任的，由物业服务企业或者业主委员会提出申请，经项目所在地住房城乡建设(房产)行政主管部门核实后，由物业服务企业或住房城乡建设(房产)行政主管部门组织维修，其费用在保修金中列支。

**第二十九条** 保修金存储期限为 5 年。项目所在地住房城乡建设(房产)行政主管部门应当在保修期满前一个月内，将拟退还保修金事项在相关的物业小区内予以公示，公示无异议的，将保修金及其银行存款利息余额退还给开发企业。

开发企业因歇业、破产或出现其他情形，致使其单位不存在的，项目所在地住房城乡建设(房产)行政主管部门应当将相关事项在房产信息网上进行公示，公示期为 30 天。公示无异议的，其原交存的保修金及其银行存款利息余额转入同一物业小区物业专项维修资金账户，作为该小区物业专项维修资金使用。

**第三十条** 房地产开发企业在商品房销售活动中，不得有下列损害购房人权益的行为：

- (一)在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人；
- (二)订立虚假合同；
- (三)违反价格备案制度出售商品房；
- (四)违背购房人的意愿，搭售其他商品，强制或者变相强制服务并收取费用，或者附加购房人提供资金证明等其他不合理的条件；
- (五)法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第三十一条** 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列价格违法行为：

- (一)以协议、决定或者其他协同行为相互串通，统一确定、维持、变更价格；
- (二)通过囤积截留房源、捂盘惜售等方式限制销售数量，操纵价格；
- (三)捏造、散布涨价或者房源短缺等信息，哄抬价格，引发市场恐慌，推动商品房价格过高上涨；

(四)在合同价格之外加价收费；

(五)法律、法规、规章禁止的其他价格违法行为。

**第三十二条** 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列不正当竞争行为：

(一)擅自使用他人的企业或者项目名称以及代表其名称的标志、图形、代号；

(二)伪造或者冒用认证、名优等质量标志；

(三)以销售商品房为目的，利用财物或者其他手段对项目建设、通讯、质检、供水、供电等企业、事业单位以及房地产经纪、估价等中介机构行贿；

(四)以不正当手段获取他人的商业秘密或者披露、使用、允许他人使用以不正当手段获取的商业秘密；

(五)捏造、散布虚假事实，损害竞争对手的商业信誉、商品声誉；

(六)利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传；

(七)法律、法规、规章禁止的其他不正当竞争行为。

**第三十三条** 房地产经纪机构、估价机构及其从业人员不得为房地产开发企业实施 本办法第三十条至第三十二条规定的行为提供服务或者便利。

#### 第四章监督管理

**第三十四条** 市、县住房城乡建设(房产)行政主管部门应依法建立房地产市场 管日常巡查制度，重点查处无资质或超越资质等级从事房地产开发建设、以各种方式租 借和转让资质或营业执照、擅自改变城乡规划和调整容积率、擅自销售房屋或盗用其他 项目预售许可证销售房屋、销售现场不按要求进行公示、未取得建设工程竣工验收备案 证明文件和房屋测绘报告的商品房擅自交付使用、不按规定发放《住宅使用说明书》和 《住宅质量保证书》、不按保证书承诺承担保修责任、不按规定时间办理产权登记等行 为。

各级住房城乡建设(规划)行政主管部门要严格履行基本建设程序，未签订国有土 地使用权出让合同的项目，规划部门不得办理建设用地规划许可证；未取得土地使用权 证的项目，规划部门不得办理建设工程规划许可证；未取得建设工程规划许可证的项 目，住房城乡建设行政主管部门不得办理建筑工程施工许可证。

**第三十五条** 市、县住房城乡建设(房产)行政主管部门要加强房地产开发项目资 金管理，房地产开发项目必需实行项目资本金制度或预售资金监管制度，维护购房人合 法利益。

**第三十六条** 各级国土资源部门要加强建设用地管理，加大土地出让合同管理的闲 置土地处置力度。依法查处不履行土地出让合同和人为造成土地闲置的行为。

**第三十七条** 各级价格监管部门应当建立房地产价格监测制度,会同有关部门加强新建商品住房价格的管理和对房价的监测,依法查处“囤房惜售、哄抬房价”、不实行价格备案和不按规定要求明码标价行为。

**第三十八条** 各级人力资源社会保障部门应当加强对房地产开发企业劳动合同管理、员工社会保险缴纳等执行劳动法律、法规、规章的监管,依法查处房地产开发企业劳动合同中的违规违法行为。

**第三十九条** 各级税务部门应加强房地产税收监管,依法检查房地产税收政策执行情况、重点查处偷税、漏税行为。

**第四十条** 各级工商行政管理部门应加强房地产销售合同和广告发布监管,依法查处合同欺诈、销售合同条款有损购房人合法权益、房地产企业不履行合同约定义务等行为;依法查处虚假和不规范广告行为。

**第四十一条** 各级监察部门要加大对房地产领域违法案件的查处力度,依法查处房地产领域涉及的相关政府部门及工作人员在房地产项目立项、规划审批、施工许可、销售许可等环节的违规审批、滥用权力和权钱交易等违纪违法行为。

**第四十二条** 省住房城乡建设行政主管部门应会同发改、国土、信访、工商、统计、税务、人民银行等部门,对在本省从事房地产开发的企业及其从业人员,根据其经营业绩、信用记录等建立房地产行业诚信档案,向社会公示。

房地产开发企业、经纪机构及其从业人员违反行业自律规范行为、违规违法行为、经查证属实的被投诉举报记录、行政处罚及刑事处罚等情况,应当作为不良信用记录记入其诚信档案。

省住房城乡建设行政主管部门应当会同有关部门制定房地产行业诚信评价体系的具体管理办法。

**第四十三条** 各级住房城乡建设(房产)行政主管部门及其他相关部门依法履行监管和检查职责时,有权采取下列措施:

(一)进入被检查企业,查阅、摘抄、复制、封存与业务相关的材料;

(二)要求被检查企业和人员提供资质证书、资格证书、项目手册以及其他业务相关材料;

(三)纠正企业和人员的违规违法行为;

(四)法律、法规规定的其他措施。

**第四十四条** 媒体刊载、报道、传播虚假、失实的房地产市场信息的,应当通过媒体进

行公开更正，消除影响。媒体未进行公开更正的，相关部门或者有关当事人可以提 请新闻  
出版及广播电视行政主管部门依法查处。

**第四十五条** 违反本办法规定的行为，法律、行政法规已规定法律责任的、从其规第五  
章附则

**第四十六条** 市、县人民政府可以根据本办法，结合实际情况，制定实施细则

**第四十七条** 本办法自 2014 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 6 月 30 日。

