

# 湖南省城市房地产开发经营管理办法

(2024年7月5日湖南省人民政府令第321号公布 自2024年8月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，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** 在本省行政区域内国有土地上从事房地产开发经营及其监督管理活动，适用本办法。

本办法所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

**第三条** 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、资源节约、综合开发、配套建设。

**第四条** 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府发展改革、自然资源、市场监督管理、城市管理等部门，按照法定职责做好房地产开发经营有关监督管理工作。

**第五条** 住房和城乡建设主管部门应当支持房地产开发企业的合法经营行为，依法维护其合法权益，加强对房地产市场的规范化管理，建立健全房地产市场信息系统，按规定定期公布房地产市场的供求信息 and 房地产开发企业的诚信经营情况，引导房地产业的健康有序发展。

**第六条** 房地产开发企业从事房地产开发经营的，应当依法申请核定资质等级。房地产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。未取得房地产开发企业资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

房地产开发企业资质等级证书的有效期为 3 年。

资质等级证书不得出租、出借、转让。

## 第二章 房地产开发

**第七条** 确定房地产开发项目，应当符合国土空间规划、年度建设用地计划和房地产开发年度计划的要求，坚持旧区改建和

新区建设相结合的原则，注重改善城市人文、生态环境。

房地产开发年度计划，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门会同发展改革、自然资源主管部门制定。

**第八条** 房地产开发用地，除国家规定可以采用划拨方式的以外，应当依照法定程序，以公开竞价出让方式取得。

县级以上人民政府自然资源主管部门办理土地使用权出让或者划拨前，对下列事项，应当分别书面听取同级住房和城乡建设主管部门的意见：

- （一）房地产开发项目的性质、规模和开发期限；
- （二）城市规划设计条件；
- （三）基础设施和公共设施的建设要求；
- （四）基础设施建成后的产权界定；
- （五）项目拆迁补偿、安置方案；
- （六）房地产开发企业的资质和诚信情况。

**第九条** 房地产开发企业应当严格执行国家节能省地的有关规定，建造节能省地型住宅、实行综合开发、配套建设。严格控制在城市规划区内零星征地，分散建设。

**第十条** 建立房地产开发项目资本金制度。房地产开发企业应当按照国家规定的标准，将项目资本金到开户银行专户储存。实施分期开发的项目，可以按照投资比例分期专户储存。房地产开发企业在办理房地产开发项目施工许可证时，应当提交该项目

资本金专户储存的凭证。

**第十一条** 房地产开发企业开发建设房地产项目，应当符合建筑工程质量、安全标准、勘察、设计、施工的技术规范。

**第十二条** 房地产开发项目已完工并且具备法律、法规规定的各项竣工验收条件后，房地产开发企业应当按规定申请联合验收。县级以上人民政府自然资源、住房和城乡建设、人防等部门根据职责分工，做好联合验收相关工作。联合验收通过后，房地产开发企业按规定组织竣工验收。房地产开发项目经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

房地产开发项目经验收合格后，施工单位应当向房地产开发企业提交质量保修书。质量保修书中应当明确保修范围、保修期限和保修责任等内容。房地产开发企业应当自验收合格之日起15日内，将竣工验收报告以及自然资源、住房和城乡建设、人防等部门出具的认可文件或者准许使用文件，提交住房和城乡建设主管部门备案。

**第十三条** 房地产开发企业在房地产开发经营活动中应当遵循诚实守信的原则，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，定期送住房和城乡建设主管部门备案。

### 第三章 房地产经营

**第十四条** 房地产开发项目的转让，应当符合法律、法规规定的条件。受让人应当具有相应的资质。转让人和受让人应当自该项目国有建设用地使用权转移登记手续办理完毕之日起 30 日内，持房地产开发项目转让合同到项目所在地住房和城乡建设主管部门备案。

**第十五条** 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得国有建设用地使用权不动产权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）高层建筑工程进度达到设计形象进度的三分之一以上，其他建筑工程进度达到设计形象进度的二分之一以上，并已确定工程施工进度和竣工交付日期；

（四）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

**第十六条** 房地产开发企业向设区的市、自治州或者县级人民政府住房和城乡建设主管部门申请商品房预售许可证明时，应当提交下列资料：

（一）交付全部土地使用权出让金的凭证；

（二）国有建设用地使用权不动产权证书、建设工程规划许可证、施工许可证复印件；

（三）营业执照和资质等级证书复印件；

- (四) 工程施工合同复印件;
- (五) 预售商品房分层平面图;
- (六) 符合本办法第十五条第(三)项规定的证明材料;
- (七) 商品房预售方案。

**第十七条** 住房和城乡建设主管部门应当自受理商品房预售申请之日起 10 日内, 作出审查决定。符合预售条件的, 予以许可, 核发商品房预售许可证明; 不符合预售条件的, 不予许可, 并书面告知理由。

住房和城乡建设主管部门应当加强商品房预售所得款项的监管, 确保商品房预售所得款项依法用于有关的工程建设。未取得商品房预售许可证明的在建商品房, 房地产开发企业不得向预订人收取任何费用。

**第十八条** 商品房预售广告必须载明商品房预售许可证明的文号。商品房预售广告应当真实、合法、科学、准确; 宣传资料、商品房项目模型应当真实, 不得进行虚假宣传。

**第十九条** 房地产开发企业销售商品房, 应当与买受人签订书面合同, 提倡采用国家统一制定的商品房买卖合同示范文本。

**第二十条** 房地产开发项目的转让和商品房的销售价格, 由当事人商定。

**第二十一条** 房地产开发企业向买受人交付商品房时, 应当按照国家规定提供住宅质量保证书和住宅使用说明书, 并按照住

宅质量保证书和商品房买卖合同的约定，承担保修和赔偿责任。

**第二十二条** 商品房的质量保修期限，不得低于国家、省规定的建设工程的最低保修期限。保修期限自房地产开发企业交付买受人使用之日起计算。

**第二十三条** 房地产开发项目在保修范围和保修期限内发生质量问题的，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

**第二十四条** 住房和城乡建设主管部门应当建立健全房地产开发经营活动的监督机制，向社会公布举报投诉的方式，保障买受人的合法权益。

## 第四章 法律责任

**第二十五条** 房地产开发企业违反本办法第十条规定，未按规定办理房地产开发项目资本金专户储存手续的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，给予警告，可并处1万元以上3万元以下的罚款。

**第二十六条** 房地产开发企业违反本办法第二十一条、第二十三条规定，向买受人交付商品房时未提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，或者不按规定履行保修义务的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，

可以处 5 千元以上 2 万元以下罚款。

**第二十七条** 房地产开发企业违反本办法规定的行为，法律、法规规定处罚的，从其规定。

**第二十八条** 住房和城乡建设主管部门和其他有关部门的工作人员，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第二十九条** 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营活动以及实施房地产开发经营监督管理，参照本办法执行。

**第三十条** 本办法自 2024 年 8 月 1 日起施行。