【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2020/2/23【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=174392)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/功能窗格）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#城市房地產開發經營管理條例)**〉〉**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E9%96%8B%E7%99%BC%E7%B6%93%E7%87%9F%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%A2%9D%E4%BE%8B.htm)**〉〉**

**【大陸法規】**城市房地產開發經營管理條例

**【發布單位】**中華人民共和國國務院

**【發布/修正】**2011年1月8日

**【實施日期】**2011年1月8日

# 【法規沿革】

**．**1998年7月20日中華人民共和國國務院令第248號發布

**．**2011年1月8日國務院令第588號《國務院關於廢止和修改部分行政法規的決定》修訂（註：修改[第20條](#a20)、[第42條](#a42)）

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[房地產開發企業](#_第二章__房地產開發企業)　§5

第三章　[房地產開發建設](#_第三章__房地產開發建設)　§10

第四章　[房地產經營](#_第四章_房地產經營)　§20

第五章　[法律責任](#_第五章__法律責任)　§34

第六章　[附則](#_第六章__附)　§41

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為了規範房地產開發經營行為，加強對城市房地產開發經營活動的監督管理，促進和保障房地產業的健康發展，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》的有關規定，制定本條例。

## 第2條

　　本條例所稱房地產開發經營，是指房地產開發企業在城市規劃區內國有土地上進行基礎設施建設、房屋建設，並轉讓房地產開發項目或者銷售、出租商品房的行為。

## 第3條

　　房地產開發經營應當按照經濟效益、社會效益、環境效益相統一的原則，實行全面規劃、合理佈局、綜合開發、配套建設。

## 第4條

　　國務院建設行政主管部門負責全國房地產開發經營活動的監督管理工作。

　　縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門負責本行政區域內房地產開發經營活動的監督管理工作。

　　縣級以上人民政府負責土地管理工作的部門依照有關法律、行政法規的規定，負責與房地產開發經營有關的土地管理工作。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第二章　　房地產開發企業

## 第5條

　　設立房地產開發企業，除應當符合有關法律、行政法規規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：

　　（一）有100萬元以上的註冊資本；

　　（二）有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，２名以上持有資格證書的專職會計人員。

　　省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。

## 第6條

　　外商投資設立房地產開發企業的，除應當符合本條例[第五條](#a5)的規定外，還應當依照外商投資企業法律、行政法規的規定，辦理有關審批手續。

## 第7條

　　設立房地產開發企業，應當向縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。工商行政管理部門對符合本條例[第五條](#a5)規定條件的，應當自收到申請之日起30日內予以登記；對不符合條件不予登記的，應當說明理由。

　　工商行政管理部門在對設立房地產開發企業申請登記進行審查時，應當聽取同級房地產開發主管部門的意見。

## 第8條

　　房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，持下列檔到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案：

　　（一）營業執照影本；

　　（二）企業章程；

　　（三）驗資證明；

　　（四）企業法定代表人的身份證明；

　　（五）專業技術人員的資格證書和聘用合同。

## 第9條

　　房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第三章　　房地產開發建設

## 第10條

　　確定房地產開發項目，應當符合土地利用總體規劃、年度建設用地計畫和城市規劃、房地產開發年度計畫的要求；按照國家有關規定需要經計畫主管部門批准的，還應當報計畫主管部門批准，並納入年度固定資產投資計畫。

## 第11條

　　確定房地產開發項目，應當堅持舊區改建和新區建設相結合的原則，注重開發基礎設施薄弱、交通擁擠、環境污染嚴重以及危舊房屋集中的區域，保護和改善城市生態環境，保護歷史文化遺產。

## 第12條

　　房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，法律和國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

　　土地使用權出讓或者劃撥前，縣級以上地方人民政府城市規劃行政主管部門和房地產開發主管部門應當對下列事項提出書面意見，作為土地使用權出讓或者劃撥的依據之一：

　　（一）房地產開發項目的性質、規模和開發期限；

　　（二）城市規劃設計條件；

　　（三）基礎設施和公共設施的建設要求；

　　（四）基礎設施建成後的產權界定；

　　（五）項目拆遷補償、安置要求。

## 第13條

　　房地產開發項目應當建立資本金制度，資本金占項目總投資的比例不得低於20％。

## 第14條

　　房地產開發項目的開發建設應當統籌安排配套基礎設施，並根據先地下、後地上的原則實施。

## 第15條

　　房地產開發企業應當按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限進行項目開發建設。出讓合同約定的動工開發期限滿１年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20％以下的土地閒置費；滿２年未動工開發的，可以無償收回土地使用權。但是。因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工遲延的除外。

## 第16條

　　房地產開發企業開發建設的房地產項目，應當符合有關法律、法規的規定和建築工程品質、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範以及合同的約定。

　　房地產開發企業應當對其開發建設的房地產開發項目的品質承擔責任。

　　勘察、設計、施工、監理等單位應當依照有關法律、法規的規定或者合同的約定，承擔相應的責任。

## 第17條

　　房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用；未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。

　　房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請。房地產開發主管部門應當自收到竣工驗收申請之日起30日內，對涉及公共安全的內容，組織工程品質監督、規劃、消防、人防等有關部門或者單位進行驗收。

## 第18條

　　住宅小區等群體房地產開發項目竣工，應當依照本條例第[十七](#a17)條的規定和下列要求進行綜合驗收：

　　（一）城市規劃設計條件的落實情況；

　　（二）城市規劃要求配套的基礎設施和公共設施的建設情況；

　　（三）單項工程的工程品質驗收情況；

　　（四）拆遷安置方案的落實情況；

　　（五）物業管理的落實情況。

　　住宅小區等群體房地產開發項目實行分期開發的，可以分期驗收。

## 第19條

　　房地產開發企業應當將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在房地產開發項目手冊中，並定期送房地產開發主管部門備案。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第四章　　房地產經營

## 第20條

　　轉讓房地產開發項目，應當符合《中華人民共和國城市房地產管理法》第[三十九](%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#b39)條、第[四十](%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#b40)條規定的條件。

### --2011年1月8日修正前條文--[比對程式](../diff/index.html)

　　轉讓房地產開發項目，應當符合《中華人民共和國城市房地產管理法》第[三十八](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#a38)條、第[三十九](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#a39)條規定的條件。

## 第21條

　　轉讓房地產開發項目，轉讓人和受讓人應當自土地使用權變更登記手續辦理完畢之日起30日內，持房地產開發項目轉讓合同到房地產開發主管部門備案。

## 第22條

　　房地產開發企業轉讓房地產開發項目時，尚未完成拆遷補償安置的，原拆遷補償安置合同中有關的權利、義務隨之轉移給受讓人。項目轉讓人應當書面通知被拆遷人。

## 第23條

　　房地產開發企業預售商品房，應當符合下列條件：

　　（一）已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；

　　（二）持有建設工程規劃許可證和施工許可證；

　　（三）按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25％以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；

　　（四）已辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

## 第24條

　　房地產開發企業申請辦理商品房預售登記，應當提交下列文件：

　　（一）本條例第[二十三](#a23)條第（一）項至第（三）項規定的證明材料；

　　（二）營業執照和資質等級證書；

　　（三）工程施工合同；

　　（四）預售商品房分層平面圖；

　　（五）商品房預售方案。

## 第25條

　　房地產開發主管部門應當自收到商品房預售申請之日起10日內，作出同意預售或者不同意預售的答復。同意預售的，應當核發商品房預售許可證明；不同意預售的，應當說明理由。

## 第26條

　　房地產開發企業不得進行虛假廣告宣傳，商品房預售廣告中應當載明商品房預售許可證明的文號。

## 第27條

　　房地產開發企業預售商品房時，應當向預購人出示商品房預售許可證明。

　　房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的縣級以上人民政府房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案。

## 第28條

　　商品房銷售，當事人雙方應當簽訂書面合同。合同應當載明商品房的建築面積和使用面積、價格、交付日期、品質要求、物業管理方式以及雙方的違約責任。

## 第29條

　　房地產開發企業委託仲介機構代理銷售商品房的，應當向仲介機構出具委託書。仲介機構銷售商品房時，應當向商品房購買人出示商品房的有關證明文件和商品房銷售委託書。

## 第30條

　　房地產開發項目轉讓和商品房銷售價格，由當事人協商議定；但是，享受國家優惠政策的居民住宅價格，應當實行政府指導價或者政府定價。

## 第31條

　　房地產開發企業應當在商品房交付使用時，向購買人提供住宅品質保證書和住宅使用說明書。

　　住宅品質保證書應當列明工程品質監督單位核驗的品質等級、保修範圍、保修期和保修單位等內容。房地產開發企業應當按照住宅品質保證書的約定，承擔商品房保修責任。

　　保修期內，因房地產開發企業對商品房進行維修，致使房屋原使用功能受到影響，給購買人造成損失的，應當依法承擔賠償責任。

## 第32條

　　商品房交付使用後，購買人認為主體結構品質不合格的，可以向工程品質監督單位申請重新核驗。經核驗，確屬主體結構品質不合格的，購買人有權退房；給購買人造成損失的，房地產開發企業應當依法承擔賠償責任。

## 第33條

　　預售商品房的購買人應當自商品房交付使用之日起90日內，辦理土地使用權變更和房屋所有權登記手續；現售商品房的購買人應當自銷售合同簽訂之日起90日內，辦理土地使用權變更和房屋所有權登記手續。房地產開發企業應當協助商品房購買人辦理土地使用權變更和房屋所有權登記手續，並提供必要的證明文件。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第五章　　法律責任

## 第34條

　　違反本條例規定，未取得營業執照，擅自從事房地產開發經營的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產開發經營活動，沒收違法所得，可以並處違法所得5倍以下的罰款。

## 第35條

　　違反本條例規定，未取得資質等級證書或者超越資質等級從事房地產開發經營的，由縣級以上人民政府房地產開發主管部門責令限期改正，處5萬元以上10萬元以下的罰款；逾期不改正的，由工商行政管理部門吊銷營業執照。

## 第36條

　　違反本條例規定，將未經驗收的房屋交付使用的，由縣級以上人民政府房地產開發主管部門責令限期補辦驗收手續；逾期不補辦驗收手續的，由縣級以上人民政府房地產開發主管部門組織有關部門和單位進行驗收，並處10萬元以上30萬元以下的罰款。經驗收不合格的，依照本條例第[三十七](#a37)條的規定處理。

## 第37條

　　違反本條例規定，將驗收不合格的房屋交付使用的，由縣級以上人民政府房地產開發主管部門責令限期返修，並處交付使用的房屋總造價2％以下的罰款；情節嚴重的，由工商行政管理部門吊銷營業執照；給購買人造成損失的，應當依法承擔賠償責任；造成重大傷亡事故或者其他嚴重後果，構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第38條

　　違反本條例規定，擅自轉讓房地產開發項目的，由縣級以上人民政府負責土地管理工作的部門責令停止違法行為，沒收違法所得，可以並處違法所得5倍以下的罰款。

## 第39條

　　違反本條例規定，擅自預售商品房的，由縣級以上人民政府房地產開發主管部門責令停止違法行為，沒收違法所得，可以並處已收取的預付款1％以下的罰款。

## 第40條

　　國家機關工作人員在房地產開發經營監督管理工作中怠忽職守、徇私舞弊、濫用職權，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，依法給予行政處分。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第六章　　附　則

## 第41條

　　在城市規劃區外國有土地上從事房地產開發經營，實施房地產開發經營監督管理，參照本條例執行。

## 第42條

　　城市規劃區內集體所有的土地，經依法徵收轉為國有土地後，方可用於房地產開發經營。

### --2011年1月8日修正前條文--[比對程式](../diff/index.html)

　　城市規劃區內集體所有的土地，經依法徵用轉為國有土地後，方可用於房地產開發經營。

## 第43條

　　本條例自發佈之日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**〉〉**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請告知，謝謝！