

宁夏回族自治区城市房地产开发经营 管理条例

（2002年9月6日宁夏回族自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据2006年3月31日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈宁夏回族自治区矿产资源管理条例〉等12件地方性法规的决定》第一次修正 根据2008年11月28日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例〉的决定》第二次修正 根据2011年12月1日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议《关于修改六件地方性法规的决定》第三次修正 根据2016年5月27日宁夏回族自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议《关于修改〈宁夏回族自治区公路路政管理条例〉等四件地方性法规的决定》第四次修正 根据2019年3月26日宁夏回族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈宁夏回族自治区商品交易市场管理条例〉等18件地方性法规的决定》第五次修

正 根据 2025 年 3 月 28 日宁夏回族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议《关于修改〈宁夏回族自治区城市绿化管理条例〉等五件地方性法规的决定》第六次修正)

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，维护房地产市场秩序，促进和保障房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》以及有关法律、行政法规的规定，结合自治区实际，制定本条例。

第二条 凡在自治区城镇开发边界内国有土地上从事房地产开发经营活动，对房地产开发经营活动进行监督管理，应当遵

守本条例。

第三条 房地产开发经营应当符合国土空间规划，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。

第四条 自治区人民政府住房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。

市、县人民政府房地产开发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。

县级以上人民政府负责土地管理工作的部门负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发经营活动的企业。

第六条 设立房地产开发企业，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）有一百万元以上的注册资本；

（二）有四名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，二名以上持有资格证书的专职会计人员。

第七条 设立房地产开发企业，应当向市场监督管理部门申请登记注册。

市场监督管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业实行资质管理制度。未取得资质证书的，不得从事房地产开发经营活动。

房地产开发企业不得隐瞒真实情况，弄虚作假骗取资质证书；不得伪造、涂改、转让、出租、出借资质证书。

第九条 房地产开发企业申请核定资质等级，应当提交下列文件：

（一）资质等级申报表；

（二）法定代表人的身份证明和专业技术人员的资格证书及聘用合同；

（三）房地产开发项目手册及住宅质量保证书、住宅使用说明书的执行情况报告；

（四）已开发经营项目的有关证明材料；

（五）国家规定的其他材料。

第十条 房地产开发企业资质按照企业条件分为一级资质、二级资质，承担相应规模的房地产开发项目：

（一）一级资质的房地产开发企业承担的开发项目规模不受限制；

（二）二级资质的房地产开发企业承担的开发项目建筑面积不得超过二十五万平方米；

房地产开发项目分期开发的，其建筑面积按总规模计算。

房地产开发企业不得越级承担开发项目。

房地产开发企业的资质等级核定标准，按照国家和自治区有关规定执行。

第十一条 房地产开发企业资质等级按照下列规定核定：

（一）一级资质，由自治区人民政府住房城乡建设主管部门初审后，按照有关规定报国务院住房城乡建设主管部门办理审批；

（二）二级资质，由自治区人民政府住房城乡建设主管部门或者其确定的设区的市级人民政府房地产开发主管部门审批。

第十二条 房地产开发企业发生分立、合并的，应当在向市场监督管理部门办理变更手续后的三十日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

房地产开发企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更三十日内，向原资质审批部门办理变更手续。

房地产开发企业终止业务活动的，应当向原资质审批部门办理注销资质证书。

第十三条 房地产开发企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人不得非法向企业收取费用，不得无偿占用或者强迫压价购买开发企业的商品房。

第三章 房地产开发建设

第十四条 房地产开发，是指房地产开发企业在依法取得的

房地产开发项目用地上进行基础设施建设、房屋建设的行为。

第十五条 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、房地产开发年度计划的要求。

确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护文化遗产。

房地产开发主管部门应当会同有关部门编制本行政区域的房地产开发规划和城市危（旧）房屋改造规划，报本级人民政府批准；未列入规划的，不得进行开发建设。

第十六条 房地产开发企业从事房地产开发建设，应当依法取得土地使用权。

房地产开发用地应当以出让方式取得；法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

第十七条 除依法可以采取协议方式外，房地产开发用地使用权出让应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

市、县人民政府应当建立房地产开发建设用地收购储备制度。

第十八条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于百分之二十。

房地产开发主管部门应当按照国家有关规定，对项目资本金投入使用情况实施监督管理。

第十九条 房地产开发企业应当在土地使用权出让合同签订之日起十五日内，或者收到划拨土地使用权批准文件之日起十五日内，到开发项目所在地房地产开发主管部门领取房地产开发项目手册，并依法办理其他手续。

第二十条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满一年未动工开发的，可以由土地管理部门征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以由土地管理部门无偿收回土地使用权；因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工迟延的除外。

第二十一条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项和有关部门对房地产开发活动的审查处理意见，记录在房地产开发项目手册中，并每半年向房地产开发项目所在地房地产开发主管部门报送备案。

房地产开发主管部门应当对房地产开发项目手册记录的内容进行监督检查。

第二十二条 房地产开发主管部门应当组织、指导房地产开发企业和施工单位在房地产开发项目建设中，推广使用新技术、新材料、新设备和新工艺。

第二十三条 房地产开发企业应当对其开发建设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。

第二十四条 房地产开发项目竣工，依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用。

第二十五条 房地产开发企业应当收集、整理房地产开发项目各环节的文件资料，建立、健全房地产开发项目档案，并在房地产开发项目验收合格后十五日内，向项目所在地房地产开发主管部门或者有关部门移交房地产开发项目档案。

第四章 房地产经营

第二十六条 房地产经营，是指房地产开发企业将其开发的房地产开发项目或者商品房依法转让或者销售、出租给他人的行为。

第二十七条 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，应当持有房屋所有权证书。

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，土地收益的

缴纳和处理按照国家有关规定办理。

第二十八条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让人办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产项目报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让人应当按照国务院规定将转让房地产项目所获得收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第二十九条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当签订房地产开发项目转让合同，并自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起三十日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

第三十条 销售商品房，包括预售商品房和现售商品房。

房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托依法成立的房地产中介服务机构销售商品房。房地产中介服务机构销售商品房的，应当向商品房购买人出具商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十一条 预售商品房，实行预售许可制度。

预售商品房，房地产开发企业应当向商品房所在地房地产开发主管部门申请办理预售登记，取得商品房预售许可证。未取得商品房预售许可证的，不得有任何性质预售行为，不得向预购人

收取任何预定性质的费用。

预售商品房，房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证，并与预购人签订商品房预售合同。

第三十二条 预售商品房，应当符合下列条件：

- （一）具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- （二）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- （三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- （四）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；
- （五）已办理预售登记，取得商品房预售许可证。

第三十三条 现售商品房，应当符合下列条件：

- （一）具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- （二）取得土地使用权证书；
- （三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- （四）已通过竣工验收；
- （五）配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；
- （六）物业管理方案已经落实。

第三十四条 销售商品房，房地产开发企业应当与购买人签订商品房销售合同，并将商品房销售合同、房地产开发项目手册及符合商品房销售条件的有关证明文件，报商品房所在地房地产

开发主管部门备案。

商品房销售合同应当载明所售商品房的位置、结构、建筑面积、分摊面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及违约责任等。

第三十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中必须载明商品房预售许可证的文号。

第三十六条 房地产开发项目转让和商品房销售价格，由当事人协商议定。享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。

第三十七条 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定，将符合交付使用的商品房按期交付购买人。未能按期交付使用的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者双方当事人在合同中约定的其他原因，确需延期交付的，房地产开发企业应当通知购买人。

第三十八条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前，委托具有房地产测绘资格的单位对商品房面积实施测绘，并将测绘结果及有关房屋权属登记的资料报送商品房所在地房地产开发主管部门备案，并向购买人出示测绘结果。

第三十九条 房地产开发企业交付商品房时，应当向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的内容，对所销售

的商品房承担质量保修责任。保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，造成房屋原有功能的损害，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。商品房购买人应当按照住宅使用说明书的要求使用商品房。

商品房质量保修期从商品房交付之日起计算。

商品房购买人认为商品房主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督管理机构申请核验；经核验，原商品房主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第四十条 购买人购买商品房后，应当依法办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。具体办法由自治区人民政府另行制定。

第五章 法律责任

第四十一条 违反本条例规定，未取得营业执照，擅自从事房地产开发经营的，由市场监督管理部门责令其停止房地产开发经营活动，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第四十二条 违反本条例规定，未取得资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；逾期不改正的，由市场监督管理部门依照国务院《城市房地产开发经

营管理条例》的规定，吊销营业执照。

第四十三条 违反本条例规定，擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第四十四条 违反本条例规定，房地产开发企业有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处一万元以上三万元以下的罚款：

（一）隐瞒真实情况，弄虚作假骗取资质证书的；

（二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第四十五条 违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第四十六条 违反本条例规定，房地产开发企业不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处五千元以上一万元以下的罚款。

第四十七条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议，也不提起行政诉讼，又不履行处罚决定的，由作出行政处罚决定的机关依照《中华人民共和国行政处罚法》的规定执行。

第四十八条 国家工作人员在房地产开发经营管理工作中，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊，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

第四十九条 城镇开发边界内集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，方可用于房地产开发经营。

第五十条 本条例自 2002 年 10 月 15 日起施行。