

房地产法律法规汇编

济宁市房地产业协会
2022年9月

目 录

1.中华人民共和国城市房地产管理法	1
2.中华人民共和国城乡规划法	17
3.城市房地产开发经营管理条例	37
4.建设工程质量管理条例	46
5.物业管理条例	65
6.商品房销售管理办法	81
7.城市商品房预售管理办法	94
8.山东省城市房地产开发经营管理条例	99
9.山东省商品房销售条例	107
10.山东省物业管理条例	121
11.山东省物业服务收费管理办法	149
12.山东省住宅专项维修资金管理办法	162
13.山东省商品房预售资金监管办法	175
14.济宁市商品房预售资金监督管理办法	185
15.济宁市人民政府办公室关于保持全市房地产市场平稳健康发展的通知	191
16.济宁市主城区城市基础设施配套费征收使用管理办法	201
17.济宁市人民政府办公室关于印发济宁市加快推进“交房即交证”工作的实施意见的通知	208
18.关于开展全市房地产市场专项整治的通知	215

19.关于印发《主城区房地产开发项目和企业实施分档管理办法（试行）的通知》	220
20.济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法	227
21.关于进一步加强商品房网签备案和预售资金监管的通知	242
22.关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知	245
23.关于印发《关于开展济宁市新建商品住宅工程主体结构开放日及先验房后交房活动实施意见》的通知	248
24.中华人民共和国资产评估法	256
25.房地产估价机构管理办法	270
26.房地产经纪管理办法	289
27.住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见	300

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁

第五节	中介服务机构
第五章	房地产权属登记管理
第六章	法律责任
第七章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

第十条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用

于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十三条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十九条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 房地产开发必须严格执行城市规划，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。

第二十六条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满

一年未动工开发的，可以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，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十七条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十九条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的经营场所；
- （三）有符合国务院规定的注册资本；
- （四）有足够的专业技术人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登

记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十四条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

第三十五条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政

府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十六条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十七条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十八条 下列房地产，不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）依法收回土地使用权的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）权属有争议的；

（六）未依法登记领取权属证书的；

（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十九条 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。

第四十条 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，应当由受让方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，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十一条 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十二条 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十五条 商品房预售，应当符合下列条件：

(一) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

(二) 持有建设工程规划许可证；

(三) 按提供预售的商品房计算，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，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

(四) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十六条 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十七条 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十八条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

第四十九条 房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第五十条 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书

面抵押合同。

第五十一条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十二条 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十三条 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十四条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十五条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十六条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介机构

第五十七条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十八条 房地产中介服务机构应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的服务场所；
- （三）有必要的财产和经费；
- （四）有足够数量的专业人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

第五十九条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

第六十二条 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

第六章 法律责任

第六十四条 违反本法第十一条、第十二条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十五条 违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十六条 违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

第六十七条 违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十八条 违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十九条 违反本法第五十八条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第七十条 没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十一条 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章 附 则

第七十二条 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

第七十三条 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

中华人民共和国城乡规划法

(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 城乡规划的修改
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，制定本法。

第二条 制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本法。

本法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条 城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依照本法制定规划，规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合

理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。

县级以上地方人民政府应当根据当地经济社会发展的实际，在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

第五条 城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划相衔接。

第六条 各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第八条 城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。但是，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第九条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他

有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。

第十条 国家鼓励采用先进的科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第十一条 国务院城乡规划主管部门负责全国的城乡规划管理工作。

县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

第二章 城乡规划的制定

第十二条 国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制全国城镇体系规划，用于指导省域城镇体系规划、城市总体规划的编制。

全国城镇体系规划由国务院城乡规划主管部门报国务院审批。

第十三条 省、自治区人民政府组织编制省域城镇体系规划，报国务院审批。

省域城镇体系规划的内容应当包括：城镇空间布局和规模控制，重大基础设施的布局，为保护生态环境、资源等需要严格控制的区域。

第十四条 城市人民政府组织编制城市总体规划。

直辖市的城市总体规划由直辖市人民政府报国务院审批。省、自治区人民政府所在地的城市以及国务院确定的城

市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。其他城市的总体规划，由城市人民政府报省、自治区人民政府审批。

第十五条 县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，报上一级人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十六条 省、自治区人民政府组织编制的省域城镇体系规划，城市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

规划的组织编制机关报送审批省域城镇体系规划、城市总体规划或者镇总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十七条 城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。

规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当

作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。城市总体规划还应当对城市更长远的发展作出预测性安排。

第十八条 乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方和农村特色。

乡规划、村庄规划的内容应当包括：规划区范围，住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求，以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。乡规划还应当包括本行政区域内的村庄发展布局。

第十九条 城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条 镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十一条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第二十二条 乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第二十三条 首都的总体规划、详细规划应当统筹考虑中央国家机关用地布局 and 空间安排的需要。

第二十四条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

从事城乡规划编制工作应当具备下列条件，并经国务院城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府城乡规划主管部门依法审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作：

- （一）有法人资格；
- （二）有规定数量的经相关行业协会注册的规划师；
- （三）有规定数量的相关专业技术人员；
- （四）有相应的技术装备；
- （五）有健全的技术、质量、财务管理制度。

编制城乡规划必须遵守国家有关标准。

第二十五条 编制城乡规划，应当具备国家规定的勘察、测绘、气象、地震、水文、环境等基础资料。

县级以上地方人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需要，及时提供有关基础资料。

第二十六条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第二十七条 省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划批准前，审批机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第三章 城乡规划的实施

第二十八条 地方各级人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

第二十九条 城市的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。

镇的建设和发展，应当结合农村经济社会发展和产业结构调整，优先安排供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施的建设，为周边农村提供服务。

乡、村庄的建设和发展，应当因地制宜、节约用地，发挥村民自治组织的作用，引导村民合理进行建设，改善农村生产、生活条件。

第三十条 城市新区的开发和建设，应当合理确定建设规模和时序，充分利用现有市政基础设施和公共服务设施，严格保护自然资源和生态环境，体现地方特色。

在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外，不得设立各类开发区和城市新区。

第三十一条 旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十二条 城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设。

风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十三条 城市地下空间的开发和利用，应当与经济和技术发展水平相适应，遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空和通信等需要，并符合城市规划，履行规划审批手续。

第三十四条 城市、县、镇人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关备案。

近期建设规划应当以重要基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设以及生态环境保护为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。近期建设规划的规划期限为五年。

第三十五条 城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途。

第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。

第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地

使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

第三十九条 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

第四十一条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十二条 城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第四十三条 建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。

建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人

民政府土地主管部门备案。

第四十四条 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。

临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。

临时建设和临时用地规划管理的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第四十五条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第四章 城乡规划的修改

第四十六条 省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关，应当组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第四十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规

划、镇总体规划：

（一）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

（二）行政区划调整确需修改规划的；

（三）因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；

（四）经评估确需修改规划的；

（五）城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。

修改后的省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划，应当依照本法第十三条、第十四条、第十五条和第十六条规定的审批程序报批。

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规

定的审批程序报批。

第四十九条 城市、县、镇人民政府修改近期建设规划的，应当将修改后的近期建设规划报总体规划审批机关备案。

第五十条 在选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五章 监督检查

第五十一条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

第五十二条 地方各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第五十三条 县级以上人民政府城乡规划主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出

解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测；

（三）责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划的法律、法规的行为。

城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第五十四条 监督检查情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

第五十五条 城乡规划主管部门在查处违反本法规定的行为时，发现国家机关工作人员依法应当给予行政处分的，应当向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

第五十六条 依照本法规定应当给予行政处罚，而有关城乡规划主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

第五十七条 城乡规划主管部门违反本法规定作出行政许可的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第六章 法律责任

第五十八条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他

直接责任人员依法给予处分。

第五十九条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十条 镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（四）未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

（五）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；

（六）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后

不依法处理的。

第六十一条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

（二）未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；

（三）对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第六十二条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；

（二）违反国家有关标准编制城乡规划的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由

原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十三条 城乡规划编制单位取得资质证书后，不再符合相应的资质条件的，由原发证机关责令限期改正；逾期不改正的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十五条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

- （一）未经批准进行临时建设的；
- （二）未按照批准内容进行临时建设的；
- （三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第六十七条 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由所在

地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十八条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第六十九条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十条 本法自 2008 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国城市规划法》同时废止。

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号发布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订,根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订,根据2020年3月27日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第四次修订,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订)

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，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》的有关规定，制定本条例。

第二条 本条例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建设、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、综合开发、配套建设。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上地方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依照有关法律、行政法规的规定，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 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 100 万元以上的注册资本；
- (二) 有 4 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，2名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当符合外商投资法律、行政法规的规定。

第七条 设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的，应当自收到申请之日起30日内予以登记；对不符合条件不予登记的，应当说明理由。

工商行政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 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，提交下列纸质或者电子材料，向登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：

- （一）营业执照复印件；
- （二）企业章程；
- （三）专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。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。具体办法由国务院

建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目，应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 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，保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

- （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、安置要求。

第十三条 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 20%。

第十四条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施，并根据先地下、后地上的原则实施。

第十五条 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1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第十六条 房地产开发企业开发建设的房地产项目，应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

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。

第十七条 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。

第十八条 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记录在房地产开发项目手册中，并定期送房地产开发主管部门备案。

第四章 房地产经营

第十九条 转让房地产开发项目，应当符合《中华人民

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、第四十条规定的条件。

第二十条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更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房地产开发主管部门备案。

第二十一条 房地产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。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第二十二条 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，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）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 25% 以上，并已确定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。

第二十三条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：

（一）本条例第二十二条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；

（二）营业执照和资质等级证书；

（三）工程施工合同；

(四) 预售商品房分层平面图；

(五) 商品房预售方案。

第二十四条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起 10 日内，作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证明；不同意预售的，应当说明理由。

第二十五条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。

第二十六条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

第二十七条 商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

第二十八条 房地产开发企业委托中介机构代理销售商品房的，应当向中介机构出具委托书。中介机构销售商品房时，应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十九条 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；但是，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。

第三十条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，

向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定，承担商品房保修责任。

保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十一条 商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属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。

第三十二条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

第五章 法律责任

第三十三条 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，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令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 5 倍以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定，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，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十五条 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5倍以下的罚款。

第三十六条 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1%以下的罚款。

第三十七条 国家机关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，依法给予行政处分。

第六章 附则

第三十八条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第三十九条 城市规划区内集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，方可用于房地产开发经营。

第四十条 本条例自发布之日起施行。

建设工程质量管理条例

(2000年1月30日中华人民共和国国务院令 第279号发布
根据2017年10月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》
第一次修订、根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政
法规的决定》第二次修订)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建设单位的质量责任和义务
- 第三章 勘察、设计单位的质量责任和义务
- 第四章 施工单位的质量责任和义务
- 第五章 工程监理单位的质量责任和义务
- 第六章 建设工程质量保修
- 第七章 监督管理
- 第八章 罚 则
- 第九章 附 则

第一章 总则

第一条 为了加强对建设工程质量的管理，保证建设工程质量，保护人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》，制定本条例。

第二条 凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。

本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

第三条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对建设工程质量的监督管理。

第五条 从事建设工程活动，必须严格执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。

县级以上人民政府及其有关部门不得超越权限审批建设项目或者擅自简化基本建设程序。

第六条 国家鼓励采用先进的科学技术和方法，提高建设工程质量。

第二章 建设单位的质量责任和义务

第七条 建设单位应当将工程发包给具有相应资质等

级的单位。

建设单位不得将建设工程肢解发包。

第八条 建设单位应当依法对工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购进行招标。

第九条 建设单位必须向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料。

原始资料必须真实、准确、齐全。

第十条 建设工程发包单位，不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，不得任意压缩合理工期。

建设单位不得明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量。

第十一条 施工图设计文件审查的具体办法，由国务院建设行政主管部门、国务院其他有关部门制定。

施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。

第十二条 实行监理的建设工程，建设单位应当委托具有相应资质等级的工程监理单位进行监理，也可以委托具有工程监理相应资质等级并与被监理工程的施工承包单位没有隶属关系或者其他利害关系的该工程的设计单位进行监理。

下列建设工程必须实行监理：

- (一)国家重点建设工程；
- (二)大中型公用事业工程；
- (三)成片开发建设的住宅小区工程；
- (四)利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；

(五)国家规定必须实行监理的其他工程。

第十三条 建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。

第十四条 按照合同约定，由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的，建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。

建设单位不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第十五条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第十六条 建设单位收到建设工程竣工验收报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

建设工程竣工验收应当具备下列条件：

- (一)完成建设工程设计和合同约定的各项内容；
- (二)有完整的技术档案和施工管理资料；
- (三)有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- (四)有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；
- (五)有施工单位签署的工程保修书。

建设工程经验收合格的，方可交付使用。

第十七条 建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全建设项目档案，并在建设工程竣工验收后，及时向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案。

第三章 勘察、设计单位的质量责任和义务

第十八条 从事建设工程勘察、设计的单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他勘察、设计单位的名义承揽工程。禁止勘察、设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

勘察、设计单位不得转包或者违法分包所承揽的工程。

第十九条 勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准进行勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责。

注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应当在设计文件上签字，对设计文件负责。

第二十条 勘察单位提供的地质、测量、水文等勘察成果必须真实、准确。

第二十一条 设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计。

设计文件应当符合国家规定的设计深度要求，注明工程合理使用年限。

第二十二条 设计单位在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。

除有特殊要求的建筑材料、专用设备、工艺生产线等外，设计单位不得指定生产厂、供应商。

第二十三条 设计单位应当就审查合格的施工图设计文件向施工单位作出详细说明。

第二十四条 设计单位应当参与建设工程质量事故分析，并对因设计造成的质量事故，提出相应的技术处理方案。

第四章 施工单位的质量责任和义务

第二十五条 施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

第二十六条 施工单位对建设工程的施工质量负责。

施工单位应当建立质量责任制，确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人。

建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责。

第二十七条 总承包单位依法将建设工程分包给其他

单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

第二十八条 施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。

施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的，应当及时提出意见和建议。

第二十九条 施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定，对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，检验应当有书面记录和专人签字；未经检验或者检验不合格的，不得使用。

第三十条 施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构。

第三十一条 施工人员对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料，应当在建设单位或者工程监理单位监督下现场取样，并送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

第三十二条 施工单位对施工过程中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程，应当负责返修。

第三十三条 施工单位应当建立、健全教育培训制度，加强对职工的教育培训；未经教育培训或者考核不合格的人员，不得上岗作业。

第五章 工程监理单位的质量责任和义务

第三十四条 工程监理单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务。

禁止工程监理单位超越本单位资质等级许可的范围或者以其他工程监理单位的名义承担工程监理业务。禁止工程监理单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承担工程监理业务。

工程监理单位不得转让工程监理业务。

第三十五条 工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系的，不得承担该项建设工程的监理业务。

第三十六条 工程监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同，代表建设单位对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。

第三十七条 工程监理单位应当选派具备相应资格的总监理工程师和监理工程师进驻施工现场。

未经监理工程师签字，建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程上使用或者安装，施工单位不得进行下一道工序的施工。未经总监理工程师签字，建设单位不拨付工程款，不进行竣工验收。

第三十八条 监理工程师应当按照工程监理规范的要求，采取旁站、巡视和平行检验等形式，对建设工程实施监理。

第六章 建设工程质量保修

第三十九条 建设工程实行质量保修制度。

建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

(一)基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；

(三)供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

(四)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第四十一条 建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

第四十二条 建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。

第七章 监督管理

第四十三条 国家实行建设工程质量监督管理制度。

国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工，负责对全国的有关专业建设工程质量的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。县级以上地方人民政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责对本行政区域内的专业建设工程质量的监督管理。

第四十四条 国务院建设行政主管部门和国务院铁路、交通、水利等有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。

第四十五条 国务院发展计划部门按照国务院规定的职责，组织稽察特派员，对国家出资的重大建设项目实施监督检查。

国务院经济贸易主管部门按照国务院规定的职责，对国家重大技术改造项目实施监督检查。

第四十六条 建设工程质量监督管理，可以由建设行政主管部门或者其他有关部门委托的建设工程质量监督机构具体实施。

从事房屋建筑工程和市政基础设施工程质量监督的机构，必须按照国家有关规定经国务院建设行政主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门考核；从事

专业建设工程质量监督的机构，必须按照国家有关规定经国务院有关部门或者省、自治区、直辖市人民政府有关部门考核。经考核合格后，方可实施质量监督。

第四十七条 县级以上地方人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。

第四十八条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

(一)要求被检查的单位提供有关工程质量的文件和资料；

(二)进入被检查单位的施工现场进行检查；

(三)发现有影响工程质量的问题时，责令改正。

第四十九条 建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。

第五十条 有关单位和个人对县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门进行的监督检查应当支持与配合，不得拒绝或者阻碍建设工程质量监督检查人员依法执行职务。

第五十一条 供水、供电、供气、公安消防等部门或者

单位不得明示或者暗示建设单位、施工单位购买其指定的生产供应单位的建筑材料、建筑构配件和设备。

第五十二条 建设工程发生质量事故，有关单位应当在**24**小时内向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。对重大质量事故，事故发生地的建设行政主管部门和其他有关部门应当按照事故类别和等级向当地人民政府和上级建设行政主管部门和其他有关部门报告。

特别重大质量事故的调查程序按照国务院有关规定办理。

第五十三条 任何单位和个人对建设工程的质量事故、质量缺陷都有权检举、控告、投诉。

第八章 罚则

第五十四条 违反本条例规定，建设单位将建设工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工单位或者委托给不具有相应资质等级的工程监理单位的，责令改正，处**50**万元以上**100**万元以下的罚款。

第五十五条 违反本条例规定，建设单位将建设工程肢解发包的，责令改正，处工程合同价款**0.5%**以上**1%**以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，并可以暂停项目执行或者暂停资金拨付。

第五十六条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处**20**万元以上**50**万元以下的罚款：

(一)迫使承包方以低于成本的价格竞标的；

- (二)任意压缩合理工期的；
- (三)明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的；
- (四)施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的；
- (五)建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理的；
- (六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的；
- (七)明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的；
- (八)未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的。

第五十七条 违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

第五十八条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (一)未组织竣工验收，擅自交付使用的；
- (二)验收不合格，擅自交付使用的；
- (三)对不合格的建设工程按照合格工程验收的。

第五十九条 违反本条例规定，建设工程竣工验收后，建设单位未向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案的，责令改正，处1万元以上10万元以下的罚款。

第六十条 违反本条例规定，勘察、设计、施工、工程监理单位超越本单位资质等级承揽工程的，责令停止违法行为，对勘察、设计单位或者工程监理单位处合同约定的勘察费、设计费或者监理酬金 1 倍以上 2 倍以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

未取得资质证书承揽工程的，予以取缔，依照前款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

以欺骗手段取得资质证书承揽工程的，吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

第六十一条 违反本条例规定，勘察、设计、施工、工程监理单位允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程的，责令改正，没收违法所得，对勘察、设计单位和工程监理单位处合同约定的勘察费、设计费和监理酬金 1 倍以上 2 倍以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。

第六十二条 违反本条例规定，承包单位将承包的工程转包或者违法分包的，责令改正，没收违法所得，对勘察、设计单位处合同约定的勘察费、设计费 25% 以上 50% 以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 0.5% 以上 1% 以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。

工程监理单位转让工程监理业务的，责令改正，没收违法所得，处合同约定的监理酬金 25%以上 50%以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。

第六十三条 违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款：

- (一)勘察单位未按照工程建设强制性标准进行勘察的；
- (二)设计单位未根据勘察成果文件进行工程设计的；
- (三)设计单位指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商的；
- (四)设计单位未按照工程建设强制性标准进行设计的。

有前款所列行为，造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十四条 违反本条例规定，施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处工程合同价款 2%以上 4%以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十五条 违反本条例规定，施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，或者未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的，责令改

正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十六条 违反本条例规定，施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

第六十七条 工程监理单位有下列行为之一的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任：

(一)与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；

(二)将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的。

第六十八条 违反本条例规定，工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系承担该项建设工程的监理业务的，责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

第六十九条 违反本条例规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，

处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第七十条 发生重大工程质量事故隐瞒不报、谎报或者拖延报告期限的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予行政处分。

第七十一条 违反本条例规定，供水、供电、供气、公安消防等部门或者单位明示或者暗示建设单位或者施工单位购买其指定的生产供应单位的建筑材料、建筑构配件和设备的，责令改正。

第七十二条 违反本条例规定，注册建筑师、注册结构工程师、监理工程师等注册执业人员因过错造成质量事故的，责令停止执业 1 年；造成重大质量事故的，吊销执业资格证书，5 年以内不予注册；情节特别恶劣的，终身不予注册。

第七十三条 依照本条例规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额 5% 以上 10% 以下的罚款。

第七十四条 建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员依法追究刑事责任。

第七十五条 本条例规定的责令停业整顿，降低资质等级和吊销资质证书的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由建设行政主管部门或者其他有关部门依照法定职权决定。

依照本条例规定被吊销资质证书的，由工商行政管理部门吊销其营业执照。

第七十六条 国家机关工作人员在建设工程质量监督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，依法给予行政处分。

第七十七条 建设、勘察、设计、施工、工程监理单位的工作人员因调动工作、退休等原因离开该单位后，被发现在该单位工作期间违反国家有关建设工程质量管理规定，造成重大工程质量事故的，仍应当依法追究法律责任。

第九章 附则

第七十八条 本条例所称肢解发包，是指建设单位将应当由一个承包单位完成的建设工程分解成若干部分发包给不同的承包单位的行为。

本条例所称违法分包，是指下列行为：

(一)总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位的；

(二)建设工程总承包合同中未有约定，又未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的；

(三)施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位的；

(四)分包单位将其承包的建设工程再分包的。

本条例所称转包，是指承包单位承包建设工程后，不履

行合同约定的责任和义务，将其承包的全部建设工程转给他人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包的行为。

第七十九条 本条例规定的罚款和没收的违法所得，必须全部上缴国库。

第八十条 抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建设活动，不适用本条例。

第八十一条 军事建设工程的管理，按照中央军事委员会的有关规定执行。

第八十二条 本条例自发布之日起施行。

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布)

根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订

根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订

根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主及业主大会
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

(一)按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

(二)提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

(三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

(四)参加业主大会会议，行使投票权；

(五)选举业主委员会成员，并享有被选举权；

(六)监督业主委员会的工作；

(七)监督物业服务企业履行物业服务合同；

(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

(九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；

(十)法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四)按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五)按时交纳物业服务费用；

(六)法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十一条 下列事项由业主共同决定：

- (一)制定和修改业主大会议事规则；
- (二)制定和修改管理规约；
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四)选聘和解聘物业服务企业；
- (五)筹集和使用专项维修资金；
- (六)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第(五)项和第(六)项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且

占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (四) 监督管理规约的实施；
- (五) 业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，

与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企

业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第二十五条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

- (一)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (三)物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (四)物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内

配置必要的物业管理用房。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

第三十三条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十六条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十八条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十一条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十二条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十三条 物业服务企业可以根据业主的委托提供

物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十六条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十七条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十八条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服

务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十一条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十五条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十六条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政

府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款。

第五十七条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十八条 违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。

第五十九条 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第六十一条 违反本条例的规定，建设单位在物业管理

区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

(一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

(二)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

(三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 1000 元以上 1 万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。

第六十四条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍

不缴纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第六十五条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十六条 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附则

第六十七条 本条例自 2003 年 9 月 1 日起施行。

商品房销售管理办法

(2001年3月14日建设部第38次部常委会议审议通过,自2001年6月1日起施行。)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 销售条件
- 第三章 广告与合同
- 第四章 销售代理
- 第五章 交付
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范商品房销售行为，保障商品房交易双方当事人的合法权益，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》，制定本办法。

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门(以下统称房地产开发主管部门)按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章 销售条件

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第七条 商品房现售，应当符合以下条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当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或者使用土地的批准文件；

（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）拆迁安置已经落实；

（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他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；

（七）物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得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。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变

相返本销售的方式销售商品房。

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

第十三条 商品房销售时，房地产开发企业选聘了物业管理企业的，买受人应当在订立商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

第三章 广告与合同

第十四条 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。

第十五条 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，当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下主要内容：

（一）当事人名称或者姓名和住所；

（二）商品房基本状况；

（三）商品房的销售方式；

（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

- (五) 交付使用条件及日期；
- (六) 装饰、设备标准承诺；
- (七) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；
- (八) 公共配套建筑的产权归属；
- (九) 面积差异的处理方式；
- (十) 办理产权登记有关事宜；
- (十一) 解决争议的方法；
- (十二) 违约责任；
- (十三) 双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

按套（单元）计价或者按套内建筑面积计价的，商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并

约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

产权登记面积 - 合同约定面积

面积误差比 = $\frac{\quad}{\quad} \times 100\%$

合同约定面积

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解除合同的，应当签署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的， 房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，

书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可

从事商品房销售业务。

第五章 交付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》（以下简称《规定》），向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位

向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，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。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担责任。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。

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房地产行政主管部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第三十五条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责任

第三十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由县级以上人民政府工商行政管理部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

第三十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销

售商品房的，责令停止销售活动，处5万元以上10万元以下的罚款。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第三十九条 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的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；

（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；

（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；

(四) 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

(五) 分割拆零销售商品住宅的；

(六) 不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

(七) 未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；

(八) 委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

第四十四条 国家机关工作人员在商品房销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十五条 本办法所称返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售

商品住宅的行为。

本办法所称产权登记面积，是指房地产行政主管部门确认登记的房屋面积。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自 2001 年 6 月 1 日起施行。

城市商品房预售管理办法

(1994年11月15日建设部令第40号发布,根据2001年8月15日《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》、2004年7月20日《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修正)

第一条 为加强商品房预售管理,维护商品房交易双方的合法权益,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》,制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条 本办法适用于城市商品房预售的管理。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理;

省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理;

市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第五条 商品房预售应当符合下列条件:

(一)已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;

(二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；

(三) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

第七条 开发企业申请预售许可，应当提交下列证件（复印件）及资料：

(一) 商品房预售许可申请表；

(二) 开发企业的《营业执照》和资质证书；

(三) 土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证；

(四) 投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明；

(五) 工程施工合同及关于施工进度的说明；

(六) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预售商品房分层平面图。

第八条 商品房预售许可依下列程序办理：

(一) 受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，房地产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要

补充的材料。

（二）审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。

开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。

（三）许可。经审查，开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业，并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖房地产管理部门的印章。

（四）公示。房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

第九条 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

第十条 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。

房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。

商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。委托代理人办理的，应当有书面委托书。

第十一条 开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。

商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。

第十二条 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地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。开发企业应当予以协助，并提供必要的证明文件。

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。

第十三条 开发企业未取得《商品房预售许可证》预售商品房的，依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定处罚。

第十四条 开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得**3**倍以下但不超过**3**万元的罚款。

第十五条 开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的，由房地产管理部门责令停止预售，撤销商品房预售许可，并处

3 万元罚款。

第十六条 省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政管理部门可以根据本办法制定实施细则。

第十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第十八条 本办法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

山东省城市房地产开发经营管理条例

(1995年10月12日山东省第八届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2002年7月27日山东省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法〉等二十四件地方性法规的决定》第一次修正 根据2004年11月25日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈山东省人才市场管理条例〉等十件地方性法规的决定》第二次修正 根据2021年12月3日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈山东省动物防疫条例〉等七件地方性法规的决定》第三次修正)

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 为了加强城市房地产开发经营管理,规范房地产开发经营行为,维护房地产市场秩序,促进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》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发经营,是指房地产开发企业在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、出租商品房的行为。

第三条 在本省城市、县城、镇规划区内,从事房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,均应当遵守本条例。

自建自用、非经营性的房地产投资建设活动,不适用本条例。

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。

第五条 房地产开发经营必须严格执行文物保护和风景名胜区管理等法律、法规,切实保护文物古迹、风景名胜和园林绿地。

第六条 房地产开发经营应当符合国家的产业政策,鼓励推广建设绿色住宅、健康住宅,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保。

第七条 省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省的房地产开发经营管理工作。设区的市、县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门负责本辖区的房地产开发经营管

理工作。

发展改革、自然资源、市场监督管理等有关部门按照各自的职责分工，负责房地产开发经营管理的有关工作。

第二章 房地产开发企业

第八条 开发企业是以营利为目的，从事房地产开发经营的公司或者其他企业法人。

第九条 房地产开发经营应当由依法设立并取得资质证书的开发企业进行，其他任何单位或者个人都不得擅自进行房地产开发经营活动。

开发企业应当根据其资质等级承担相应的开发项目。

第十条 开发企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人都不得无偿占用或者压价购买开发企业投资开发的商品房，也不得向开发企业收取法律、法规规定之外的费用。

第三章 房地产开发建设

第十一条 住房城乡建设主管部门应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制本行政区域的中长期住房发展规划，报本级人民政府批准后实施。

第十二条 房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门可以就下列事项，向自然资源主管部门提出建设条件意见，建设条件作为土地使用权出让或者划拨的条件：

（一）房地产开发项目的性质、规模、开发期限、建设

周期和销售方式；

（二）房地产开发项目配套基础设施和公用设施的建设标准、投资来源、完成时限、产权归属、移交方式等内容；

（三）房地产开发项目的建造方式、产业政策要求以及保障性住房配建安排等；

（四）落实房地产市场调控政策相关要求。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门提出建设条件意见前，应当就房地产开发项目配套基础设施的建设标准等内容征求供水、供电、供气、供暖等专业经营单位的意见。

民政、教育、卫生健康、体育等部门可以按照各自职责，就房地产开发项目公共服务设施的建设条件，向自然资源主管部门提出意见。

土地使用权受让单位应当按照建设条件进行房地产开发经营活动；有关部门应当按照各自职责，通过规划设计方案联合审查、竣工联合验收等措施，监督建设条件落实。

第十三条 鼓励开发企业开展住房租赁业务，在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁；支持开发企业与住房租赁企业合作发展租赁地产。

第十四条 房地产开发项目办理建设工程规划许可阶段，自然资源、住房城乡建设、民政、教育、卫生健康、体育等部门，应当对规划设计方案进行联合审查。对不符合建设条件，属于建设单位原因的，建设单位应当对规划设计方案予以调整。

第十五条 住房城乡建设主管部门应当采取措施，引导开发企业和设计、施工单位使用新技术、新设备和新材料，不断提高开发项目的建设质量。

开发项目的设计、施工，必须符合国家技术标准和规范；单项工程竣工后，必须按照国家工程质量验收标准进行验收。

第十六条 新建商品房、保障性住房建筑区划红线内供水、供电、供气、供暖管线以及配套设施设备的建设安装费用统一纳入房屋开发建设成本，不得另行向买受人收取；经验收合格后，移交给供水、供电、供气、供暖企业实行专业化运营管理，相关运行维护、更新等费用纳入企业经营成本。

第十七条 实行供水、供电、供气、供暖等联合报装制度。

房地产开发项目开工前，供水、供电、供气、供暖等企业应当为开发企业提供联合报装服务，对配套基础设施的技术要求、建设标准、质量管控、移交事项等予以明确。

第十八条 开发企业向商品房买受人交付的商品房，应当满足买受人正常使用需求。

开发项目及其配套建设的供水、供电、供气、供暖等设施 and 公共服务设施竣工后，开发企业必须依法组织竣工验收。

开发项目及其配套设施经验收合格后，方可向买受人交付商品房；未经验收或者经验收不合格的，开发企业不得交付。

住房城乡建设主管部门或者其他有关部门发现开发企业在竣工验收过程中有违法违规或者违反建设条件行为的，应当责令改正，重新组织竣工验收。

第十九条 参加开发项目验收的单位和个人，必须对其出具的意见和竣工验收结论负责。

第二十条 开发企业必须对其开发的房地产承担质量责任。因建设质量问题给买受人造成损失的，应当依法赔偿。

开发企业与勘察、设计、施工、监理等单位之间的质量责任关系，依照有关法律、法规的规定执行。

商品房在保修期内出现质量缺陷的，商品房买受人有权向住房城乡建设主管部门投诉；住房城乡建设主管部门应当按照规定进行调查核实，督促开发企业查明原因、限期整改，对存在违法违规行为的，应当依法查处。

第二十一条 开发企业应当将开发项目建设过程中的主要事项记录在开发项目手册中，并接受住房城乡建设主管部门的动态监管。

第四章 房地产经营

第二十二条 开发企业预售商品房，应当依法办理预售登记，领取商品房预售许可证。

开发企业预售商品房所得价款，必须专款用于开发项目建设，并按照规定接受商品房预售资金监管。

第二十三条 开发企业必须按照预售合同约定的期限和质量为买受人提供商品房。

第二十四条 开发企业销售商品房或者通过广告等方式推销商品房时，必须出示预售许可证、现售备案证或者标明预售许可证号、现售备案证号。

第二十五条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向买受人提供商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书。

第五章 法律责任

第二十六条 对违反本条例的行为，法律、行政法规有明确规定的，依照法律、行政法规的规定处罚；法律、行政法规未作规定的，依照本条例的规定处罚。

第二十七条 没有法律、法规依据，向开发企业收费的，开发企业有权拒绝，并由有关主管部门责令其限期退回；对收费单位的负责人和直接责任人员依法给予处分。

第二十八条 住房城乡建设主管部门及其他有关部门的工作人员在房地产开发经营管理等工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 公民、法人或者其他组织认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六章 附 则

第三十条 在城市、县城、镇规划区以外的其他国有土

地上，从事房地产开发经营活动，实施房地产开发经营管理，参照本条例执行。

第三十一条 本条例自公布之日起施行。1984年11月20日山东省第六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《山东省城市建设综合开发暂行办法》同时废止。

山东省商品房销售条例

(2005年3月31日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 根据2021年12月3日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈山东省动物防疫条例〉等七件地方性法规的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 销售条件
- 第三章 销售方式
- 第四章 买卖合同
- 第五章 交付使用
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房销售行为，保障商品房买卖双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内从事商品房销售及商品房销售管理等活动，应当遵守本条例。

本条例所称商品房，是指由房地产开发企业在城市、县城、镇规划区范围内依法取得国有土地使用权的土地上开发建设，向社会公开销售的房屋及其附属设施。

第三条 商品房销售包括商品房预售和商品房现售。

本条例所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

本条例所称商品房现售，是指房地产开发企业将已竣工的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

第四条 销售商品房应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则。

禁止对商品房恶意炒作，哄抬房价。

第五条 省住房城乡建设主管部门负责全省的商品房销售管理工作。

设区的市、县（市、区）人民政府商品房销售管理部门，负责本行政区域内的商品房销售管理工作。

市场监督管理、自然资源、税务等部门，按照各自职责分工，共同做好与商品房销售有关的管理工作。

第二章 销售条件

第六条 商品房预售实行许可制度。

房地产开发企业进行商品房预售，应当向设区的市、县（市、区）商品房销售管理部门申请预售许可，取得商品房预售许可证明。未取得商品房预售许可证明的，不得进行商品房预售。

第七条 商品房预售应当符合下列条件：

（一）已交纳全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按照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，并确定施工进度和竣工交付日期。

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可，应当提交下列材料：

（一）房地产开发企业的营业执照和资质证书；

（二）符合本条例第七条规定条件的证明文件；

（三）临时管理规约；

（四）已签订的前期物业服务合同；

（五）商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、经营性或者非经营性配套公共设施清单以及公共建筑的产权归属等内容；

（六）根据施工图设计文件绘制的商品房预售总平面图、分层平面图、分户面积图。

土地使用权、在建工程已经设置抵押的，还应当提交抵押权人签署的书面意见。

房地产开发企业应当对其所提交材料的真实性负责。

第九条 房地产开发企业按照本条例第八条的规定提交有关材料，材料齐全符合法定形式的，商品房销售管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者五日内一次书面告知需要补正的全部内容。

第十条 商品房销售管理部门对房地产开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。对符合法定条件的，商品房销售管理部门应当自受理之日起十日内，依法作出准予许可的书面决定，并向房地产开发企业颁发商品房预售许可证明；对不符合法定条件的，商品房销售管理部门应当自受理之日起十日内，依法作出不予许可的书面决定，并应当说明理由。

商品房销售管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

第十一条 商品房预售，房地产开发企业应当与买受人订立商品房预售合同。房地产开发企业应当自合同订立之日起三十日内，依法办理商品房预售合同备案手续，并于十五

日内书面告知买受人。

备案机关应当应用网络信息技术，实行商品房预售合同网上备案。

第十二条 房地产开发企业进行商品房预售所得的款项，必须用于与预售商品房有关的工程建设。商品房销售管理部门应当加强对商品房预售款用途的监管。

第十三条 商品房现售，除符合本条例第七条第（一）（二）项规定的条件外，还应当符合下列条件：

（一）已通过竣工验收并备案；

（二）已确定商品房销售方案；

（三）经有资质的测绘单位完成商品房总平面图、分层平面图、分户面积图的测绘；

（四）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已经按照建设条件确定施工进度和交付日期；

（五）已选聘物业服务人并签订物业服务合同。

第十四条 房地产开发企业在商品房现售前，应当将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报商品房销售管理部门备案。

第三章 销售方式

第十五条 房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以由商品房承销机构代销或者包销商品房。

房地产开发企业和商品房承销机构不得销售不符合销

售条件的商品房。

第十六条 采取代销方式销售商品房的，房地产开发企业应当与商品房承销机构订立书面代销合同。代销合同应当载明代销权限、代销期限、佣金支付等内容。

第十七条 采取包销方式销售商品房的，房地产开发企业应当与商品房承销机构订立书面包销合同，约定包销方式、包销范围、包销基价、房款支付、包销期限等内容。包销期满未销售的商品房，由商品房承销机构按照合同约定的包销价格购买，当事人另有约定的除外。

第十八条 房地产开发企业和商品房承销机构应当在商品房销售场所向买受人明示土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证明、经批准的房地产开发项目修建性详细规划图以及临时管理规约、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等文件和材料。

商品房承销机构应当向买受人明示有权销售商品房的证明文件。

第十九条 房地产开发企业和商品房承销机构不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未建成的商品房。

第二十条 房地产开发企业和商品房承销机构发布商品房销售广告和宣传资料，内容必须真实、合法、准确，不得欺骗、误导公众。

发布商品房销售广告，应当明示房地产开发企业名称、商品房承销机构名称、商品房预售许可证号或者商品房现售

备案证号。

第二十一条 商品房销售广告的经营者、发布者应当依法查验有关证明文件，对不符合本条例第二十条规定的商品房销售广告，不得提供服务。

第二十二条 房地产开发企业和商品房承销机构发布的商品房销售广告和宣传资料对商品房所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及商品房价格的确定有重大影响的，应当视为合同内容。当事人违反的，应当依法承担违约责任。

第四章 买卖合同

第二十三条 房地产开发企业或者商品房承销机构销售商品房，应当与买受人订立书面商品房买卖合同。

第二十四条 商品房买卖合同的内容由当事人约定，一般包括下列内容：

- （一）当事人名称或者姓名和住所；
- （二）商品房基本状况；
- （三）商品房的套内建筑面积、分摊的共有建筑面积和房屋建筑面积；
- （四）商品房的计价结算方式；
- （五）商品房总价款、付款方式、付款期限；
- （六）交付使用条件及日期；
- （七）装饰、设备标准；
- （八）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等

配套设施、公共设施、公共建筑的交付条件和期限及有关责任；

（九）经营性或者非经营性配套公共设施、公共建筑的产权归属；

（十）面积差异的处理方式；

（十一）前期物业服务合同的承诺及住宅专项维修资金的交存方式和期限；

（十二）不动产登记的办理方式和期限；

（十三）争议解决的方式；

（十四）违约责任。

商品房买卖合同应当附具商品房分层分户平面图。

第二十五条 房地产开发企业和商品房承销机构不得以含有格式条款的合同、通知、声明、告示或者其他方式，对商品房买受人作不公平、不合理的规定，或者作减轻、免除其自身民事责任的规定。

第二十六条 住宅商品房应当按套销售，不得分割拆零销售；商业用房、写字楼等其他商品房应当按幢、层、套、间进行销售。

第二十七条 销售住宅商品房，按照套内建筑面积或者按套计价结算，当事人另有约定的除外。

第二十八条 经营性配套公共建筑和公共设施，可以随商品房销售或者单独销售；非经营性的公共建筑和公共设施，应当按照有关规定移交，不得对外销售。

第二十九条 商品房销售价格由当事人协商确定；国家

对保障性住房另有规定的，按照国家有关规定执行。

第三十条 已取得商品房预售许可证的房地产开发企业和商品房承销机构，在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业和商品房承销机构应当向买受人返还所收费用。当事人双方另有约定的，从其约定。

未取得商品房预售许可证的房地产开发企业和商品房承销机构不得以任何形式向买受人收取预订款性质的费用。

第三十一条 房地产开发企业和商品房承销机构与买受人未解除商品房买卖合同前，不得将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第三十二条 按照套内建筑面积或者按套计价的，商品房买卖合同中载明的套内建筑面积与交付使用面积误差在国家规定的施工误差和面积测量误差以内的，商品房总价款不变。

第三十三条 按照建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与交付使用面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按照国家规定处理。

第三十四条 商品房已经预售的，房地产开发企业不得擅自变更其规划、设计。

经依法批准的规划、设计变更，导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向环境等发生变化，或者出现合同当事人约定的其他对商品房质量、使用功能产生不良影响情形

的，房地产开发企业应当自变更之日起十日内，书面通知买受人并承担违约责任，买受人有权解除合同。

第三十五条 设置抵押权的商品房销售时，房地产开发企业和商品房承销机构应当将设置抵押权的具体情况书面告知买受人；未告知买受人的，买受人有权解除合同，并由房地产开发企业或者商品房承销机构承担违约责任。

第五章 交付使用

第三十六条 房地产开发企业交付商品房时，应当向买受人提供下列材料：

（一）商品房质量保证书和使用说明书；

（二）具备相应资质的测绘单位出具的商品房面积测量文件；

（三）物业服务人查验承接物业共用部位、共用设施设备等材料；

（四）买受人共有的非经营性配套公共建筑和公共设施清单；

（五）商品房买卖合同约定的应当提供的其他材料。

买受人应当按照合同约定对商品房进行交付验收；经验收符合要求的，应当与房地产开发企业签署房屋验收交付单。房屋验收交付单的签署，视为商品房的交付使用。当事人双方另有约定的，从其约定。

第三十七条 房地产开发企业交付的商品房质量有瑕疵的，应当及时予以维修。

房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修标准等与样板房是否一致；未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十八条 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定按期交付商品房；迟延交付的，应当承担违约责任。经催告在三个月内仍未交付的，买受人有权解除合同，房地产开发企业应当依法赔偿由此给买受人造成的实际损失。

买受人应当按照商品房买卖合同的约定，接收符合交付条件的商品房，不得无故拖延或者拒绝接收。

第三十九条 商品住宅的买受人应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期住宅专项维修资金。尚未售出的住宅，由房地产开发企业交存首期住宅专项维修资金。

第四十条 房地产开发企业按照规划建设的与商品房配套的基础设施、非经营性公共建筑和公共设施，按照有关规定办理移交手续后，房地产开发企业不再承担其维修、管理费用，但属于保修期内的维修、管理费用和另有约定的除外。

第四十一条 房地产开发企业应当协助买受人办理不动产登记，并提供必要的证明文件。

第四十二条 房地产开发企业应当按照商品房质量保证书的规定对所售商品房承担质量保修责任。

商品房质量保证书应当根据国家有关规定，载明保修单位、保修范围、保修期限、保修责任及损害赔偿等内容。

第四十三条 商品房的质量保修期限，不得低于国家规定的建设工程的最低保修期限。保修期限的起始日期自商品

房交付使用之日起计算。

交付使用的商品房存在质量问题，在保修期内，房地产开发企业应当承担维修责任；房地产开发企业拒绝维修或者在合理的期限内拖延维修的，买受人可以自行或者委托他人维修。维修费用及维修期间造成的其他损失由房地产开发企业承担。

第四十四条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以委托具有相应资质的机构进行检测、鉴定，房地产开发企业应当予以配合。

经检测、鉴定确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；由此造成的损失，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责任

第四十五条 违反本条例规定，房地产开发企业提供虚假材料骗取商品房预售许可证明或者未取得商品房预售许可证明预售商品房的，由商品房销售管理部门责令停止违法行为，没收违法所得，并可处以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，房地产开发企业或者商品房承销机构在销售商品房过程中，分割拆零销售住宅商品房或者未按照规定在商品房销售场所明示有关文件和材料的，由商品房销售管理部门责令限期改正，给予警告，并可处以一万元以上五万元以下的罚款。

第四十七条 违反本条例规定，房地产开发企业或者商品房承销机构在销售商品房过程中有下列行为之一的，由商品房销售管理部门责令限期改正，给予警告，并可处以三万元以上十万元以下的罚款：

（一）未按照规定的现售条件销售商品房的；

（二）采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房的；

（三）采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未建成商品房的。

第四十八条 违反本条例规定，发布、经营商品房销售广告的，由市场监督管理部门依照《中华人民共和国广告法》的有关规定处罚。

第四十九条 商品房销售管理部门及其工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合商品房预售条件的房地产开发企业不予颁发预售许可证明或者对不符合商品房预售条件的房地产开发企业颁发预售许可证明的；

（二）发现商品房销售违法行为不予查处的；

（三）未在规定期限内办理有关许可、备案手续的；

（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第七章 附 则

第五十条 本条例下列用语的含义为：

（一）返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为；

（二）售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

第五十一条 本条例自 2005 年 7 月 1 日起施行。

山东省物业管理条例

(2009年1月8日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2018年9月21日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈山东省民用建筑节能条例〉等十件地方性法规的决定》第一次修正, 根据2021年12月3日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈山东省动物防疫条例〉等七件地方性法规的决定》第二次修正)

目 录

第一章 总 则

第二章 新建物业与前期物业管理

第一节 物业服务区域

第二节 配套建筑与设施设备

第三节 前期物业管理与物业交付

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第二节 业主大会

第三节 业主委员会

第四章 物业的使用与业主自治管理

第一节 一般规定

第二节 住宅物业的装饰装修

第三节 车库与车位的使用

第四节 业主自治管理

第五章 物业服务人

第一节 物业服务人

第二节 行业自律

第六章 物业服务

第一节 物业服务内容与合同

第二节 物业服务收费

第七章 物业的维护

第一节 建设单位的保修责任

第二节 专有部分的维护

第三节 共用部位及共用设施设备的维护

第四节 专业经营设施设备的维护

第八章 社区物业管理与旧住宅区物业管理

第一节 社区物业管理

第二节 旧住宅区物业管理

第九章 法律责任

第十章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务企业和其他管理人的合法权益，改善人民群众的居住和工作环境，促进和谐宜居社区建设，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过自治管理，选聘物业服务人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护物业服务区域内的环境卫生及相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 本条例适用于本省行政区域内物业的管理、使用、维护、服务及监督管理活动。

第四条 物业管理应当坚持以人为本，实行业主自治与专业服务、社区管理相结合的原则。

第五条 省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门或者设区的市、县（市、区）人民政府确定的物业主管部门（以下统称物业主管部门），负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

城市管理、综合执法、财政、民政、发展改革、公安、自然资源、生态环境、市场监督管理等有关部门按照各自职责，做好与物业管理有关的工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解处理物业管理纠纷。

社区居民委员会负责指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，协助街道办事处、乡镇人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。

第七条 县级以上人民政府应当制定扶持政策，采取措施，推动住宅区、商业区、工矿区及机关、学校、医院等实行社会化、专业化、市场化的物业服务，促进物业服务行业发展。

鼓励采用节能、环保的新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第二章 新建物业与前期物业管理

第一节 物业服务区域

第八条 物业服务区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，并考虑建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的物业，其配套设施设备是共用的，应当划定为一个物业服务区域；配套设施设备能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业服务区域。

第九条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当向物业主管部门申请划分物业服务区域。

物业主管部门应当自受理申请之日起二十日内，在征求街道办事处、乡镇人民政府等单位的意见后进行划分登记，并告知建设单位。建设单位应当将划定的物业服务区域向物业买受人明示。

第十条 物业服务区域划定后，确需调整的，由物业主管部门按照本条例的规定重新进行划分登记，并应当经相关物业服务区域内业主依法共同决定。

第二节 配套建筑与设施设备

第十一条 物业服务区域内的各类配套建筑与设施设备，应当严格按照国家和省有关住宅小区规划、设计规范和工程标准进行建设。

物业服务区域内的配套建筑应当依法办理权属登记手续，不得擅自改变用途。

第十二条 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

（一）建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低于一百平方米；

（二）具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

第十三条 住宅小区内综合执法、治安管理 etc 政务管理用房的建筑面积不低于五十平方米；住宅小区内的社区居民委员会用房，应当按照规划要求进行配套建设。

第三节 前期物业管理与物业交付

第十四条 住宅物业的建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务人，鼓励非住宅物业通过招标方式选聘前期物业服务人。

第十五条 鼓励前期物业服务人提前介入项目的开发建设，对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项，提出与物业管理有关的建议。

物业服务人承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十六条 建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定；涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。

第十七条 建设单位应当按照规定，与相关专业经营单位办理专业经营设施设备移交手续，并协助物业买受人与相关专业经营单位分别签订供水、供电、供气、供热等服务合同。

第十八条 建设单位交付住宅物业时，应当向业主提供住宅质量保证书、住宅使用说明书等资料。

前期物业服务人应当向业主提供物业服务手册，并可以接受建设单位的委托，协助建设单位办理住宅物业交付的有

关具体事宜。

第十九条 建设单位应当在物业主管部门、街道办事处、乡镇人民政府的监督下，按照规定向前期物业服务人移交物业服务用房和下列资料：

- （一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、分户验收等竣工验收资料；
- （二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- （三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （四）业主名册；
- （五）物业管理必需的其他资料。

鼓励建设单位为其开发的住宅小区的物业管理，提供部分经营用房或者给予资金支持。

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第二十条 房屋的所有权人为业主。

建设单位或者前期物业服务人应当将业主入住情况及时报告物业主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

- （一）已交付的业主专有部分面积的比例达到百分之五十以上；
- （二）已交付的业主人数的比例达到百分之五十以上；
- （三）向首位业主交付满两年且已交付的业主人数的比例达到百分之二十五以上。

第二十一条 符合首次业主大会会议召开条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当在六十日内组建业主大会筹备组。

筹备组由七人以上单数组成，可以由建设单位、前期物业服务人、业主和街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会等派员组成，其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业服务区域内进行书面公告。

第二十二条 筹备组履行下列职责：

- （一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；
- （二）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- （三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- （四）提出首届业主委员会成员候选人条件、名单和选举办法；
- （五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业服务区域内公告，并通过书面或者其他方式通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第二节 业主大会

第二十三条 一个物业服务区域成立一个业主大会。

物业服务区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会职责。

第二十四条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二十五条 业主大会对业主投票权的计算有约定的，从其约定。未作约定的，按照下列规定确定：

- （一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有

部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

第二十六条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见或者互联网征求意见的形式。

第二十七条 物业服务区域内业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前，应当事先书面征求其所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

第二十八条 业主大会会议由业主委员会负责召集，每年至少召开一次。

有下列情形之一的，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

- （一）有百分之二十以上业主提议的；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会不履行召集义务的，经业主申请，由街道办事处、乡镇人民政府负责组织业主召开业主大会会议。

第三节 业主委员会

第二十九条 业主委员会是业主大会的执行机构，业主委员会依照国家有关法律、法规和业主大会的授权开展活动。

业主委员会履行下列职责：

（一）召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（三）执行业主大会的决议、决定；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时交纳物业服务费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）业主大会赋予的其他职责。

第三十条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五人以上单数组成。业主委员会成员应当由物业服务区域内的业主担任，每届任期不超过五年，可连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，在业主委员会成员中推选主任、副主任和执行成员，主任、副主任可以兼任执行成员。

执行成员负责业主委员会的日常事务工作，经推荐可以依照法定程序进入所在地社区居民委员会任职。

第三十一条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业主管部门和街道办事处、乡镇人民政

府备案：

- （一）业主大会会议决议；
- （二）业主大会议事规则；
- （三）管理规约；
- （四）业主委员会成员名单和基本情况；
- （五）法律、法规规定的其他资料。

物业主管部门应当自收到前款规定资料之日起十日内，对符合条件的发给业主委员会备案证明，并出具业主委员会刻制印章证明。业主委员会应当依法刻制、使用、管理印章和开立账户。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会成员发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内书面告知物业主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第三十二条 业主委员会应当按照业主大会的决定及议事规则召开会议。

业主委员会会议由主任或者执行成员负责召集，可以邀请社区居民委员会派人参加会议。

业主委员会会议应当有三分之二以上成员出席，作出决定时应当经全体成员过半数同意。

业主委员会应当自业主大会、业主委员会作出决定之日起三日内，将业主大会、业主委员会的决定以书面形式在物业服务区域内公告。

业主可以查阅业主委员会会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答

复。

第三十三条 业主委员会任期届满九十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会应当及时将业主委员会印章、档案资料以及属于全体业主的财物等移交给新一届业主委员会；不及时移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当协调督促其移交。

第三十四条 业主委员会成员有下列情形之一的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员资格：

（一）以书面方式向业主大会提出辞职请求的；

（二）拒不履行成员职责的；

（三）业主委员会过半数成员或者百分之二十以上业主提议撤销其成员资格的；

（四）违章搭建建筑物和构筑物等违反管理规约和侵害业主合法权益行为的；

（五）因其他原因不适合继续担任业主委员会成员的。

第三十五条 业主大会与业主委员会的活动经费及执行成员、成员的报酬，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法与标准由业主大会决定。

第四章 物业的使用与业主自治管理

第一节 一般规定

第三十六条 业主或者物业使用人使用物业应当遵守有关法律、法规和管理规约、临时管理规约的规定，不得有下

列行为：

（一）损坏房屋承重结构等违反房屋装饰装修规定的行为；

（二）违章搭建建筑物和构筑物、私开门窗等违反规划规定的行为；

（三）侵占、损坏楼道、绿地等物业共用部位、共用设施设备等违反物业管理规定的行为；

（四）擅自改变房屋用途等违反房屋管理规定的行为；

（五）随意倾倒垃圾、杂物等违反市容环境卫生规定的行为；

（六）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪声等违反环境保护规定的行为；

（七）占用消防通道等违反消防管理规定的行为；

（八）赌博、利用迷信活动危害社会、饲养动物干扰他人正常生活等违反治安管理规定的行为；

（九）从建筑物中抛掷物品的行为；

（十）法律、法规和管理规约、临时管理规约禁止的其他行为。

业主大会或者业主委员会发现有前款规定行为的，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；物业服务人发现有前款规定行为的，应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第三十七条 业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施的，应当遵守管理规约、临时管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观。

业主利用屋面安装太阳能热水器等设施的，不得破坏屋面，影响房屋安全，物业顶层的业主和物业服务人应当予以配合。

业主应当按照垃圾分类收集的有关规定倾倒垃圾。

第三十八条 业主出租房屋的，应当告知业主委员会和物业服务人。

第二节 住宅物业的装饰装修

第三十九条 业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当告知物业服务人；按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理批准手续。

业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，未告知物业服务人的，物业服务人有权按照管理规约或者临时管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业服务区域。

第四十条 物业服务人应当提示业主或者物业使用人在装饰装修住宅时注意下列事项：

- （一）允许施工的时间；
- （二）废弃物的清运与处置；
- （三）住宅外立面设施及防盗设施的安装要求；
- （四）禁止行为；
- （五）按照管理规约、临时管理规约的规定交纳装修保

证金；

（六）需要注意的其他事项。

第四十一条 业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当告知相邻业主。

物业服务人对住宅装饰装修活动进行必要的现场检查时，业主或者物业使用人应当配合。

第三节 车库与车位的使用

第四十二条 车库应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库的，建设单位不得以只售不租为由拒绝，车库租赁费的标准按照有关部门发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用人需要后，建设单位将车库出租给物业服务区域外的单位和个人的，其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

物业服务区域内规划用于停放汽车的车库应当优先投入使用；车库尚未充分利用的，不得在物业服务区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

第四十三条 占用物业服务区域内业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应当交纳车位场地使用费，收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格等因素确定。

第四十四条 鼓励建设单位或者其他投资人在住宅小区规划条件允许，并经业主大会和自然资源主管部门同意的情况下，建设、经营车库和立体停车设施，满足业主停车需求。

利用地下空间建设、经营车库的，县级以上人民政府应当在容积率的认定等方面给予优惠。

第四十五条 业主需要在物业服务区域内停放汽车的，应当事先与物业服务人商定停车位置，不得擅自占用道路或者其他场地。

业主对汽车有看管要求的，应当与物业服务人另行约定。

第四节 业主自治管理

第四十六条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第四十七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第四十八条 管理规约、临时管理规约应当对物业的使用、管理、业主公共利益、业主的权利义务、物业服务费的收交方式、违反规定应当承担的责任等事项作出规定。

管理规约、临时管理规约对全体业主及物业使用人具有约束力。对拒不交纳物业服务费的业主，由业主委员会督促其交纳，并可以在物业服务区域内的显著位置予以公示。

第四十九条 提倡业主委员会直接向业主收取物业服务费，并按照合同约定将物业服务费支付给物业服务人；业主委员会直接向业主收取物业服务费的，物业服务人应当予以协助。

建设单位、物业服务人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后产生的收益，属于业主共有。共有部分收益的分配，由业主大会决定。

第五十条 业主委员会应当定期在物业服务区域内的显著位置书面公告专项维修资金的筹集使用及共有部分收益的账目等情况；业主委员会直接向业主收取物业服务费或者采用酬金制收费方式的，还应当将物业服务费的收支情况予

以公告。

第五章 物业服务人

第一节 物业服务人

第五十一条 物业服务人可以聘请专业服务单位承担设施设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮、秩序维护等专项服务，但不得将物业服务区域内的全部物业服务一并委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第五十二条 物业主管部门应当加强对物业服务人的监督管理，开展物业服务人信用评价，促进物业服务人提高服务水平。

第五十三条 物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展环境卫生、文明创建、志愿服务等相关工作。

物业服务人的合法权益受法律保护。任何单位和个人不得违规强制物业服务人代收有关费用和提供无偿服务。

第二节 行业自律

第五十四条 支持物业服务人建立行业自律组织，规范行业行为，促进诚信经营，提高物业服务水平，维护物业服务人的合法权益。

第五十五条 物业行业自律组织可以依照国家和省有关规定，制定物业服务规范和等级标准，建立和完善物业服务人以及物业服务从业人员的自律制度，配合物业主管部门建

立健全信用档案。

第六章 物业服务

第一节 物业服务内容与合同

第五十六条 物业服务内容主要包括下列事项：

（一）物业共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护；

（二）公共绿化的维护；

（三）公共区域环境卫生的维护；

（四）公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

（五）物业使用中禁止行为的制止、报告等义务；

（六）物业维修、更新、改造费用的账务管理；

（七）物业服务档案和物业档案的保管；

（八）其他物业服务事项。

第五十七条 业主委员会经业主大会授权，与通过招标投标或者协议方式选聘的物业服务人签订物业服务合同。

物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、物业服务用房、专项维修资金的管理与使用、合同期限以及双方的权利义务、违约责任等内容进行约定。

物业服务合同应当对物业服务人在有关业主、物业使用人人身、财产安全防范方面的义务和责任作出约定。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同签订后，业主有权进行查询。

物业服务人应当自签订物业服务合同之日起十日内，向物业主管部门备案。

第五十八条 解除或者终止物业服务合同，应当依法履行提前通知义务。

物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

第五十九条 物业服务人应当严格履行物业服务合同约定，通过恳谈会等方式及时了解业主对物业服务的需求，化解物业服务纠纷，定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、投诉渠道、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第二节 物业服务收费

第六十条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。实行政府指导价的具体范围由《山东省定价目录》确定。

实行政府指导价的，价格主管部门应当会同物业主管部门，根据住宅物业种类、服务内容、服务等级和服务成本等，制定相应的基准价和浮动幅度，并向社会公布。

物业服务人为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的专项服务的，其收费标准可以另行约定。

第六十一条 物业服务费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。实行酬金制收费方式的，物业服务人应当按照规定对物业服务的各项资金的收支建立台账，并接受业主委员会的核查。

第六十二条 已竣工尚未出售或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位承担。已交付的物业，物业服务费由业主承担，建设单位与业主另有约定的除外。

物业交付后长期空置的，其物业服务费收费标准应当在物业服务合同中约定。

第六十三条 物业服务人违反规定及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主委员会或者业主有权拒绝。

物业服务人依约履行义务的，业主应当按照约定交纳物业服务费，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳。物业产权转移时，业主应当结清物业服务费。

第六十四条 专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。

物业服务人接受专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

专业经营单位不得强制物业服务人代收费用，不得因物业服务人拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务人不得采取停止供水、供电、供气、供热等方式催交物业服务费。

第七章 物业的维护

第一节 建设单位的保修责任

第六十五条 建设单位应当建立健全物业售后维修服务体系，按照国家和省有关规定的保修期限、范围，承担物业的保修责任。

建设单位可以将物业保修的有关事宜委托物业服务人承担，并签订委托合同，向物业服务人支付相应的报酬。

第二节 专有部分的维护

第六十六条 物业保修期届满后，业主专有部分的养护、维修，由业主负责。

业主专有部分出现危害安全、影响观瞻、妨碍公共利益及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当及时养护、维修，相邻物业业主应当提供便利。

第六十七条 业主长期空置物业时，应当告知物业服务人，并与物业服务人就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。

第三节 共用部位及共用设施设备的维护

第六十八条 物业保修期届满后，物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维护和管理责任，由业主共同承担；业主可以将其委托给物业服务人承担。

共用部位主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；共用设施设备主要包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、

道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

电梯、区域锅炉等属于业主共有的特种设备，由物业服务人或者业主根据物业服务合同约定，按照特种设备管理法律、法规的有关规定，委托专业服务单位负责维护、保养。

第六十九条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主，应当在入住前将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。专项维修资金的交存、使用、管理，按照国家和省有关规定执行。

其他非住宅物业参照住宅物业交纳专项维修资金。

第四节 专业经营设施设备的维护

第七十条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当承担由其运营管理的相关管线和设施设备的维修、养护、更新责任。

专业经营单位对相关管线和设施设备进行维修、养护、更新时，业主应当予以配合。

第七十一条 专业经营单位可以将相关专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务人承担，物业服务人可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

应当由专业经营单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护、更新费用，不得从专项维修资金中列支。

第八章 社区物业管理与旧住宅区物业管理

第一节 社区物业管理

第七十二条 街道办事处、乡镇人民政府的社区管理机构，具体指导、协调物业管理的有关工作。

第七十三条 物业管理、综合执法、公安、自然资源、生态环境等部门应当建立违法行为投诉登记制度，并在物业服务区域公布工作职责和联系方式，对违法行为及时作出处理。

第七十四条 实行物业管理联席会议制度。

物业管理联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集，由社区居民委员会、公安派出所、物业服务人、业主委员会或者业主代表、专业经营单位和综合执法、物业管理等部门参加。

联席会议主要协调下列事项：

- （一）业主委员会和有关部门不依法履行职责的情况；
- （二）物业服务人在履行退出程序以及交接工作中出现的问题；
- （三）物业服务区域内发生的突发事件；
- （四）物业管理与社区管理的衔接和配合；
- （五）需要协调的其他物业管理事项。

第七十五条 业主、业主大会、业主委员会、物业服务人、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议的，应当自行协商解决；协商不成的，可以向社区居民委员会或者联席会议申请调解，也可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第七十六条 有关部门、单位在物业服务区域内开展文

化教育、医疗卫生、体育健身等社区服务活动以及突发事件应对知识的宣传普及和应急演练活动，业主、业主委员会、物业服务人和专业经营单位应当给予协助、配合。

第二节 旧住宅区物业管理

第七十七条 设区的市、县（市、区）人民政府对已建成交付使用，但配套设施不齐全、环境质量较差的旧住宅区，应当采取措施进行改造整治，并将改造整治规划和年度计划向社会公布。

旧住宅区的范围，由设区的市、县（市、区）人民政府划定。

县级以上人民政府应当按照规定将旧住宅区改造纳入保障性安居工程并给予资金补助；开发项目设施不配套等遗留问题由原建设单位投资解决；供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施设备改造应当达到分户计量、分户控制条件，专业经营单位承担由其运营管理的设施设备建设支出；业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。设区的市、县（市、区）人民政府对投资责任另有规定的，从其规定。

第七十八条 旧住宅区改造整治中，经有利害关系的业主同意，在规划许可的情况下，可以按照有关规定建设物业服务用房和一定比例的经营性用房。经营性用房可用于出租经营，经营收益作为旧住宅区维护管理费用的补充资金，由业主大会监督使用。

鼓励有条件的楼栋加装电梯。具体办法由县级以上人民

政府制定。

第七十九条 旧住宅区改造整治完成后，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务人管理物业。业主大会成立前的物业管理，可以临时由社区居民委员会组织实施。

第八十条 未建立专项维修资金制度的旧住宅区，业主应当按照国家和省有关规定交纳专项维修资金；物业服务人可以根据物业服务合同约定，代业主归集专项维修资金。

第九章 法律责任

第八十一条 违反本条例规定的行为，法律、法规已作出处罚规定的，依照其规定执行；法律、法规未作出处罚规定的，依照本条例的规定执行。

第八十二条 物业主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中，有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照本条例规定筹备、组织召开业主大会会议的；

（二）未按照本条例规定召集或者参加物业管理联席会议的；

（三）发现违法行为或者接到违法行为报告、投诉不及时作出处理的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第十章 附 则

第八十三条 业主自行管理物业的，参照本条例的有关规定执行。

第八十四条 本条例自 2009 年 5 月 1 日起施行。

山东省物业服务收费管理办法

(2018年5月3日省政府第6次常务会议通过，自2018年7月1日起施行。)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 物业公共服务费
- 第三章 机动车停放费
- 第四章 其他服务收费
- 第五章 监督管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益，促进经济社会健康稳定发展，根据《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》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的物业服务收费及其监督管理活动。

本办法所称物业服务收费，包括物业公共服务费、机动车停放费和其他服务收费。

第三条 省人民政府价格主管部门负责全省物业服务收费的监督管理工作。设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门按照价格管理权限，负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门和其他有关部门按照各自职责，做好物业服务收费管理的相关工作。

第四条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、公平和收费与服务质量相适应的原则，并按照不同物业的性质、特点分别实行政府指导价和市场调节价。

第五条 实行政府指导价的物业服务收费，由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同房地产管理部门或者住房城乡建设行政主管部门(以下统称物业主管部门)制定基准价及其浮动幅度，报本级人民政府批准后向社会公布执行。

实行政府指导价的物业服务收费标准，应当根据经济社会发展水平以及物业服务成本变动等情况适时调整。

第六条 实行市场调节价的物业服务收费，由业主或者物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同约定。

鼓励、支持业主或者物业使用人通过公平竞争机制选择物业服务企业，并与物业服务企业协商确定物业服务内容、服务质量和收费标准、收费方式等。

第二章 物业公共服务费

第七条 本办法所称物业公共服务费，是指物业服务企业按照物业服务合同约定，在物业管理区域内从事房屋以及配套设施设备及相关场地的日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、公共秩序维持、安全防范协助等公共性服务，向业主或者物业使用人收取的费用。

第八条 普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价，其他物业的物业公共服务费实行市场调节价。

第九条 普通住宅前期物业公共服务费应当根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。

普通住宅前期物业服务等级标准由设区的市人民政府物业主管部门会同价格主管部门制定并向社会公布。

第十条 普通住宅在销售前，建设单位应当拟定物业服务方案，选择物业服务等级，依法选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送所在地价格主管部门和物业主管部门备案。

第十一条 物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式、收费起始时间、合同终止情形等，应当在前期物业服务合同中列明，并在物业管理区域的显著位置公示。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含物业服务费的内容。

第十二条 因政府指导价变动需要调整普通住宅前期物业服务费标准的，物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整。

因服务成本变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的，物业服务企业应当将真实、完整的物业服务成本向业主公开，并经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意。

物业服务企业应当在调整物业服务费标准之日起十日内向所在地价格主管部门备案。

第十三条 普通住宅物业服务费按房屋产权建筑面积计收。已办理房屋权属证书的，以房屋权属证书载明的房屋建筑面积计收；未办理房屋权属证书的，按房屋买卖合同载明的房屋建筑面积计收。

普通住宅的储藏室、车库不得计入物业服务费的计费面积之内，但改变设计用途用于居住的除外。

第十四条 房屋以及车库、储藏室依法改变设计用途用于餐饮、培训等经营的，应当经有利害关系的业主书面同意并办理相关手续，其物业服务费参照经营性用房标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。

第十五条 业主应当自物业交付之日起按月交纳物业公共服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业公共服务费的，从其约定。

经业主或者物业使用人同意，物业服务企业可以预收物业公共服务费，但预收时间不得超过半年；物业服务企业与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的，从其约定。

物业产权发生转移的，原业主或者物业使用人应当结清物业公共服务费。

第十六条 因建设单位分期开发、分批交付使用等原因，造成配套设施设备、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准的，物业公共服务费应当予以减免，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

前款规定的物业公共服务费减免比例，属于普通住宅前期物业的，由设区的市、县（市、区）人民政府价格主管部门会同物业主管部门确定；属于其他物业的，由建设单位与物业服务企业、业主或者物业使用人协商确定。

第十七条 普通住宅交付后空置六个月以上的，其前期物业公共服务费应当减收；办理空置的程序和具体减收比例由设区的市、县（市、区）人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定，但收取的费用最高不得超过百分之六十。

其他物业交付后空置六个月以上的，其物业公共服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。

第十八条 物业尚未出售、出租或者因建设单位的原因未按时交付物业买受人的，物业公共服务费由建设单位交纳。

符合交付条件的物业，物业买受人逾期不办理交付手续的，物业公共服务费自建设单位书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。

第三章 机动车停放费

第十九条 本办法所称机动车停放费，是指在物业管理区域内租赁建设单位的车位、使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位、占用业主共有道路或者其他公共区域停放机动车，由承租人、使用人交纳的车位租赁费、停车服务费、车位场地使用费。

第二十条 普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费实行政府指导价，其他物业的机动车停放费实行市场调节价。

第二十一条 业主、物业使用人以及其他承租人租赁建设单位的车位，应当交纳车位租赁费。

普通住宅的车位租赁费标准，由承租人与建设单位或者其委托的物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的车位租赁费标准，由承租人与建设单位或者其委托的物业服务企业约定。

第二十二条 车位租赁费由建设单位收取。建设单位委托物业服务企业管理和收取车位租赁费的，应当签订书面委托合同；未签订书面委托合同的，物业服务企业不得收取。

第二十三条 使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，物业服务企业提供相应服务的，

车位使用人应当交纳停车服务费。

普通住宅前期物业停车服务费标准，由建设单位与物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的停车服务费标准，由业主大会或者业主委员会与物业服务企业约定。

车位未停放机动车的，免收停车服务费。

第二十四条 对占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，可以收取车位场地使用费。

普通住宅前期物业收取车位场地使用费的，其具体收费标准由物业服务企业在政府指导价范围内确定；其他物业管理区域收取车位场地使用费的，其收费标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会确定。

第二十五条 停车服务费由物业服务企业收取，车位场地使用费可以由物业服务企业代为收取。

长期使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，或者长期占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，可以按月收取停车服务费或者车位场地使用费；临时停放机动车的，可以按小时收取，但停放未超过二小时的应当免费。

第二十六条 对进入物业管理区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的机动车，以及为业主、物业使用人提供维修、安装和物品配送等服务临时停放的机动车，不得收取机动车停放费。

第四章 其他服务收费

第二十七条 本办法所称其他服务收费，是指除物业服务费、机动车停放费之外，由物业服务企业向业主或者物业使用人提供服务并收取相应的费用，以及涉及物业服务企业和业主或者物业使用人的其他收费。

第二十八条 其他服务收费实行市场调节价，由物业服务企业与业主或者物业使用人以及其他有关单位、人员协商约定；国家、省对其他服务收费规定实行政府指导价或者实行其他管理方式的，依照其规定执行。

第二十九条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、业主大会、物业服务企业的书面同意，并依法办理有关手续。

物业服务企业代业主对物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在物业服务合同中约定。

第三十条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途；未作决定的，主要用于补充专项维修资金，也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业服务费。属于普通住宅前期物业的，其收益资金可以优先用于折抵物业服务费。

物业服务企业代为收取、保管前款规定的收益资金的，除扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用。管理费的扣除比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门确定。

第三十一条 业主或者物业使用人对物业进行室内装

修产生建筑垃圾的，应当按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用，具体收费标准由双方协商确定。

第三十二条 物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的，应当为业主、物业使用人免费配置必要的出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办的，可以适当收取工本费。

物业服务企业提供前款之外的其他通行设备的，可以收取适当的费用，但应当由业主、物业使用人自愿选择，物业服务企业不得强制收取费用。

第三十三条 物业服务企业可以按照与业主或者物业使用人的约定，提供机动车看管、家政服务等服务并收取相应的费用。具体收费标准由双方根据服务内容、服务质量协商确定。

第三十四条 供水、供气、供电、供暖和通讯、有线电视等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。

物业服务企业接受专业经营单位以及环卫管理单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位以及环卫管理单位收取报酬。

专业经营单位以及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。

第三十五条 物业共用部位、共用设施设备在保修期限内的，维修养护费用由建设单位负担；超过保修期限的，其维修、更新和改造费用应当通过专项维修资金予以列支。

第五章 监督管理

第三十六条 县级以上人民政府价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查，建立物业服务收费成本调查和价格监测制度，及时查处物业服务收费违法行为。

物业服务企业应当按照价格主管部门的要求，如实反映情况，提供必要的账簿、文件和其他资料，不得弄虚作假。

第三十七条 县级以上人民政府物业主管部门应当会同价格主管部门和其他有关部门，建立物业服务质量评价体系和服务等级动态调整机制，对投诉率高、问题反映集中和达不到服务标准的物业服务企业进行重点监督检查，并可以采取限期整改、降低收费标准等措施。

物业服务企业应当严格遵守价格法律、法规，全面履行物业服务合同，保证服务质量与收费标准质价相符。

第三十八条 物业服务收费实行明码标价制度。物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置公示企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、计费方式与起始时间、收费标准与依据、举报电话等，接受业主、物业使用人的监督，并不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

物业服务企业收取物业服务保证金、押金等应当符合有关规定，并不得以保证金、押金等形式变相收费。

第三十九条 物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的

显著位置予以公示。公示时间不得少于一个月。

第四十条 物业服务企业违反物业服务合同和本办法规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主或者物业使用人有权拒绝交纳。

物业服务企业依照约定履行义务的，业主或者物业使用人应当按时足额交纳物业服务费用。未按照合同约定交纳的，业主委员会、物业服务企业应当督促其交纳；拒不交纳的，物业服务企业可以通过诉讼等方式依法追缴。

第四十一条 建立物业服务收费纠纷调处机制。业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业之间对物业服务收费有争议的，可以向县级以上人民政府价格主管部门申请调解处理。价格主管部门接到申请后，应当及时进行调解处理。

第四十二条 建立物业服务收费信用管理体系。物业服务企业有超标准收费、强制或者变相强制收费、低于服务等级提供服务等行为的，纳入失信企业名单并给予相应惩戒；业主或者物业使用人有恶意拖欠物业服务费用等行为的，纳入其个人诚信记录。

第四十三条 建立物业服务收费投诉举报处理机制。对因物业服务收费引起的投诉举报，由县级以上人民政府价格主管部门和其他有关部门按照各自职责依法处理。

第六章 法律责任

第四十四条 违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，

依照本办法的规定实施处罚。

第四十五条 违反本办法规定，物业服务企业未将前期物业服务合同或者调整后的物业服务收费标准报送备案，或者未按规定公示物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的，由县级以上人民政府价格主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第四十六条 违反本办法规定，因建设单位分期开发、分批交付使用等原因造成配套设施设备、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准，致使物业公共服务费减免，建设单位未按照规定将差额部分补偿给物业服务企业的，由县级以上人民政府价格主管部门责令改正，处二万元以上五万元以下罚款。

第四十七条 违反本办法规定，物业服务企业未按照规定程序调整普通住宅前期物业公共服务收费标准，或者未按照规定使用、管理物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的，由县级以上人民政府价格主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 违反本办法规定，物业服务企业未按照规定免费配备出入证件的，由县级以上人民政府价格主管部门责令改正，处一万元以上三万元以下罚款。

第四十九条 违反本办法规定，物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府价格主管部门依照价格法律、法规、规章的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑

事责任：

- （一）超出政府指导价浮动幅度制定收费标准的；
- （二）低于服务等级标准提供服务并收费的；
- （三）采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的；
- （四）强制或者变相强制服务并收费的；
- （五）违反有关规定以保证金、押金等形式变相收费的；
- （六）不按照规定实行明码标价的；
- （七）其他违反价格法律、法规、规章规定的行为。

第五十条 违反本办法规定，县级以上人民政府价格主管部门和其他有关部门有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按照规定制定和调整物业服务收费标准的；
- （二）未按照规定建立物业服务质量评价体系和服务等级动态调整机制，并实施物业服务收费监督管理措施的；
- （三）未按照规定建立物业服务收费纠纷调处机制、信用管理体系和投诉举报处理机制的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第七章 附则

第五十一条 物业服务企业之外的其他管理人提供物业服务的，其收费参照本办法执行。

第五十二条 本办法自 2018 年 7 月 1 日起施行。

山东省住宅专项维修资金管理办法

(2020年5月28日山东省住房和城乡建设厅、山东省民政厅、山东省财政厅印发，自2020年7月1日起施行，有效期至2025年6月30日。)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 交 存
- 第三章 使 用
- 第四章 监督管理
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章的规定，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商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称的维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

第五条 省住房城乡建设主管部门会同省财政部门负责全省维修资金的指导和监督工作。

设区的市住房城乡建设部门会同同级财政部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

县（含县级市，下同）物业主管部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理工作。

区物业主管部门可根据上级物业主管部门授权具体负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理工作。

第六条 出售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由财政部门或者其他管理部门划转到当地物业主管部门进行统一管理。

第七条 业主大会成立前，维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代行管理或者自行管理。

业主大会选择自行管理维修资金的，应当接受物业主管部门的管理和监督，在物业主管部门选定的银行设立维修资金专户。

第八条 各级物业主管部门应加强维修资金管理信息系统建设，逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化。探索建立全省统一的维修资金管理信息系统，提高维修资金管理效率。

第二章 交 存

第九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅

小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金。

第十条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。设区的市、县物业主管部门应当根据当地实际情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。交存标准公布前应当报上一级物业主管部门备案。

出售公有住房的，售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取维修资金。业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

第十一条 商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期维修资金。

截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金。实行商品房预售资金监管的，建设单位应当缴纳的维修资金可从监管的预售资金中划转。

第十二条 建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按有关规定交存维修资金，并督促业主交存。未按照本办法规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

第十三条 物业主管部门应当在商业银行开立维修资金专户，资金专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，以及房屋账户的增值收益，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分账。

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，以及出售公有住房划转的维修资金，按照物业管理区域设总账，按幢设分账。一个物业管理区域内包含两个以上原公有住房售房单位物业的，按其物业范围设分账。

第十四条 物业管理区域内的公共收益主要包括利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益及共用设施设备报废后的回收残值。

第十五条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的60%。

第十六条 房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额30%的，物业主管部门应当向小区业主委员会或相关业主发出续交通知，相关业主接到通知后应当及时续交。

第十七条 商品住宅已出售但未建立维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补建。

出售公有住房售房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按照规定补交。

第十八条 经业主大会决议，业主可以选择一次性补交、续交维修资金，或者随物业费逐月补交、续交。设区的市、

县物业主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的，应当将补交、续交维修资金及时划转维修资金银行专户。物业主管部门应当将物业服务企业划转补交、续交维修资金的情况纳入其信用档案管理。

第三章 使用

第十九条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

业主表决方式可以采取常规表决，即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第二十条 涉及全体业主的维修项目和业主大会决定的其他维修项目，从公共账户列支，公共账户资金不足的，由全体业主或者有利害关系的业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及部分业主的维修项目，从房屋账户列支，

由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

出现应急使用情况，需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的，经业主委员会同意，可以先从公共账户中调剂垫付。

第二十一条 维修资金的计划使用，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

第二十二条 维修资金计划使用，由业主委员会根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，连同有关材料报物业主管部门审核备案并组织实施。委托物业服务企业实施的，应由业主委员会和物业服务企业签订委托协议书后执行。

有条件的小区可按照计划使用程序申请使用维修资金，购买与电梯维修、更新和改造有关的保险。

第二十三条 按照维修资金计划使用程序，业主委员会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式，选聘具有相应能力的单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作，并按照工程进度通知物业主管部门划款。

第二十四条 维修资金的一般使用，适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第二十五条 维修资金的一般使用程序，由物业服务企

业接到业主报修或者发现问题后，进行现场核实，编制维修资金使用方案，经有利害关系的业主表决同意后，报物业主管部门审核备案并组织实施。

未聘请物业服务企业的，由业主委员会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十六条 维修资金的应急使用，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十七条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- （二）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
- （三）消防设施存在严重故障需立即维修的；
- （四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；
- （五）玻璃幕墙炸裂；
- （六）排水管道严重堵塞或爆裂；
- （七）地下车库雨水倒灌；
- （八）其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十八条 出现需应急维修情形时，物业服务企业应将有关情况报告业主委员会，经现场查验确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修责任的，由相关业主将有关情况报告业主委员会确认后组织维修。

第二十九条 维修组织单位或者个人应当选聘具有相应

能力的单位，进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。一次或单项应急使用维修资金金额较大的，应当经过工程造价咨询机构的审核。物业主管部门应当按照工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

第三十条 应急维修工程费用拨付后，维修组织单位或个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于5天的公示。

- (一) 维修、更新、改造方案；
- (二) 工程决算报告；
- (三) 工程验收合格证明；
- (四) 涉及户数和清册、分摊方案；
- (五) 物业主管部门认为按照规定应该公示的其他材料。

第三十一条 相关业主在公示中提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十二条 因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

第三十三条 设区的市、县物业主管部门应制定维修资金计划使用、一般使用、应急使用的具体申请程序，编制并公布相关示范文本和表格。

第三十四条 下列费用不得从维修资金中列支：

- (一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共

用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

（四）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第四章 监督管理

第三十五条 物业主管部门应当通过公开招标或按照财政部门有关规定选定商业银行，开立维修资金管理专户，并把资金保值增值、管理高效等指标作为选择专户银行的依据。

第三十六条 经业主大会决议，业主自行管理维修资金的，业主委员会应当具备相应条件并向物业主管部门提交以下材料：

- （一）维修资金自行管理申请表；
- （二）业主大会同意自行管理维修资金的表决结果；
- （三）维修资金管理方案；
- （四）业主管理规约；

(五) 物业主管部门认为必要的其他材料。

第三十七条 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

第三十八条 维修资金应当建立公示和查询制度，公开电话、网站，接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，接受社会投诉监督。

第三十九条 物业主管部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值。

第四十条 维修资金增值收益应当定期分配，当年交存部分的收益可按同期银行活期利率计算，其余部分的年化收益以不低于同期银行一年定期存款基准利率计算。

第四十一条 房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十二条 房屋灭失的，业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主；出售公有住房售房单位提取的维修资金账面余额返还售房单位或按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四十三条 维修资金的财务管理和会计核算，应当执行国家和省财政部门有关规定。财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十四条 物业主管部门应按照有关规定定期对维修

资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并依法接受审计部门的审计监督。

第四十五条 收取维修资金，应当出具省财政部门统一监制的山东省财政票据（电子）。

第四十六条 省、设区的市住房城乡建设主管部门应当会同同级财政部门加强维修资金归集、使用、增值等工作的监督管理，定期组织维修资金管理自查、互查、抽查等检查活动。

第四十七条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人，或者因业主未按照规定补交、续交维修资金，导致延误维修时机，给相关业主造成损失的，应当依法补偿相关业主损失，并承担法律责任。

第五章 附 则

第四十八条 在住宅物业管理区域内，单独依法登记权属的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立维修资金制度。

第四十九条 保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

第五十条 未成立业主委员会的住宅小区，由社区居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

第五十一条 各地应当根据本办法规定，结合当地实际，

制定具体的实施办法。

第五十二条 本办法自**2020年7月1日**起施行,有效期至**2025年6月30日**。

山东省商品房预售资金监管办法

(2017年1月6日山东省住房和城乡建设厅、中国人民银行济南分行、中国银行业监督管理委员会印发，鲁建房字〔2017〕1号，自2017年3月1日起施行，有效期至2022年2月28日。)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 监管银行及账户
- 第三章 预售资金收存
- 第四章 支出和使用
- 第五章 终止和解除
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理,维护商品房交易双方合法权益,促进房地产市场健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》和《山东省人民政府办公厅关于做好房地产领域易发问题治理工作的通知》(鲁政办字〔2016〕118号)等法律、法规、规章及相关规定,制定本办法。

第二条 本省行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理,适用本办法。

本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业预售商品房时,购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

本办法所称预售人,是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

本办法所称预购人,是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 省住房城乡建设主管部门负责指导和监督全省商品房预售资金监管。

设区的市、县(市、区)住房城乡建设、房产管理部门(以下简称房地产主管部门)按照职责分工负责本行政区域内商品房预售资金监管。

第四条 商品房预售资金监管,遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件终止。

第六条 房地产主管部门应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统（含商品房预售许可、预售合同网签备案、预售资金监管等模块），实现预售资金监管信息化、自动化。

第二章 监管银行及账户

第七条 具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，经房地产主管部门审核确认后，可以列入商品房预售资金监管合作银行（以下简称监管银行）名录，配合开展商品房预售资金监管业务。

第八条 监管银行在与房地产主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务，并与商品房预售管理信息系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

第九条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，按照一次商品房预售许可申请对应账户的原则，开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）。监管账户应当按幢或者多幢开立，并由房地产主管部门、监管银行、房地产开发企业三方签订商品房预售资金监管协议。未开立监管账户的，房地产主管部门不得核发《商品房预售许可证》。

第十条 商品房预售资金监管协议主要包括下列内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）监管资金使用节点；
- （六）监管资金的收存、支出、使用方式；
- （七）新建物业质量保修金划转方式；
- （八）违约责任；
- （九）争议解决方式。

第十一条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。

第十二条 预售人需变更监管银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等相关信息的，应当到房地产主管部门、监管银行办理相关变更手续。

第三章 预售资金收存

第十三条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存房价款。

第十四条 预售人与预购人签订商品房预售合同后，应当尽快进行商品房预售合同网签，同时根据合同相关约定，预售人向预购人出具《商品房预售资金监管收存通知单》。预购人凭《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入

监管账户后，房地产主管部门按规定办理商品房预售合同备案。

预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，预购人将首付款存入监管账户，并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十五条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至房地产主管部门。

《商品房预售资金监管收款凭证》内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、预购人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

第四章 支出和使用

第十六条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自批准预售的工程节点开始，到完成建筑安装和区内配套等工程建设、达到竣工综合验收条件所需的单位建筑面积费用；应当实行商品住宅全装修的，还应当将装修费用计算在内。商品房预售资金监管标准，由设区的市房地产主管部门组织相关专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定，并定期调整公布。

商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品房面积与商品房预售资金监管标准的乘积，由房地产主管部门核发《商品房预售许可证》时确定，并在商品房预售资金监管协

议中予以载明。

第十七条 商品房预售资金进入监管账户后，当资金总额达到既定监管额度后，预售人方可自行提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。

第十八条 房地产主管部门要优化商品房预售监管资金的核拨流程，保证及时用于商品房预售项目工程建设。

第十九条 商品房预售资金监管按照工程建设进度一般分为 4 个控制节点，分别为建成层数达到规划总层数一半、主体结构封顶、单体竣工验收合格、竣工综合验收备案。

监管资金留存比例，是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。当建成层数达到规划总层数一半时，监管资金留存比例为 60%—70%；当主体结构封顶时，监管资金留存比例为 30%—35%；当单体竣工验收合格时，监管资金留存比例为 15%—18%；当取得房地产开发项目竣工综合验收备案文件时，监管终止。

对于高层、超高层或者大体量建筑，各地可以增加 1-2 个控制节点，但监管资金留存比例不得突破上述规定。

第二十条 房地产主管部门可根据预售人信用状况、资质等级等情况，适当降低商品房预售监管资金留存比例，但最多不得超过 5 个百分点。

第二十一条 在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。

第二十二条 预售人申请使用商品房预售资金监管额度

以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，并不得突破本办法第十九条规定的监管资金留存比例。预售人应当如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）企业用款申请表；
- （二）工程建设进度相关证明材料及影像资料；
- （三）监管账户对账单；
- （四）授权委托书及受托人身份证复印件；

（五）预售人已经向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位拨付款项的，提供付款证明；预售人拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；

- （六）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十三条 各地根据当地房地产市场状况及调控需要，可以按照鲁政办字〔2016〕118号文件“从严掌控新建商品房预售许可条件，鼓励推行现房销售”的要求，提高商品房预售许可条件，并合理确定商品房预售资金监管标准、监管额度、控制节点及监管资金留存比例。

第二十四条 预售人申请提取商品房预售资金监管额度以内的资金，房地产主管部门应当自受理之日起5个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知单》；不符合条件的，出具不予拨付通知单。

《商品房预售监管资金拨付通知单》中应当明确资金拨

付额度及方向。预售人按照本办法第二十二条规定提供付款证明的，明确将相应额度的资金拨付至预售人指定的银行账户；提供拟付款证明的，明确将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者专业经营单位指定的银行账户。

第二十五条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知单》拨付相应款项，与商品房预售管理信息系统实现信息互通共享的，应当同时核对电子信息。

第五章 终止和解除

第二十六条 预售人取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件后，可申请终止商品房预售资金监管，如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）终止监管申请书；
- （二）房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件；
- （三）监管账户对账单；
- （四）授权委托书及受托人身份证复印件；
- （五）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十七条 预售人申请终止商品房预售资金监管，房地产主管部门应当自受理之日起5个工作日内进行审核，并进行必要的现场查勘。符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，出具不予终止通知单。

第二十八条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管，与预售管理信息系统实现信息互通共

享的，应当同时核对电子信息。

第二十九条 房地产主管部门应当依据省住房城乡建设厅、省财政厅联合发布的《山东省新建物业质量保修金管理办法》（鲁建发〔2016〕5号）有关规定，按物业主管部门的要求，在核发房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件前，按照商品房预售资金监管协议约定，从监管账户中一次性划转规定数额的保修金到指定专户，并告知预售人。

第三十条 预售人和预购人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房预售合同的，预售人和预购人可以到房地产主管部门申请撤销商品房预售合同网签备案。房地产主管部门对撤销商品房预售合同网签备案、解除预售资金监管申请进行审核，符合条件和本地相关规定的，准予撤销商品房预售合同网签备案，并出具《商品房预售资金监管解除通知单》。

监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知单》和生效法律文书，将监管资金退回预购人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第六章 法律责任

第三十一条 预售人有下列行为的，房地产主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，并依法予以行政处罚：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

(二) 变相逃避商品房预售资金监管的；
(三) 未按规定使用商品房预售资金的；
(四) 提供虚假材料的；
(五) 其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十二条 监管银行有下列行为的，房地产主管部门按照商品房预售资金监管金融服务协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

(一) 未按规定将预售资金存入监管账户的；
(二) 未经房地产主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
(三) 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
(四) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十三条 房地产主管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、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。

第七章 附 则

第三十四条 各设区的市可依据本办法，结合当地实际，制定本行政区域内的商品房预售资金监管办法实施细则。

第三十五条 本办法自 2017 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 2 月 28 日。

济宁市商品房预售资金监督管理办法

(2011年4月28日济宁市人民政府印发,济政办发[2011]14号,2011年6月1日起施行)

第一条 为加强商品房预售资金监督管理,确保商品房预售资金用于相关工程建设,维护商品房购买人(以下简称购房人)的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《山东省商品房销售条例》等法律、法规,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业取得商品房预售许可证后,将预售许可范围内的商品房在房地产开发项目竣工综合验收备案前出售,由购房人按照商品房买卖合同约定支付的房价款(含商品房按揭贷款)。

第三条 凡在我市行政区域内经批准预售的商品房预售资金的收存、拨付、使用等,均适用本办法。

第四条 市住房和城乡建设委员会是本市商品房预售资金监督管理的主管部门,县(市)房地产开发行政主管部门是本行政区域内商品房预售资金监督管理的主管部门(以下简称监管部门)。

市城市建设综合开发中心(以下简称监管机构)具体负责济宁市城市规划区内的商品房预售资金监督管理工作。

第五条 中国人民银行济宁市中心支行及其下属机构按

照其职责履行商品房预售资金监管职责。

第六条 按照自愿原则，监管部门与商业银行签订商品房预售资金协助监管协议书。

第七条 拟预售商品房的房地产开发企业，应在办理商品房预售许可证前，与已和监管部门签订商品房预售资金协助监管协议书的商业银行（以下统称监管银行）签订商品房预售资金监管协议书，设立商品房预售资金监管账户。

第八条 每个商品房预售项目原则上设立一个商品房预售资金监管账户。商品房预售资金监管账户不得提取现金。

第九条 监管机构应在商品房预售许可证上注明商品房预售资金监管银行和监管账户。

第十条 房地产开发企业应将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，并在其商品房销售处显著位置标示商品房预售资金监管银行和监管账户。

第十一条 预售商品房买卖合同中应包括商品房预售资金监管银行及监管账户事项。

第十二条 房地产开发企业应自与购房人签订商品房买卖合同之日起5个工作日内，将与购房人签订的商品房买卖合同及预售商品房项目的相关资料报监管机构备案。

第十三条 购房人应当按照商品房买卖合同约定将购房款直接存入商品房预售资金监管账户。

第十四条 购房人的购房款或购房首付款存入商品房预售资金监管账户后，房地产开发企业应将其银行证明报送监管机构。

监管机构应对房地产开发企业报送的银行证明予以核验，经核验无误的，出具商品房预售资金收存证明。

房产管理机构收到监管机构出具的商品房预售资金收存证明后方可办理商品房预售网上备案手续。

第十五条 采用个人按揭贷款方式预购商品房的，按揭贷款银行应直接将个人按揭贷款及时足额发放到相应商品房预售资金监管账户上。

采用个人住房公积金按揭贷款方式预购商品房的，住房公积金管理机构应直接将个人住房公积金按揭贷款及时足额发放到相应商品房预售资金监管账户上。

第十六条 房地产开发企业使用商品房预售资金，应向监管机构提交以下材料：

（一）商品房预售资金使用申请表；

（二）监管银行出具的商品房预售资金监管账户余额对账单；

（三）预售商品房项目建筑工程施工合同、建筑材料（设备）购销合同、配套设施工程施工合同；

（四）监理单位出具的预售商品房工程形象进度和工程所需用款额、用途证明。

房地产开发企业、监管银行、监理单位等须对提交前款规定材料的真实性负责。

第十七条 监管机构按照建筑工程施工合同、建筑材料（设备）购销合同、配套设施工程施工合同的约定，根据工程实际进度和用款需要分阶段核拨商品房预售资金。

第十八条 监管机构应自接到房地产开发企业申请使用商品房预售资金材料之日起5个工作日内，对是否符合商品房预售资金使用条件予以核验，符合条件的，向监管银行出具符合商品房预售资金使用条件的通知书。

第十九条 监管银行凭监管机构出具的符合商品房预售资金使用条件的通知书，将商品房预售资金直接划拨至收款单位账户。

第二十条 商品房预售资金只能用于支付工程建设施工进度款、购买建筑材料（设备）以及预售项目配套设施建设等本工程建设所需费用。

第二十一条 房地产开发企业再次申请使用商品房预售资金的，监管机构应核验其前一次申请款项的使用情况。

第二十二条 监管账户中的商品房预售资金应留存预售商品房项目建筑安装工程造价及配套设施建设费用总额的5%作为备用金，用于项目建设的不可预料支出等款项。

除前款规定留存备用金外的商品房预售资金余额超出预售商品房项目建筑安装工程造价及配套设施建设费用总额部分，经监管机构核验后，房地产开发企业可以自行使用。

第二十三条 房地产开发企业申请终止其房地产开发项目商品房预售资金监管账户的监管，应同时具备以下条件：

- （一）已办理房地产开发项目竣工综合验收备案手续；
- （二）已按照规定，将部分商品房预售资金转存或转为物业质量保修金，或已购买工程质量责任保险。

对符合前款规定解除商品房预售资金监管条件的房地

产开发项目，监管机构应当书面通知监管银行终止对商品房预售资金监管账户的监管。

第二十四条 监管机构应当建立商品房预售资金监管网络信息系统，将商品房预售资金收存、拨付等纳入网络管理。

第二十五条 监管机构应对商品房预售资金的收存、拨付、使用等情况进行监督检查。

监管机构核查商品房预售资金监管账户，监管银行、房地产开发企业、施工企业等单位应予以配合。

监管机构有义务为房地产开发企业保守商业秘密。

第二十六条 监管机构应定期将监管银行履行协助监管协议书情况、监管银行和房地产开发企业履行监管协议书情况以及房地产开发企业商品房预售资金使用情况报监管部门和同级人民银行。

第二十七条 监管银行应当按照商品房预售资金监管协议书履行义务，配合监管机构做好商品房预售资金监督管理工作。

第二十八条 房地产开发企业有下列行为之一的，监管部门应责令其限期整改，将违规行为记入房地产开发企业信用档案并通报给监管银行：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

（二）以借款、集资和收取会员费、诚意金、定金等形式收取商品房预售资金变相逃避监管的；

（三）提供虚假材料逃避监管的；

(四) 资金实际用途与申请用途不符的；

(五) 违反商品房预售资金监管协议的其他行为。

整改期间监管机构不予受理商品房预售资金使用申请。

第二十九条 监管银行未按规定将预购商品房个人按揭贷款或个人住房公积金按揭贷款划入商品房预售资金监管账户，或擅自允许房地产开发企业使用商品房预售资金的，监管部门应终止其监管银行资格，并由其承担相关责任。

第三十条 商品房预售资金监督管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级机关依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十一条 本办法自 2011 年 6 月 1 日起施行。

济宁市人民政府办公室

济政办字〔2021〕35号

济宁市人民政府办公室 关于保持全市房地产市场平稳健康发展的 通 知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会，市直有关部门、单位：

为深入贯彻稳地价、稳房价、稳预期工作要求，继续保持我市房地产市场平稳健康发展，按照住房和城乡建设部等8部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）和省政府办公厅《关于保持全省房地产市场平稳健康发展的通知》（鲁政办发明电〔2021〕9号）要求，经市政府同意，现将有关事项通知如下。

一、坚持“房住不炒”定位不动摇。进一步提高政治站位，把落实“房住不炒”要求作为增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”的具体检验，建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制，坚决不把房地产作为短期刺激经济的手段，保持政策的连续性和稳定性，坚决落实稳地价、稳房价、稳预期工作要求，切实解决好当前我市房地产市场存在的问题，合理引导住房需求，抑制投机炒房，稳定市场预期，确保全市房地产市场平稳健康发展。（市住房城乡建设局牵头，市直相关部门参与）

二、保障土地市场供需平衡。本着“增加总量、控制热点、均衡供地”的原则，根据房地产市场实际情况和发展需求，科学合理确定土地供应规模，保障土地市场供需适度。改善土地供应节奏，增加中低价位、中小套型普通商品住房用地供应。合理安排商业和住宅用地结构，适度降低商业用地比例，土地供应要向租赁住房建设倾斜，任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区在年度计划中单列租赁住房用地，占比一般不低于10%。加强重点片区、重要节点区域用地管理。（市自然资源和规划局牵头，市住房城乡建设局等有关部门参与）

三、加强用地出让管理。充分发挥市场在配置资源中的决定性作用，及时对外公布住宅用地信息，禁止设置限制性、排他性出让条件。严格土地招拍挂程序，在土地公开出让前，

做好住宅用地市场监测、分析研判，对可能产生地价新高或溢价率过高情形的，做好异常交易预案；大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地，严防高价地扰乱市场预期。对新建商品房推广“交房即办证”制度。加强建设用地批后监管，严厉整治囤地惜建行为，督促开发企业履行土地出让合同约定，加快商品房项目建设和上市节奏，尽快形成市场有效供应，对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，按照国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）中的有关规定进行处理。及时通过政府信息平台对外公布住宅用地信息，确保信息公开及时准确全面。（市自然资源和规划局牵头，市住房城乡建设局等有关部门参与）

四、严格落实金融宏观审慎管理制度。建立健全住宅用地购地主体和资金来源审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地，对经审查资金来源不符合要求的，建立有效清退机制，取消土地竞买资格，并在一定时间内禁止参加土地招拍挂。督促银行业金融机构严格执行房地产贷款集中度管理等政策要求，将新增贷款中房地产贷款占比控制在合理水平，严禁向不符合政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产贷款，加强贷款三查、信贷资金流向监控和内部管理，合法合规开展房地产贷款相关业务。定期开展保

险、信托等各类资金违规进入房地产市场专项清查行动，严防消费贷款、经营性贷款违规流入房地产领域，严肃查处保险、信托等各类资金违规进入房地产领域，持续提升金融服务实体经济水平。（人民银行济宁市中心支行、济宁银保监分局、市自然资源和规划局牵头，市地方金融监管局、市住房城乡建设局等部门参与）

五、严格执行差别化税收信贷政策。继续严格执行差别化税收、信贷政策，加强住房贷款审慎管理，对购房首付资金来源加大核查力度，严厉打击炒房行为。指导商业银行严格控制住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。在国家统一的信贷政策基础上，提请省级市场利率定价自律机制，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付比例和利率加点下限。严格二套住房购房贷款管理，抑制投资投机购房需求。（市税务局、人民银行济宁市中心支行、市住房公积金管理中心、市住房城乡建设局牵头，市财政局、市自然资源和规划局、市地方金融监管局、济宁银保监分局等部门参与）

六、严格商品房合同网签备案管理。严格规范商品房预（销）售网签合同变更及撤销程序，凡不符合相关规定的，一律不得办理网签变更、撤销手续。进一步规范和加强房屋网签备案管理，新建商品房网签备案全覆盖。严控投资投机性购房，购买新建商品住房和二手住房的，须取得不动产权证满2年后方可上市交易。（市住房城乡建设局、市自然资

源和规划局牵头)

七、加强商品房预售管理。在建楼盘达到预售条件的，及时办理预售许可；已办理预售许可的，严格按申报价格明码标价对外销售。加强商品住房预售方案管理，房地产企业申请商品住房项目预售许可证时，应提交商品住房项目预售方案，预售方案应包含商品住房预售价格，预售方案中主要内容发生变更的，应当报行政审批部门备案并公示。要及时调整商品房预售条件，有条件的县（市、区）可探索商品房现房销售试点。实施商品房销售信息公示制度，在商品房销售现场明示房地产项目土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证明、开发企业资质等证照，以及房产测绘成果、《山东省商品房销售条例》等相关法律法规要求应当公示的信息内容。未取得《商品房预售许可证》的，禁止以任何形式向购房人收取或变相收取定金、预订款、购房款等款项。商品房所有预售资金必须全部纳入监管账户。制定商品房销售流程规范化管理办法，进一步加强销售行为和销售现场监管。（市行政审批服务局、市住房城乡建设局按照职责分工分别牵头）

八、加强商品房交付监管。严格执行房地产开发项目竣工综合验收备案制度，确保市政基础设施和公共服务配套设施与主体建筑同步交付使用，未通过综合验收备案的严禁交付。规范房地产开发企业交付使用行为，逐步推广“交房先

验房”制度，未经购房人查验，不得交付使用。鼓励房地产开发企业在确保安全和工期的前提下，主动通过“工地开放日”等形式，邀请购房人提前查验商品房。制定房地产开发企业售后服务机构规范化管理办法，加强售后服务制度落实情况监督检查，强化企业主体责任，规范售后服务机构设置和 workflows，积极发挥咨询、投诉受理、沟通协调等作用，从根源上有效降低、化解信访投诉。（市住房城乡建设局牵头，市直有关部门参与）

九、规范房地产经营秩序。落实房地产开发企业向房地产主管部门定期报送项目手册等制度。严格实行预测绘和实测绘审核制度，实测建筑面积超过购房合同约定面积 3% 部分的房价款一律由房地产开发企业承担。严格落实省、市房地产领域信用评价办法，建立信用信息共享和定期通报工作机制。严格落实开发企业信用监管制度，对评定为 C 级、列入“黑名单”的企业、个人，从严审核行政许可审批，禁止参加新的土地招拍挂出让。（市住房城乡建设局、市自然资源和规划局牵头，市市场监管局、市统计局等部门参与）

十、持续开展房地产市场专项整治。加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管，加大对违规预售、捂盘惜售、虚假宣传、捆绑销售、价格欺诈、哄抬价格以及违反明码标价制度等违法违规行为的查处力度，集中力量解决延期交房、延期办证、停工烂尾等历史遗留问题，

对群众反映强烈、问题突出的典型案例，挂牌督办，及时公布查处结果，回应社会关切。对本行政区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

（市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市公安局、市自然资源和规划局、市税务局、市市场监管局、济宁银保监分局、市地方金融监管局、市委网信办等市直有关部门参与）

十一、提升房地产品质。加强培训指导，指导本地房地产开发企业做优做强，加快推动品质项目创建推广，组织开展诚信企业评选等活动，宣传推介行业优秀标杆企业。全面推广绿色建筑，加快发展省地节能环保的“百年住宅”，鼓励高端、支持中端、限制低端，推进建筑（住宅）产业现代化，加快“六恒地产”、“被动式超低能耗住宅”建设。加快住宅产品转型升级，积极发展跨界地产，引导企业向“产业+”“地产+”“金融+”“互联网+”等方面转型升级。提高住房设计和建造水平，打造一批高端品质绿色智慧型社区。大力推行住宅工程质量保险，落实工程质量终身责任制，建设功能完善、绿色宜居、健康安全的高品质住房，积极争创“广厦奖”，促进

住房消费健康发展。（市住房城乡建设局牵头，市自然资源和规划局、市行政审批服务局等部门参与）

十二、加强房地产市场监测预警。健全完善市场监测分析机制，加强部门间信息沟通，重点围绕房价、需求结构和市场供应变化情况，加强房地产市场监测分析工作，及时准确研判房地产市场走势，进一步完善应急反应机制，及时公开房地产市场信息，合理引导市场预期。加强部门间数据共享，积极对上沟通协调，确保上报数据客观准确，真实反映市场发展实际情况。（市住房城乡建设局牵头，市统计局、市自然资源和规划局等部门参与）

十三、完善住房租赁体系。将住房租赁补贴发放范围覆盖至符合当地住房保障条件的城镇公共服务行业新就业无房职工。完善长租房政策，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，增加租赁住房供应。支持房地产开发企业利用已建成住房或新建住房开展租赁业务，引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，严格落实国家有关税费优惠政策，切实降低租赁住房税费负担。建立租赁企业及从业人员信用评价体系，强化信用约束，构建以信用管理为核心的住房租赁市场监管体系。（市住房城乡建设局牵头，市财政局、市税务局、市自然资源和规划局等部门参与）

十四、加大保障性住房供给。大力发展政策性租赁住房，

探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持非住宅房屋改建为保障性租赁住房。加快在建棚户区改造安置房建设进度，及时、足额发放过渡期安置费用，让回迁群众早日入住。加大老旧小区改造力度，实现住房更新、设施完善，多渠道改善广大人民群众的生活居住条件和生活质量，有效提升市民居住品质。（市住房城乡建设局、市自然资源和规划局牵头，市财政局等部门参与）

十五、严格落实稳定房地产城市主体责任。建立由分管副市长任召集人，市直有关部门、单位为成员的济宁市房地产市场调控联席会议制度，全面加强房地产市场调控工作的组织领导、统筹协调工作。各县（市、区）作为促进房地产市场平稳健康发展的责任主体，要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实加强组织领导，着力完善工作机制，尽快制定保持房地产市场平稳健康发展的具体措施，认真落实各项政策要求，扎实有效地开展工作，严格落实好城市主体责任。（市住房城乡建设局牵头，市委宣传部、市委网信办、市公安局、市发展改革委、市自然资源和规划局、市行政审批服务局、市税务局、市市场监管局、市地方金融监管局、市城市管理局、市统计局、人民银行济宁市中心支行、济宁银保监分局、市住房公积金管理中心等部门参与，各县市区政府、管委会负责）

十六、强化舆论宣传引导。综合运用报纸、电视、广播、

网络等新闻媒体，加强正面宣传，正确引导舆论，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。正确解读房地产市场调控政策措施，稳定市场预期，引导合理住房消费，防止虚假信息和不实猜测误导群众。对捏造信息、虚假报道等扰乱市场秩序、散布不实信息误导市场预期的行为要加大查处打击力度，依法依规追究责任。形成良好的舆论氛围和稳定的市场预期，确保全市房地产市场平稳健康发展。（市住房城乡建设局牵头，市委宣传部、市委网信办等部门参与）

济宁市人民政府办公室

2021年8月20日

（此件依申请公开）

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2021年8月20日印发

济宁市人民政府文件

济政发〔2021〕18号

济宁市人民政府 关于印发《济宁市主城区城市基础设施配套 费征收使用管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区、曲阜文化建设示范管委会（推进办公室），市政府各部门，各大企业，各高等院校：

现将《济宁主城区城市基础设施配套费征收使用管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市人民政府

2021年8月31日

（此件公开发布）

济宁市主城区城市基础设施配套费 征收使用管理办法

第一条 为了加强和规范城市基础设施配套费征收使用管理，促进城市基础设施建设，根据有关法律、法规、规章规定，结合我市主城区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称主城区，包括任城区、济宁高新区、太白湖新区和济宁经济技术开发区。

第三条 本办法所称城市基础设施配套费，是指用于济宁市主城区城市基础设施建设的专项资金，包括综合配套费和专项配套费。

综合配套费，是指由市政府统筹使用，主要用于济宁市主城区城市道路、桥梁等市政公用基础设施建设的专项资金。

专项配套费，是指由城市供水、供气、供热、供电单位（以下统称专业经营单位）使用，用于建设项目规划红线外（建设项目规划边界线）供水、供气、供热、供电设施设备建设的专项资金。

第四条 凡在济宁市主城区新建、扩建、改建建设项目的单位和个人（以下统称建设单位和个人），均应当按照本办法缴纳城市基础设施配套费。

第五条 市财政局负责济宁市主城区城市基础设施配

套费管理工作。

市住房城乡建设局负责济宁市主城区城市基础设施配套费征收工作。

自然资源和规划、行政审批服务、审计等部门按照各自职责，做好城市基础设施配套费征收使用管理相关工作。

第六条 城市基础设施配套费征收标准：

（一）居住、公共建筑等民用建设项目，城市基础设施配套费按照下列标准征收：

1. 综合配套费按照建筑面积每平方米 128 元征收；
2. 专项配套费按照建筑面积每平方米 71 元征收。

（二）工业企业建设项目，综合配套费按照下列标准征收：

1. 生产经营性建设项目综合配套费，按照建筑面积每平方米 73 元征收；
2. 非生产经营性建设项目综合配套费，按照建筑面积每平方米 128 元征收。

（三）服务业建设项目，综合配套费按照建筑面积每平方米 128 元征收。

第七条 建设单位和个人应当在领取建筑工程施工许可证时书面承诺城市基础设施配套费缴纳时间。

第八条 市住房城乡建设局征收城市基础设施配套费时，应当向缴款人开具财政部或省级财政部门统一印制（监制）的财政票据。

建设单位和个人应当通过山东省非税收入征收管理系

统，将城市基础设施配套费缴入市财政。

第九条 建设项目非商业用途的地下室、地上储藏室、架空层和附属设施等，不缴纳综合配套费。

建设项目不需要专业经营单位供水、供气、供热、供电的，不缴纳相应专项配套费。

第十条 超低能耗被动式建设项目、利用清洁能源方式采暖（包括地源热泵、水源热泵、电能、燃气炉和空气能等）的建设项目，不缴纳供热专项配套费。

第十一条 对于免缴综合配套费的建设项目，应当按照国家、省有关规定执行。

第十二条 已按照本办法规定享受城市基础设施配套费免缴政策的建设项目改变原批准用途的，必须按照本办法规定补缴城市基础设施配套费。

第十三条 建设项目增加建筑面积的，建设单位和个人必须按照本办法规定补缴增加建筑面积的城市基础设施配套费。

第十四条 城市基础设施配套费纳入市财政预算，实行年度收支预算管理。

专项配套费按照专款专用的原则，全额用于建设项目红线外专项配套工程建设。

第十五条 市住房城乡建设局应当在每年 10 月 31 日前，编制完成下一年度专项配套费使用计划，按照规定程序，报经市政府批准后，下达下一年度专项配套费使用计划。

第十六条 建设项目缴纳城市基础设施配套费后，市财

政局应当按照下列规定向专业经营单位拨付专项配套费：

（一）自收到专项配套费使用申请之日起 20 个工作日内，拨付已征收专项配套费的 70%；

（二）建设项目红线外供水、供气、供热、供电专项配套工程竣工验收合格，符合接入条件后，自收到专项配套费使用申请之日起 20 个工作日内拨付已征收专项配套费的 30%。

第十七条 城市基础设施配套费征收、管理部门，专业经营单位应当建立联席会议制度，定期召开协调会议，研究解决城市基础设施配套费征收、使用、管理工作中的重大问题。

第十八条 自本办法施行之日起，主城区的专业经营单位不得向建设单位和个人另行收取红线外供水、供气、供热、供电及相关配套费用。

建设项目城市基础设施配套费和红线内供水、供气、供热、供电相关配套（含各类计量装置、分户控制系统）建设费用计入建设成本。房地产开发企业在商品房销售价格外，不得向购房者收取或者以任何名义变相收取供水、供气、供热、供电相关配套（开口）费用。

第十九条 本办法自 2021 年 8 月 31 日起施行，有效期至 2024 年 8 月 30 日。济宁市人民政府 2019 年 9 月 3 日印发的《济宁市主城区城市基础设施配套费征收使用管理暂行办法》（济政发〔2019〕12 号）同时废止。

本办法施行前，已按照《济宁市主城区城市基础设施配

套费征收使用管理办法》（济政发〔2017〕20号）、《济宁市主城区城市基础设施配套费征收使用管理办法实施细则》（济政办发〔2018〕6号）、《济宁市主城区城市基础设施配套费征收使用管理暂行办法》（济政发〔2019〕12号）规定缴纳城市基础设施配套费，但尚未完成资金拨付的，仍按照济政发〔2017〕20号、济政办发〔2018〕6号、济政发〔2019〕12号文件关于资金拨付的相关规定办理。

自本办法施行之日起，凡未缴纳城市基础设施配套费的建设项目，均应当按照本办法规定缴纳城市基础设施配套费。

2018年1月1日前，建设单位或者个人自愿与专业经营单位签订建设项目专项配套工程建设合同的，按照合同约定执行。

附件：济宁市主城区城市基础设施配套费征收标准

附件

济宁市主城区城市基础设施配套费征收标准

项 目	红线外征收标准 (元/平方米)	备注
一、居住、公共建筑等民用项目	199	
(一) 综合配套费	128	
(二) 专项配套费	71	
其中：1. 供水	11	
2. 供气	8	
3. 供热	38	
4. 供电	14	含高层双电源
二、工业企业建设项目		
综合配套费		
其中：1. 生产经营性综合配套费	73	
2. 非生产经营性综合配套费	128	
三、服务业建设项目		
综合配套费	128	

济宁市人民政府办公室

济政办字〔2021〕50号

济宁市人民政府办公室 关于印发济宁市加快推进“交房即交证”工 作的实施意见的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术、曲阜文化建设示范区管委会（推进办公室），市政府各部门，各大企业，各高等院校：

《济宁市加快推进“交房即交证”工作的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市人民政府办公室

（此件公开发布）

2021年12月31日

济宁市加快推进“交房即交证” 工作的实施意见

为进一步促进我市房地产市场规范健康发展，提高新建商品房办证效率，保证广大群众所购商品房住权与产权同步，切实保护买卖双方合法权益，根据有关法律法规，结合我市实际，制定本实施意见。

一、工作目标

“交房即交证”是指新建商品房等项目组织交房时，在竣工验收合格、办理不动产首次登记的前提下，不动产登记机构与税务、金融机构等部门、单位联动，在交房现场为提出登记申请的购房人办理不动产登记、颁发不动产权证书，实现购房人接收房屋的同时即可领取产权证书。

通过加强部门协同，推进流程再造，深入信息共享集成，对实现交房与申请不动产登记、领取不动产权证书同步办理，做到新购商品房住权和产权同步实现，方便企业和群众办事，促进全市房地产市场规范发展，实现全市“交房即交证”工作常态化。

二、适用范围

市、县（市、区）、乡镇（街道）国土空间总体规划确定的国有建设用地范围内自本意见发布后新取得土地的房地产开发项目。

三、工作职责

(一)规范国有建设用地使用权出让行为。招标采购挂牌出让国有建设用地使用权公告中应包括“交地即办证”“交房即交证”内容，在与竞得国有建设用地使用权的房地产开发企业签订国有建设用地使用权出让合同时，将“交地即办证”“交房即交证”写入合同。约定“交地即办证”，自然资源和规划部门交付土地时，房地产开发企业缴齐土地出让价款和相关税费，即可办理国有建设用地使用权首次登记；约定“交房即交证”，房地产开发企业在国有建设用地使用权出让合同约定的期限内完成开发建设，完成开发建设项目竣工验收备案，具备法定交房条件后，房地产开发企业办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，并在交房现场配合提出登记申请的购房人办理不动产转移登记。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局)

(二)完善商品房买卖合同条款。房地产开发建设项目取得商品房预售许可后，房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同(预售)》时，可以将“交房即交证”写入商品房买卖合同。房地产开发企业约定房地产开发企业与购房人“交房即交证”，房地产开发企业和购房人可以在商品房买卖合同附件中增加代为办理转移登记的委托书等相关事项，同时，明确违约责任，以维护买卖双方的合法权益。(责任单位:市住房城乡建设局、市市场监管局)

(三)及时确定项目名称和楼幢门牌编号。房地产开发企业办理《建设工程规划许可证》前，及时向民政部门申请确定项目标准名称，向公安机关申请楼幢门牌编号事项。民政部门、公安机关应当及时受理并完成项目名称和楼幢门牌编号工作。(责任单位:市民政局、市公安局)

(四)强化商品房项目开发建设工程监管。行政审批服务部门严格按照规划条件办理《建设工程规划许可证》，房地产开发企业在建设过程中严格按照规划条件实施，不得擅自改变土地用途、擅自调整容积率等违法违规利用土地的行为。项目建设应该符合国家强制性标准。建设单位收到建设工程竣工报告，应当及时组织设计、施工、工程管理等有关单位进行竣工验收，城市管理部门在项目建设过程中切实履行监管职能,严肃查处违法建设行为。(责任单位:市行政审批服务局、市住房城乡建设局、市城市管理局)

(五)严格房地产开发项目商品房预售资金监管。住房城乡建设部门及审核确认的监管银行要严格履行《山东省商品房销售条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》及商品房预售资金监管政策，对商品房预售资金实施严格监管。行政审批服务部门应当与住房城乡建设部门建立商品房预售许可信息共享机制。商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存房价款。商品房预售资金进入监管账户后，预售人可按照工程建设进度控制节点申请

使用商品房预售资金，并不得突破规定的监管资金留存比例。当资金总额达到既定监管额度后，预售人方可自行提取监管额度外的资金，并优先用于预售项目工程建设。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批服务局）

（六）严格执行商品房法定交付条件。房地产开发企业要根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》等有关法律法规规定，在开发项目竣工后及时组织验收或进行分期验收，验收合格后于15日内向住房城乡建设部门备案。房地产开发项目竣工验收合格并取得备案证明手续后及时申请办理商品房首次登记；在商品房交付使用时，应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工验收备案证明。（责任单位：市行政审批服务局、市住房城乡建设局）

（七）实施测绘工程流程再造和成果应用。加快实施“多测合一”“多图合一”“多审合一”工作机制，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和商品房预售、工程竣工验收等环节形成的测绘成果，及时办理信息入库。能够直接提取利用测绘（权籍）成果的，不再另行要求当事人开展不动产测绘和权籍调查。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批服务局、市自然资源和规划局）

（八）做好“交房即交证”不动产登记业务办理。建立不动产登记机构与相关职能部门、单位业务审批信息共享机制，

通过信息化手段整合集成业务流程。住房城乡建设部门完成房地产开发项目竣工验收备案证明后，3个工作日内将信息推送至不动产登记机构，不动产登记机构积极主动与房地产开发企业对接，设置“交房即交证”专门受理点，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部送福，并在交房当日为购房人办理不动产权证书。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

(九)积极构建“验收再交房，交房即交证”新型房地产市场环境。鼓励房地产开发企业新建商品房项目在达到“交房即交证”条件的前提下组织交房上房活动。房地产开发企业应当履行申请办理不动产登记等法定义务，积极推进“交房即交证”商品房开发建设模式。不动产登记机构定期对房地产开发项目办理不动产登记情况予以公示。对积极完成“交房即交证”的房地产开发企业，由住房城乡建设部门纳入房地产行业信用信息评价加分项，记入企业诚信档案。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市发展改革委）

四、有关要求

自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务、税务、银保监、民政、公安等部门以及金融和其他服务机构应当加强协同合作和信息共享，认真履行各自职责，切实强化房地产项目监管，全面规范房地产开发企业交易行为，进一步提升不动产登记服务效能，确保房地产开发企业和购房人的合法

权益受到同等保护。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2021年12月31日印发

济宁市住房和城乡建设局 济宁市市场监督管理局 文件

济建房字〔2021〕27号

关于开展全市房地产市场专项整治的通知

各县（市、区）住房城乡建设局、市场监督管理局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，汶上县住房保障中心，各房地产开发企业：

为进一步加强我市房地产市场监管，切实规范房地产开发经营、销售宣传、交付使用、售后服务等行为，促进我市房地产市场平稳健康发展，经研究，决定在全市范围开展房地产市场专项整治行动，现将有关事项通知如下：

一、整治时间

7月19日至8月31日。

二、整治内容

（一）虚假宣传。发布虚假房源和价格信息，欺骗、误

导购房人购买。在房地产广告中承诺房地产升值或者投资回报。以项目周边尚在规划论证阶段的交通、学校及市政配套设施等为说明和承诺，推销商品房。已审批规划方案中无庭院、院落、院子标注，但开发企业在销售过程中承诺带有庭院、院落、院子。通过未落实的学区房、未实现的高端房、未执行的优惠政策进行宣传等行为。

（二）违规预（现）售。未办理现房销售备案手续销售商品房；企业以不正当手段取得商品房预售许可证；未取得商品房预售许可证进行预售或者委托第三方平台、机构、渠道进行预售，以认购、预订、排号、发放VIP卡、吸纳会员、众筹购房等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的行为。

（三）公示信息不规范。未按规定在商品房销售场所明示有关文件和材料。违反明码标价有关规定，未将一房一价在售楼现场予以公示等行为。

（四）逃避资金监管。未按规定落实商品房预售资金监管制度，采取各种方式逃避资金监管。未按规定使用商品房预售款等行为。

（五）延期交房。对需延期交付的，企业未及时履行告知义务，拒不承担违约责任，拒不履行购房人依法提出的解除合同和赔付实际损失的行为。

（六）违规交房。项目未经竣工验收或竣工验收不合格、未取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明，擅自交付商

品房或强制要求业主收房。在商品房交付时，以不缴纳相关费用、不签字确认为由，拒绝业主查验房屋等行为。

三、整治方式

（一）企业自查（7月19日-7月23日）。各房地产开发企业根据专项整治内容和要求，健全信息公示和售后服务等制度，认真开展自查自纠。各县（市、区）住建部门、市场监管部门督促企业完成自查。

（二）集中整治（7月24日-8月23日）。各县（市、区）住建部门、市场监管部门细化工作措施，公开投诉电话，多渠道排查问题线索，建立工作台账，认真组织开展房地产市场专项整治。每个县（市、区）报送不少于3起典型案例。

（三）联合抽查（8月24日-8月31日）。市住建局、市市场监管局成立联合督导组，对各县（市、区）工作开展情况进行督导检查，对问题项目进行抽查，每个县（市、区）抽查项目不少于3个。

四、工作要求

（一）加强组织领导。各县（市、区）住建部门、市场监管部门要切实提高政治站位，建立工作沟通协调机制，把开展本次专项整治作为促进房地产市场平稳健康发展的重要举措，作为践行“我为群众办实事”实践活动的具体行动，认真组织问题排查，主动回应社会关切。同时，要加强宣传引导，形成良好氛围，全力解决好购房群众集中反映的痛点、难点问题。

（二）严肃执法处罚。在专项整治过程中发现的房地产开发企业违法违规和侵害群众利益的行为，各县（市、区）住建部门、市场监管部门要立即责令企业限期整改，必要时约谈企业负责人，采取暂停销售、暂停网签、信用扣分、行政处罚等措施，依法对违法违规企业从严从重进行处罚和曝光。对不属于本部门职责的，要及时移交有关部门进行处理。

（三）确保工作实效。各县（市、区）要严格按照通知要求，精心组织、全面部署。要结合群众投诉、信访案件、网络问政、舆情信息涉及的问题线索，对辖区内房地产项目进行全面排查，对排查发现的问题要建立台账，跟踪督办，实行销号式管理，确保专项整治取得实效。

各县（市、区）要于8月底前，将专项整治工作开展情况、典型案例查处情况等形成工作报告，分别书面报市住房城乡建设局、市市场监管局。

附：各县市区房地产市场六项专项整治行动投诉电话

济宁市住房和城乡建设局

济宁市市场监督管理局

2021年7月19日

附件：

各县市区房地产市场专项整治投诉电话

任城区	住建部门 5660631	市场监管部门 6551590
兖州区	住建部门 3432926	市场监管部门 3128936
曲阜市	住建部门 6500150	市场监管部门 3738989
泗水县	住建部门 3745957	市场监管部门 4112358
邹城市	住建部门 5252066	市场监管部门 5217916
微山县	住建部门 8299819	市场监管部门 7810512
鱼台县	住建部门 6225885	市场监管部门 6229315
金乡县	住建部门 8712026	市场监管部门 8732226
嘉祥县	住建部门 6856236	市场监管部门 6986102
汶上县	住建部门 7281708	市场监管部门 3266668
梁山县	住建部门 15726585206	市场监管部门 7690102
高新区	住建部门 3255052	市场监管部门 3255183
太白湖新区	住建部门 6537013	市场监管部门 3297073
经开区	住建部门 6981185	市场监管部门 6970100

济宁市住房和城乡建设局 2317756、3239855

济宁市市场监督管理局 3321779

济宁市住房和城乡建设局
济宁市地方金融监督管理局
济宁市自然资源和规划局
济宁市行政审批服务局
济宁市住房公积金管理中心
中国人民银行济宁市中心支行

济建房字〔2022〕1号

关于印发《主城区房地产开发项目和企业 分档管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、地方金融监管局、行政审批服务局、自然资源和规划局、住房公积金管理中心，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局、地方金融监管部门，各银行机构、各房地产企业：

现将《主城区房地产开发项目和企业分档管理办法

(试行)》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

济宁市住房和城乡建设局

济宁市地方金融监管局

济宁市自然资源和规划局

济宁市行政审批服务局

济宁市住房公积金管理中心

人民银行济宁中心支行

2021年1月17日

主城区房地产开发项目和企业分档 管理办法（试行）

为进一步规范我市房地产市场开发经营行为，有效防范处置企业和项目风险隐患，切实维护购房群众合法权益，促进我市房地产业健康发展和良性循环，现就对主城区房地产企业项目实施分档管理工作通知如下：

一、分档方式

按照“保交房、保项目、保民生”原则，建立以房地产开发项目分档管理为主、企业分档管理为辅的管理体系。

（一）项目分档方式

按照“全覆盖监管”原则，对主城区所有在建房地产开发项目的资产、资金、抵押贷款、融资、后续建设需求进行综合测算，按照 A、B、C、D 四个档次，逐个项目确定档次。具体测算方式为：项目可支配资产资金与保交房所需资金的比值，其中，项目可支配资产资金=当前预售资金监管账户余额+未售房源货值+销售未回款，保交房所需资金=土地及工程抵押贷款金额+达到交付标准所需资金（包括后续项目建设所需资金、需缴纳的行政事业性收费及税费等）。项目可支配资产资金与保交房所需资金的比值，大于等于 1.2 的为 A 档项目，小于 1.2 大于等于 1 的为 B 档项目，小于 1 大于等于 0.8 的为 C 档项目，小于 0.8 的为 D 档项目。

主城区房地产开发项目名单由市住房城乡建设局提供，

项目抵押贷款融资等情况由各房地产开发企业提供，一并提供征信报告，市地方金融监管局、人民银行济宁中心支行按照项目名单核实，市住房城乡建设局负责综合计算并分档，同时，根据项目实际进展情况及时对各项目分档情况进行动态更新。

（二）企业分档方式

按照“穿透式监管”原则，对主城区所有在建房地产开发项目建设单位参股企业总公司的负债、资产情况进行测算，按照 A、B、C 三个档次，逐个企业进行分档。分档依据为总公司剔除预收款项后资产负债率，负债率低于等于 70% 的为 A 档企业、大于 70% 小于等于 100% 的为 B 档企业、高于 100% 的为 C 档企业。

主城区需进行分档管理企业名单由市住房城乡建设局提供，企业剔除预收款项后资产负债率由各房地产开发企业提供，由人民银行济宁中心支行、市地方金融监管局确定，每月进行一次更新。

二、分档应用

（一）项目分档评级应用

一是评级为 A 档的项目。预售监管资金留存比例降低 10%，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度 30% 的商品房预售监管资金；适当降低预售许可条件，低层和多层住宅（规划层数 6 层及 6 层以下）、小高层住宅（规划层数 7 至 11 层）预售许可条件

降低至施工至正负零；项目开发贷款、购房群众个人按揭贷款优先办理，开发企业公积金贷款业务合作优先准入；优先推荐参与泰山杯、鲁班奖等国家、省、市级创优夺杯项目评定。

二是评级为 B 档的项目。预售监管资金留存比例降低 5%，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度 20% 的商品房预售监管资金；适当降低预售许可条件，低层和多层住宅（规划层数 6 层及 6 层以下）、小高层住宅（规划层数 7 至 11 层）预售许可条件降低至施工至正负零；项目开发贷款、购房群众个人按揭贷款优先办理，开发企业公积金贷款业务合作优先准入；优先推荐参与市级创优夺杯项目评定。

三是评级为 C 档的项目。对预售监管资金、预售许可条件、商业及公积金贷款等，按照有关法律法规和政策规定进行正常监管。

四是评级为 D 档的项目。预售资金监管留存比例提高 10 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；适当提高预售许可条件，低层和多层住宅（规划层数 6 层及 6 层以下）预售许可条件提高至完成主体结构封顶，对小高层住宅（规划层数 7 至 11 层）提高至主体结构建成层数达到规划总层数的 1/2 以上且不低于 6 层；不得参与以项目为申报主体的行业内各项优秀、先进评选活动；对项目进行风险提示，纳入风险防控重点项目名单。

（二）企业分档评级应用

一是评级为 A 档的企业。对企业控股项目在按照项目分档落实预售监管资金政策的基础上，预售监管资金留存比例再降低 5 个百分点；在“双随机、一公开”检查、行政许可事项中可免除实地检查和原件核验；在申请办理资质审批、预售许可、配套费征收与支用等事项时，对企业优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等；优先推荐为我市功勋企业、优秀企业，优先推荐各类评先评优活动，优先推荐为全省房地产开发企业诚信 100 强资格；适当增加企业贷款授信额度，优先办理企业贷款等业务。

二是评级为 B 级的企业。在“双随机、一公开”检查、行政许可事项中，视情况免除实地检查和原件核验；行政主管部门、行业协会可推荐行业内表扬奖励、试点创新；按照有关法律法规和政策规定对企业实施正常监管。

三是评级为 C 级的企业。对企业控股项目在按照项目分档落实预售监管资金政策的基础上，预售监管资金留存比例再提高 5 个百分点；在行业主管部门日常监督检查活动中，列为必检企业；不得参与以企业为申报主体的行业内各项优秀、先进评选活动；对企业进行风险提示，纳入风险防控重点企业名单；从严审核企业资质审批、预售许可、配套费征收与支用等事项；不得承接新的保障性住房建设；从严审核办理企业贷款、融资等事项。

三、保障措施

一是严格进行分档。市住房城乡建设局、市地方金融监管局、人民银行济宁中心支行要按照本《通知》要求，严格把关、严格落实主城区各项目、企业分档评级工作，及时进行社会公示，项目、企业分档情况实时进行动态更新，确保分档评级公平、公开、公正。

二是严格分档应用。对已确定分档的项目、企业，各有关部门要严格落实奖惩措施，及时完善工作程序、制定工作细则，确保各项奖惩措施落实到位；对纳入风险防控重点项目、重点企业名单的，要及时进行风险提示，组织项目、企业尽快进行整改，并全面加强监管。

三是严格督导考核。各有关部门要进一步加强项目、企业检查力度，对弄虚作假的项目、企业，要依法依规进行处理，同时报送市住房城乡建设局进行降档处理。对管理机构及其工作人员徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，要严格依照相关规定进行严肃处理。

本办法自印发之日起执行，其他县市及兖州区可参照本办法制定各自实施办法。

济宁市住房和城乡建设局

济建房字〔2020〕25号

关于印发《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，汶上县住房保障中心，嘉祥县不动产登记中心，各房地产开发企业：

现将《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市住房和城乡建设局

2020年9月29日

济宁市房地产开发企业信用评价 管理暂行办法

(2020年9月29日，济宁市住房和城乡建设局印发，济建房字〔2020〕25号，自2020年10月1日起施行，有效期至2022年9月30日)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市房地产市场秩序和房地产开发企业经营行为，构建以信用为核心的新型房地产市场监管体制，促进全市房地产市场稳定健康发展，根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》等有关法律、法规、规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房地产开发企业（以下简称开发企业）信用评价管理，是指住房城乡建设主管部门根据有关法律、法规、规章规定，以开发企业的开发经营行为、社会责任及企业形象等为信息，对企业做出信用评价，并依据评价结果对企业实施综合管理的活动。

第三条 凡在济宁市行政区域内从事房地产开发经营活动的企业信用信息归集、评价、应用及管理，适用本办法。

第四条 信用评价管理坚持“科学公正、量化评价、动态监管、高度联动”的原则。

第五条 济宁市住房和城乡建设局负责全市开发企业信用评价管理工作。具体事务性工作由济宁市城市建设综合开发中心负责。

各县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本辖区开发企业信用信息的归集、录入及确认等工作。

第二章 信用信息

第六条 开发企业信用信息由基础信息、良好信用信息、不良信用信息、严重不良信用信息组成。

第七条 各县（市、区）住房城乡建设主管部门应建立开发企业信用信息采集协作机制，定期向同级发改、自然资源规划、行政审批、市场监管、税务、法院等部门征集开发企业信用信息。

第八条 信息征集的参考依据：

- （一）表彰文件、获奖证书、通报或处理决定文件；
- （二）已生效的行政处罚决定书；
- （三）已生效的判决书或仲裁裁决书；
- （四）住房城乡建设主管部门签发的整改通知书；
- （五）其他具有法律约束力的文件或经有关部门、机构查证属实的依据。

第九条 房地产开发企业信用信息实行有效期制度，自信用信息形成之日起开始计算，信用信息在有效期内予以公开，作为信用评价的依据。

- （一）良好信用信息、不良信用信息有效期限一般为 1

个评价年度。

(二)严重不良信用信息的有效期限为3-5个评价年度。严重不良信用信息在有效期内可依据省级有关规定进行信用修复，缩短公开期限（最短公开期限不少于3年）。信用信息有效期到期后转入信用档案，不再予以公开。

信用信息的公开以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。

第十条 实行企业信用信息关联管理。房地产开发企业设立子公司的，实行信用关联管理。母公司拥有一家及以上独立法人控股（或实际控制开发经营行为的）子公司，子公司的各类信用信息按50%分值计入母公司名下，子公司不再单独评价公布，母公司信用等级适用于子公司。母公司注册地不在济宁市行政区域内的，子公司单独评价公布。

开发企业委托承销机构代理销售商品房的，承销机构在代理销售该项目过程中，因违法违规行为产生的负面信用信息，视同开发企业违法违规，计入该开发企业信用信息。

第十一条 开发企业产生的信用信息，同时记入该企业法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人（以下简称“相关责任人”）的信用信息。企业执（从）业人员个人信用信息同时记入企业的信用信息。

第三章 信用评价

第十二条 在济宁市行政区域内从事房地产开发经营活动的企业，应当申请信用评价，并获得信用等级。

第十三条 信用评价申请及信用信息录入、确认按照下列程序进行：

开发企业登录“济宁市房地产开发行业综合管理服务平台（以下简称服务平台）”，按要求如实填写企业基础信息，完成注册并申请信用评价。企业基础信息的真实性由开发企业负责。

良好信用信息的录入由开发企业自行上传至服务平台，经企业注册地住房城乡建设主管部门审核，公示5个工作日，无异议后作为信用评价加分依据。

不良信用信息、严重不良信用信息由住房城乡建设主管部门按照管理权限归集录入，在确定信用减分时应当制作《济宁市房地产开发企业信用减分告知书》。开发企业对减分有异议的，应当自收到告知书后的5个工作日内向作出减分决定的住房城乡建设主管部门提出申诉，逾期视为认可。经查确属不当减分的，应予纠正；存在争议无法确定的，由被减分开发企业提出书面复核申请，由市住房城乡建设局复核确定。

第十四条 开发企业信用评价实行动态计分和年度评价。每年1月1日至12月31日为一个评价周期，初次信用评价时间区间为初次申请信用评价当年全年。评价结果有效期自公布之日起至下一评价周期评价结果公布之日止。

第十五条 信用评价按照《济宁市房地产开发企业信用评价标准》（见附件）开展。

信用评价得分=信用基础分值+优良信息分值-不良信息

分值。开发企业同一信用信息计算加、减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。

第十六条 开发企业一级资质的企业信用基础分为 **130** 分；二级资质的企业信用基础分为 **120** 分；三级资质的企业信用基础分为 **110** 分；四级资质、暂定资质企业及无资质的开发企业控股（或实际控制其开发经营行为的）母公司信用基础分为 **100** 分。

开发企业信用等级分为 **AAA、AA、A、B、C** 五个等级。

（一）**AAA** 级。信用评价分值不低于 **140** 分；评价时点前一年内无不良信用信息。

（二）**AA** 级。信用评价分值不低于 **130** 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 **10** 分。

（三）**A** 级。信用评价分值不低于 **100** 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 **20** 分。

（四）**B** 级。信用评价分值不低于 **80** 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 **40** 分。

（五）**C** 级。达不到 **B** 级标准，或认定有“严重不良”信用行为被一票否决的。

评价年度内新审批资质的开发企业、新登记外地进济开发企业只公布信用信息，不进行信用评价。

第十七条 每年第一季度公布上一评价周期评价结果。公布前进行网上公示，公示期为 **5** 个工作日，无异议后正式对外公布。

开发企业对评价结果有异议的，应在评价结果公示期内

向市住房城乡建设局书面提出，并附相关证明材料。市住房城乡建设局在收到异议后进行核查，发现确有错误的，及时予以纠正。在异议受理期间，不停止评价结果运用。评价结果公布及纠正后3个工作日内推送至市公共信用信息平台，纳入信用主体公共信用记录。

第四章 评价结果的使用与管理

第十八条 本着公平、公开、公正和守信激励、失信惩戒的原则，信用评价等级结果的使用按如下规定执行：

（一）AAA级企业，列入守信联合激励对象名单，实施以下激励措施：

（1）主管部门根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；

（2）申请办理开发资质升级、延续时，对企业开设绿色通道；

（3）申请办理城市基础设施配套费征收与支用时，优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等；

（4）预售资金监管留存比例可降低20个百分点，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度30%的商品房预售监管资金；

（5）优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优，具备推荐全省房地产开发企业诚信100强资格。

（二）AA级企业，实施以下激励措施：

(1) 主管部门根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；

(2) 预售资金监管留存比例可降低 10 个百分点，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度 20% 的商品房预售监管资金；

(3) 在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐。

(三) A 级企业，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

(四) B 级企业，列入重点关注对象，实施以下监管措施：

(1) 列为日常监督检查工作中重点检查企业，在市、县日常监督检查活动中，列为必检企业；企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过 3 个月），在整改期间不得承接新的保障性住房建设；

(2) 取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施；须到企业现场核查企业资质延续审查；

(3) 预售资金监管留存比例提高 10 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

(4) 限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

(五) C 级企业，列入失信企业“黑名单”，实施以下监

管措施：

（1）企业法定代表人或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过6个月）；

（2）不得承接新的保障性住房建设；

（3）取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施，该评价周期内企业开发资质不得升级，在现有项目开发完毕后不得承担新的开发业务；

（4）依法依规采取行政性约束和惩戒措施，在市、县日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；

（5）从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放，限制新增项目审批、核准；

（6）适当提高预售许可条件，预售资金监管留存比例提高20个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

（7）限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让；

（8）行政主管部门、行业协会将企业控股（或实际控制其开发经营行为）母公司有关情况通报其注册地主管部门。

第十九条 通过建立企业个人信用记录联动机制，对产生失信信息企业的相关责任人采取相应措施，使惩戒措施落实到人。

（一）约谈C级企业相关责任人。

（二）被认定有严重不良信用信息的企业，撤销相关责

任人行业内荣誉称号，禁止其参与评优评先。

（三）计入相关责任人失信信息。

第五章 附 则

第二十条 在信用评价管理工作中，相关管理机构及其工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依照相关规定处理。

第二十一条 本办法由济宁市住房和城乡建设局负责解释。

第二十二条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 9 月 30 日。原有关文件规定与本办法不一致的，按本办法执行。

附件：济宁市房地产开发企业信用评价标准

附件

济宁市房地产开发企业信用评价标准

(一) 良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息	计分标准	最高得分
1	企业及时、如实填报相关统计信息、项目手册和信用信息。	2分/次	10
2	企业、经营项目、主要负责人获得住房和城乡建设部、省级人民政府表彰的。	15分/项	20
3	企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、市人民政府表彰的。	5分/项	10
4	企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门、县级人民政府或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的。	3分/项	6
5	企业、经营项目、主要负责人获得县级住建、市场监管、税务行政主管部门表彰的。	2/项	4
6	企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到县级以上人民政府或部门通报表扬或表彰的。	3分/项	6
7	企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的。	3分/项	6

8	企业被省级及以上税务、银行信用评价系统评定为信用最高等次的。	5分/项	10
9	开发项目被推荐全省经验介绍或工程观摩推广的	5分/次	10
10	开发项目被推荐全市经验介绍或工程观摩推广的	3分/次	6
11	开发项目被推荐县区经验介绍或工程观摩推广的	2分/次	4
12	企业连续1年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	2	2
13	企业连续2年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	5	5
14	企业连续3年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	10	10
备注	获得省级及以上政府或部门、协会表彰、嘉奖的，有效期为2年。		

(二) 不良信用信息评价标准

序列	不良信用信息	扣分标准
1	企业不及时报送统计信息、项目手册和信用信息，或所报送信息中存在虚假信息的。	2分/次
2	企业违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露、处罚的；被税务机关认定为“非正常户”，或被市场监管部门列入经营异常名录的；违反行业组织章程、自律公约，受到行业社会组织通报、批评的。	5分/次
3	企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以下的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款 100 万元以下的。	10分/项
4	企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以上的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款 100 万元以上的。	20分/项
5	企业未及时办理验证、换证、备案、注销、撤销、变更的。	5分/次
6	企业在申请行政审批等事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的。	20分/项
7	企业超越资质等级承担房地产开发项目，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正的。	30分/项目
8	企业存在在国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动中存在弄虚作假、隐瞒不良行为记录、购地资金来源违规、恶意过高过低报价、报名后无故退出、报名后不报价、相互恶意串通中标、采用不正当手段诋毁排挤其他竞买人、不遵守招标拍卖挂牌出让会场纪律扰乱出让秩序等行为的；存在竞得土地后不及时签订土	20分/项目

	地出让合同、不按时缴纳土地出让价款、不履行成交确认书约定的其他义务等行为的；存在不按照合同约定按期开工建设、因用地主体原因造成土地闲置、出让期届满不申请续期等违反合同约定等行为的；或未批先建、违法占地、擅自改变土地用途或容积率、非法转让土地使用权等违法违规用地行为的。	
9	企业未按照规定的现售条件现售商品房的。	20分/项目
10	企业发布虚假房源信息和广告，或通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；拒绝购房人使用公积金贷款。	10分/项目
11	企业诱导购房人规避房地产市场调控措施或承诺违规办理相关业务的；采取返本销售或者变相返本销售以及为买受人垫付首付或者以分期等形式变相垫付首付的；泄露或者不当使用客户信息的；委托没有资格的机构代理销售商品房的；捂盘惜售或者变相囤积房源的；未按照明码标价有关规定销售商品房的；未按要求进行销售现场公示的；通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付商品房的。	10分/项目
12	企业未使用《山东省新建商品房买卖合同（预售）》示范文本；因违反法律法规，或未按合同履行，造成不良社会影响的；以附加文本等形式，免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利的。	10分/项目
13	企业未按规定实行网上合同签约备案的。	5分/合同
14	企业以不正当手段取得商品房预售许可证，或未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房，向买受人收取或者变相收取费用的；采取威胁、胁迫等暴力手段对待购买人，恶意克扣保证金和预定金的。	30分/项目

15	企业未按规定将商品房预售资金打入银行监管账户的；不按规定使用商品房预售款的。	20分/项目
16	企业未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的。	5分/项目
17	企业未及时履行法定责任，发生一般工程（产品）质量、安全责任事故的。	10分/项
18	企业非住宅开发项目竣工验收不合格或者对不合格按合格验收交付使用的；住宅小区开发项目竣工综合验收不合格且拒不整改的；测绘面积不实，侵害购房人权益的。	20分/项目
19	企业未按规定缴存首次专项维修资金的；开发企业未尽到住宅专项维修资金把关责任即交付商品房的。	10分/项目
20	企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途且限期未改正的；擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、公共绿地的所有权或者使用权的；不按规定配置、移交必要的物业管理用房、幼儿园、养老服务用房等公共服务用房且限期未改正的。	10分/项目
21	企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的；因开发企业开发项目质量问题，墙面、楼板开裂，厨卫、屋面、门窗等重点防水部位漏水问题长期推诿未及时解决。	10分/项目
22	因企业原因，对于投诉处理不及时，拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，引发群体性上访事件，造成恶劣影响的	10分/项目
23	企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的。	10分/人次
24	企业控股的子公司发生严重不良信用信息行为的，子公司实行“一票否决”，不再享受母公司信用等级，母公司扣20分，	20分/项
备注	单次扣分20分及以上的不良信用信息，有效期为2年。	

济宁市住房和城乡建设局

关于进一步加强商品房网签备案和预售 资金监管的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局、汶上县住房保障中心：

为进一步加强我市商品房网签备案管理，防范房地产市场风险，维护交易双方的合法权益，促进我市房地产市场健康发展。根据《城市商品房预售管理办法》《山东省商品房预售资金监管办法》等有关规定，现就进一步加强商品房网签备案管理有关事项通知如下：

一、完善商品房合同备案管理

严格商品房买卖合同示范文本使用，规范合同内容，加强合同备案管理。房地产开发企业应当使用主管部门提供的合同示范文本，经与买受人协商一致，对示范文本条款未明确的其它事项，可另行签订补充协议，但不得违反法律、法规强制性规定以及土地出让合同的约定。房地产开发企业应依据买卖合同示范文本，制作网签合同模板，示范文本中拟定的附件（含附加条款）均应随主合同模板一并上传。

二、规范商品房网签备案流程

（一）合同网签环节。房地产开发企业与买受人通过济宁市商品房预（销）售合同网签备案系统签订合同并打印，双方签字确认。

（二）资金收存环节。商品房销售时，应当将买受人购房价款直接存入预售资金监管账户，预售资金缴存应在完成商品房预售合同备案前。

（三）合同备案环节。开发企业应自网签之日起30日内，扫描上传合同签章页至新建商品房网签备案系统，依法办理商品房预售合同登记备案手续。

三、加强预售资金监督管理

（一）房地产开发企业申请办理商品房预售许可证前，应与监管机构、监管银行确定商品房预售资金监管账户，直接用于收存全部购房款，不得另行使用其他账户。

（二）房地产开发企业在销售时，应当将买受人交纳的全部购房款直接存入预售资金监管账户，包括一次性购房款、分期付款、首付款和按揭贷款等，房地产开发企业不得直接收存买受人支付的购房款。

（三）严禁房地产开发企业提供非预售资金监管账户给贷款银行，用于划转购房按揭贷款。

（四）新开工房地产开发项目自通知下发之日起严格执行《山东省商品房预售资金监管办法》规定，按照节点申请使用重点监管资金，并按照合同约定，及时将资金支付给项

目建设相关施工单位。

(五)各房地产开发企业要在项目销售现场明显位置张贴购房支付提示牌,标注“为保证专款专用,维护买卖双方权益,请预购人将商品房预售款存入预售许可登记的预售款专用账户”的提示信息。

四、强化日常监督检查

各县(市、区)住建部门应定期检查合同网签备案情况,督导房地产开发企业在买卖合同签订后及时备案,按照有关规定存入资金监管账户。经查实房地产开发企业未将全部售房款存入监管账户的,由监管部门责令限期整改;对不及时备案的房地产开发企业纳入重点监管,由房产交易部门暂停其网上签约资格。对于违法违规情节较重、不及时整改的企业,依法依规进行严肃处理。

济宁市住房和城乡建设局

2021年10月11日

济宁市住房和城乡建设局

济建房字〔2021〕37号

关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知

各县（市、区）住房城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，汶上县住房保障中心：

近期，个别房地产开发项目逃避资金监管，以抵顶工程款、材料款等方式违规出让商品房，严重扰乱市场秩序，侵害群众权益。为进一步加强预售资金监管，维护房地产市场秩序，保障住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关工作通知如下。

一、严格监管账户管理。房地产开发企业在申请办理商品房预售许可证前，应与商品房预售监管资金监管机构、监

管银行确定商品房预售资金监管账户，监管账户专项用于收存全部售（购）房款（含定金、首付款、分期付款、一次性付款、商品住宅全装修款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）。

二、严禁无证预收房款。房地产开发企业在取得商品房预售许可证、确定商品房预售资金监管账户前，不得直接出售或以认购、认筹、预定、排号、售卡、入会等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金、会员费等费用。不得以抵顶工程款、材料款等方式违规出让商品房。严禁使用非监管账户收存预售资金，体外循环逃避资金监管。

三、规范信息公示。房地产开发企业应在销售现场明显位置公示商品房监管账户、商品房预售资金监管协议等相关信息；张贴购房支付提示牌，标注“为保证专款专用，维护买卖双方权益，请预购人将商品房预售款存入预售许可登记的预售款专用账户”的提示信息。

四、加强房地产信息系统建设。制定完善预售资金监管相关规定，尽快实现商品房网签备案系统和预售资金监管系统的即时对接，及时检查合同网签备案情况，监督房地产开发企业在商品房销售合同签订后及时备案，实现预售资金全部纳入监管账户。

五、做好工作衔接。各县市区房地产主管部门要根据职责分工，做好与行政审批部门沟通配合、审管衔接，及时获取预售许可审批结果和项目相关信息，确保数据即时共享，

形成监管闭环，从源头上杜绝无证预收房款、预售资金体外循环等逃避预售资金监管违法违规行为；要监督各监管银行按照监管规定履行监管协议，对进入专用账户的预售资金收支情况进行日常管理，定期向当地商品房预售监管资金监管部门报送监管账户收支情况。

六、严厉打击逃避监管行为。各县市区房地产主管部门要将加强商品房预售资金监管，列入持续整治规范房地产市场秩序三年行动的重要事项，切实把加强商品房预售资金监管工作，作为落实房地产市场调控城市主体责任、规范房地产市场秩序、保持房地产市场平稳健康发展的重要举措，发现房地产开发企业无证预收房款、未将全部售房款存入监管账户等体外循环逃避资金监管行为的，由相关部门责令限期整改，整改期间暂停拨付预售资金，暂停其网上签约资格，并将房地产开发企业纳入重点监管，记入企业信用档案，提高预售资金留存比例。

济宁市住房和城乡建设局
2021年11月26日

济宁市住房和城乡建设局

济建建字〔2021〕21号

关于印发《关于开展济宁市新建商品住宅工程 主体结构开放日及先验房后交房活动实施 意见》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，有关企业：

现将《关于开展济宁市新建商品住宅工程主体结构开放日及先验房后交房活动实施意见》印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

济宁市住房和城乡建设局

2021年11月23日

关于开展济宁市新建商品住宅工程主体结构开放日及先验房后交房活动实施意见

为强化工程责任主体质量意识，建立健全商品住宅工程质量社会监督体系，切实维护消费者合法权益，有效减少工程质量投诉，提前化解工程质量纠纷，提升人民群众对工程质量的满意度，依据住房和城乡建设部《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）和省住房和城乡建设厅《关于在住宅工程中推行质量信息公示制度的指导意见》（鲁建质安字〔2021〕11号）的有关要求，制定本意见。

一、适用范围

我市行政区域内新建商品住宅工程，适用本意见。

二、活动内容

商品住宅主体结构验收合格后，由建设单位组织业主开展主体结构开放日活动；在商品住宅单体竣工验收合格后，由建设单位组织业主开展先验房后交房活动。

三、活动组织

（一）活动责任主体

建设单位依据本意见负责活动的方案制定、组织实施及问题整改，并按要求做好安全、新冠疫情防控等工作，对活动的开展和问题整改负首要责任。施工、监理、物业单位按照各自职责做好配合。

(二) 监督主管部门

主体结构开放日活动的监督工作，由该项目相应工程质量监督机构负责；先验房后收房活动的监督工作，由该项目相应房地产开发管理部门负责。

四、具体实施

(一) 活动前准备

建设单位应在房屋销售时，将拟组织活动有关情况告知业主，并根据项目具体情况科学安排、周密策划。活动开展前，建设单位应有针对性的编制活动实施方案。活动开展前，建设单位应发布公告，业主自愿报名，同时将实施方案报送相应监管部门。活动开展前，建设单位严格按照要求做好疫情防控工作。

(二) 主体结构业主开放日活动

住宅工程主体结构部分经参建各方验收合格后，建设单位组织业主按照既定方案，在保障安全的前提下，按指定区域开展主体结构业主开放日活动，展示内容应包括主体结构部分验收情况、主体结构实体质量等方面。具体要求如下：

1.建设单位按既定方案组织业主到场，发放《主体结构开放日活动业主意见表》（附件 1）。建设单位应做好对业主的安全教育，提供相应安全防护用品，杜绝安全事故发生。

2.建设单位组织施工、监理单位相应专业人员陪同业主在指定区域对项目结构工程质量进行开放，并留存影像资料，业主按照实地查验情况填写《主体结构开放日活动业主

意见表》，业主和建设单位陪同人员应在记录表中签字确认，对于业主提出的不符合客观事实或工程建设技术标准的意见，建设单位应依据法律法规、工程建设技术标准、设计文件、合同约定等进行解释。

3.建设单位应及时整理汇总有关质量问题，组织相关单位逐项进行整改，整改完成后由建设、监理、施工单位共同验收并签字确认，留存相应施工及验收资料，并告知业主。

（三）先验房后交房活动

住宅工程经参建各方竣工验收合格，交付业主前，建设单位组织业主，就其选购的房屋开展验房活动，验房过程中业主提出的合理质量问题，相关单位逐项落实处理完成后，方可组织交付。具体要求如下：

1.建设单位按照制定的活动方案组织业主到场，发放《业主先验房情况记录表》（附件2），同时向业主公示工程分户验收结果、竣工验收结果等信息。

2.建设单位组织相关参建各方陪同业主共同对业主房屋进行查验，施工和监理单位应在现场配备土建、水电、暖通等专业人员，提供必备检查工具，及时解答业主相关专业问题。业主按照实地查验情况填写《业主先验房情况记录表》，业主和建设单位陪同人员应在记录表中签字确认。经确认的质量问题，应在记录表中写明整改完成时限，如业主需复查的，应同时约定复查时间。对于业主提出的不符合客观事实或工程建设技术标准的意见，建设单位应依据法律法规、工

程建设技术标准、设计文件、合同约定等进行解释。

3.建设单位应及时整理汇总有关质量问题，组织相关单位在约定的时限内整改完成，由建设、监理、施工单位共同验收并签字确认，留存相应施工及验收资料，并告知业主，如业主需要实地查看整改情况的，建设单位应予以配合。

五、责任落实

（一）监督管理

相关质量问题整改完成后 5 日内，建设单位应将活动中业主到访情况、质量问题及整改完成情况汇总报送监管部门，弄虚作假的，对相应责任主体通报曝光，对建设单位按《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》实施信用惩戒扣分。

（二）质量投诉处理

住宅工程交付使用后发生质量问题投诉的，倒查活动记录及问题整改记录。对于活动中记录的质量问题整改维修不到位而产生质量投诉的，对建设单位按《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》实施信用惩戒扣分，对未认真履行职责的施工、监理单位，按《济宁市建筑施工企业信用评价办法》《济宁市工程监理企业信用评价办法》实施信用惩戒扣分。

（三）活动奖励

对于积极组织、措施得力、反馈问题较少、整改及时、整体满意度较高的项目，相应建设、施工、监理单位通报表

扬，并按《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》《济宁市建筑施工企业信用评价办法》《济宁市工程监理企业信用评价办法》予以信用评价加分奖励。

本意见下发之日起至 2022 年 12 月 1 日，竣工验收合格的项目鼓励建设单位按照本意见实施。2022 年 12 月 1 日后参建各方竣工验收合格的项目，建设单位应遵照执行。

附件：1.主体结构开放日活动业主意见表
2.业主先验房情况记录表

附件一

(项目名称)

主体结构开放日活动业主意见表

业主姓名		联系电话	
业主意见			
业主确认 签字	年 月 日	建设单位 确认签字	年 月 日

注：此表为业主开放日活动记录使用，一式两份留存（建设单位、业主各一份。）

中华人民共和国资产评估法

(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序，制定本法。

第二条 本法所称资产评估（以下称评估），是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

第三条 自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。

涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下称法定评估），应当依法委托评估机构评估。

第四条 评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。

评估机构及其评估专业人员依法开展业务，受法律保护。

第五条 评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务。

第六条 评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理，并接受有关评估行政管理部门的监督和社会监督。

第七条 国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。

设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对本行政区域内的评估行业进行监督管理。

第二章 评估专业人员

第八条 评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。

评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。

第九条 有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试。

具有高等院校专科以上学历的公民，可以参加评估师资格全国统一考试。

第十条 有关全国性评估行业协会应当在其网站上公布评估师名单，并实时更新。

第十一条 因故意犯罪或者在从事评估、财务、会计、审计活动中因过失犯罪而受刑事处罚，自刑罚执行完毕之日起不满五年的人员，不得从事评估业务。

第十二条 评估专业人员享有下列权利：

(一) 要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助；

(二) 依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料；

(三) 拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预；

(四) 依法签署评估报告；

(五) 法律、行政法规规定的其他权利。

第十三条 评估专业人员应当履行下列义务：

(一) 诚实守信，依法独立、客观、公正从事业务；

(二) 遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务；

(三) 完成规定的继续教育，保持和提高专业能力；

(四) 对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证；

(五) 对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；

(六) 与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避；

(七) 接受行业协会的自律管理，履行行业协会章程规定的义务；

(八) 法律、行政法规规定的其他义务。

第十四条 评估专业人员不得有下列行为：

(一) 私自接受委托从事业务、收取费用；

- (二) 同时在两个以上评估机构从事业务；
- (三) 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务；
- (四) 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务；
- (五) 签署本人未承办业务的评估报告；
- (六) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益；
- (七) 签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；
- (八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第三章 评估机构

第十五条 评估机构应当依法采用合伙或者公司形式，聘用评估专业人员开展评估业务。

合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

第十六条 设立评估机构，应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

第十七条 评估机构应当依法独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。

评估机构应当建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

评估机构应当依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况。

第十八条 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

第十九条 委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的，评估机构有权解除合同。

第二十条 评估机构不得有下列行为：

- （一）利用开展业务之便，谋取不正当利益；
- （二）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；
- （三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；
- （四）受理与自身有利害关系业务；

(五) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；

(六) 出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；

(七) 聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务；

(八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第二十一条 评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制。

第四章 评估程序

第二十二条 委托人有权自主选择符合本法规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预。

评估事项涉及两个以上当事人的，由全体当事人协商委托评估机构。

委托开展法定评估业务，应当依法选择评估机构。

第二十三条 委托人应当与评估机构订立委托合同，约定双方的权利和义务。

委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

第二十四条 对受理的评估业务，评估机构应当指定至少两名评估专业人员承办。

委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。

第二十五条 评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。

第二十六条 评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

评估机构应当对评估报告进行内部审核。

第二十七条 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。

评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。

委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

第二十八条 评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。

第二十九条 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

第三十条 委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释。

第三十一条 委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的，可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报，有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理，并答复委托人。

第三十二条 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

委托人或者评估报告使用人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

第五章 行业协会

第三十三条 评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织，依照法律、行政法规和章程实行自律管理。

评估行业按照专业领域设立全国性评估行业协会，根据需要设立地方性评估行业协会。

第三十四条 评估行业协会的章程由会员代表大会制定，报登记管理机关核准，并报有关评估行政管理部门备案。

第三十五条 评估机构、评估专业人员加入有关评估行业协会，平等享有章程规定的权利，履行章程规定的义务。有关评估行业协会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单。

第三十六条 评估行业协会履行下列职责：

- （一）制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；
- （二）依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则；

(三) 组织开展会员继续教育;

(四) 建立会员信用档案, 将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案, 并向社会公开;

(五) 检查会员建立风险防范机制的情况;

(六) 受理对会员的投诉、举报, 受理会员的申诉, 调解会员执业纠纷;

(七) 规范会员从业行为, 定期对会员出具的评估报告进行检查, 按照章程规定对会员给予奖惩, 并将奖惩情况及时报告有关评估行政管理部门;

(八) 保障会员依法开展业务, 维护会员合法权益;

(九) 法律、行政法规和章程规定的其他职责。

第三十七条 有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制, 根据需要制定共同的行为规范, 促进评估行业健康有序发展。

第三十八条 评估行业协会收取会员会费的标准, 由会员代表大会通过, 并向社会公开。不得以会员交纳会费数额作为其在行业协会中担任职务的条件。

会费的收取、使用接受会员代表大会和有关部门的监督, 任何组织或者个人不得侵占、私分和挪用。

第六章 监督管理

第三十九条 国务院有关评估行政管理部门组织制定评估基本准则和评估行业监督管理办法。

第四十条 设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，将处罚情况及时通报有关评估行业协会，并依法向社会公开。

第四十一条 评估行政管理部门对有关评估行业协会实施监督检查，对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，应当及时调查处理。

第四十二条 评估行政管理部门不得违反本法规定，对评估机构依法开展业务进行限制。

第四十三条 评估行政管理部门不得与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联，不得利用职权为评估机构招揽业务。

第七章 法律责任

第四十四条 评估专业人员违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）私自接受委托从事业务、收取费用的；
- （二）同时在两个以上评估机构从事业务的；
- （三）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

（四）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；

（五）签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；

（六）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

第四十五条 评估专业人员违反本法规定，签署虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停止从业两年以上五年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业五年以上十年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业务。

第四十六条 违反本法规定，未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的，由工商行政管理部门责令停止违法活动；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

第四十七条 评估机构违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；

（二）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

- (三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；
- (四) 受理与自身有利害关系的业务的；
- (五) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；
- (六) 出具有重大遗漏的评估报告的；
- (七) 未按本法规定的期限保存评估档案的；
- (八) 聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的；
- (九) 对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的，由有关评估行政管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

第四十八条 评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的，有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

第五十条 评估专业人员违反本法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

第五十一条 违反本法规定，应当委托评估机构进行法定评估而未委托的，由有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十二条 违反本法规定，委托人在法定评估中有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门会同有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法选择评估机构的；

（二）索要、收受或者变相索要、收受回扣的；

（三）串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的；

（四）不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的；

（五）未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十三条 评估行业协会违反本法规定的，由有关评估行政管理部门给予警告，责令改正；拒不改正的，可以通报登记管理机关，由其依法给予处罚。

第五十四条 有关行政管理部门、评估行业协会工作人员违反本法规定，滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十五条 本法自 2016 年 12 月 1 日起施行。

房地产估价机构管理办法

(2005年10月12日建设部令第142号发布,2013年10月16日根据住房和城乡建设部令第14号修正,2015年5月4日根据住房和城乡建设部令第24号修正)

第一章 总则

第一条 为了规范房地产估价机构行为,维护房地产估价市场秩序,保障房地产估价活动当事人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》等法律、行政法规,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内申请房地产估价机构资质,从事房地产估价活动,对房地产估价机构实施监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称房地产估价机构,是指依法设立并取得房地产估价机构资质,从事房地产估价活动的中介服务机构。

本办法所称房地产估价活动,包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估,以及因转让、抵押、房屋征收、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条 房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

第五条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第六条 房地产估价行业组织应当加强房地产估价行业自律管理。

鼓励房地产估价机构加入房地产估价行业组织。

第七条 国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。

第二章 估价机构资质核准

第八条 房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。

第九条 房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。

第十条 各资质等级房地产估价机构的条件如下：

(一) 一级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
2. 从事房地产估价活动连续 6 年以上，且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上；
3. 有 15 名以上专职注册房地产估价师；
4. 在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上；
5. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
6. 有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中

有一半以上是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

7. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；

8. 有固定的经营服务场所；

9. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

10. 随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

11. 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（二）二级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2. 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续4年以上；

3. 有8名以上专职注册房地产估价师；

4. 在申请核定资质等级之日前3年平均每年完成估价标的物建筑面积30万平方米以上或者土地面积15万平方米以上；

5. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

6. 有限责任公司的股东中有3名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中

有一半以上是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

7. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；

8. 有固定的经营服务场所；

9. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

10. 随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

11. 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（三）三级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2. 有3名以上专职注册房地产估价师；

3. 在暂定期内完成估价标的物建筑面积8万平方米以上或者土地面积3万平方米以上；

4. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

5. 有限责任公司的股东中有2名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

6. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；

7. 有固定的经营服务场所；

8. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

9. 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

10. 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

第十一条 申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料：

（一）房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）；

（二）房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；

（三）营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）；

（四）法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件（加盖申报机构公章）；

（五）专职注册房地产估价师证明；

（六）固定经营服务场所的证明；

（七）经工商行政管理部门备案的公司章程或者合伙协议复印件（加盖申报机构公章）及有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件、申报机构信用档案信息；

(八) 随机抽查的在申请核定资质等级之日前 3 年内申报机构所完成的 1 份房地产估价报告复印件(一式二份,加盖申报机构公章)。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

第十二条 新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质的,应当提供第十一条第(一)项、第(三)项至第(七)项材料。

新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质,设 1 年的暂定期。

第十三条 房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查,应当执行全国统一的标准。

第十四条 申请核定房地产估价机构资质的,应当向设区的市人民政府房地产主管部门提出申请,并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕,并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起 20 日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出资质许可决定之日起 10

日内,将准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第十五条 房地产估价机构资质证书分为正本和副本,由国务院住房城乡建设主管部门统一印制,正、副本具有同等法律效力。

房地产估价机构遗失资质证书的,应当在公众媒体上声明作废后,申请补办。

第十六条 房地产估价机构资质有效期为3年。

资质有效期届满,房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的,应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的,有效期延续3年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构,经原资质许可机关同意,不再审查,有效期延续3年。

第十七条 房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的,应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内,到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第十八条 房地产估价机构合并的,合并后存续或者新设立的房地产估价机构可以承继合并前各方中较高的资质等级,但应当符合相应的资质等级条件。

房地产估价机构分立的,只能由分立后的一方房地产估价机构承继原房地产估价机构资质,但应当符合原房地产估

价机构资质等级条件。承继原房地产估价机构资质的一方由各方协商确定；其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质。

第十九条 房地产估价机构的工商登记注销后，其资质证书失效。

第三章 分支机构的设立

第二十条 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

第二十一条 分支机构应当具备下列条件：

（一）名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；

（二）分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；

（三）在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师；

（四）有固定的经营服务场所；

（五）估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

第二十二条 新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起 30 日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在接受备案后 10 日内，告知分支机构工商注册所在地的市、县人民政府房地产主管部门，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第二十三条 分支机构备案，应当提交下列材料：

- (一) 分支机构的营业执照复印件；
- (二) 房地产估价机构资质证书正本复印件；
- (三) 分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明；
- (四) 拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

第二十四条 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，应当在工商行政管理部门办理变更或者注销登记手续后 30 日内，报原备案机关备案。

第四章 估价管理

第二十五条 从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、房屋征收、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。

房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。

第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

第二十八条 房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。

估价委托合同应当包括下列内容：

- （一）委托人的名称或者姓名和住所；
- （二）估价机构的名称和住所；
- （三）估价对象；
- （四）估价目的；

- (五) 价值时点；
- (六) 委托人的协助义务；
- (七) 估价服务费及其支付方式；
- (八) 估价报告交付的日期和方式；
- (九) 违约责任；
- (十) 解决争议的方法。

第二十九条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。

经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第三十条 委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十一条 房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。

第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：

- (一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

- (二) 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；
- (三) 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- (四) 违反房地产估价规范和标准；
- (五) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (六) 擅自设立分支机构；
- (七) 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；
- (八) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条 房地产估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。

房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的，应当保管到估价服务的行为结束为止。

第三十五条 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，房地产估价机构不得对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。

第三十六条 房地产估价机构应当加强对执业人员的职业道德教育和业务培训，为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第三十七条 县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。

第三十八条 县级以上人民政府房地产主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供房地产估价机构资质证书、房地产估价师注册证书，有关房地产估价业务的文档，有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

（二）进入被检查单位进行检查，查阅房地产估价报告以及估价委托合同、实地查勘记录等估价相关资料；

（三）纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

县级以上人民政府房地产主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第三十九条 县级以上人民政府房地产主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

第四十条 房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府房地产主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果及处理建议及时报告该估价机构资质的许可机关。

第四十一条 有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销房地产估价机构资质：

（一）资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的；

（二）超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的；

（三）违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的；

（四）对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的；

（五）依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。

第四十二条 房地产估价机构取得房地产估价机构资质后，不再符合相应资质条件的，资质许可机关根据利害关系人的请求或者依据职权，可以责令其限期改正；逾期不改的，可以撤回其资质。

第四十三条 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销房地产估价机构资质：

（一）房地产估价机构资质有效期届满未延续的；

（二）房地产估价机构依法终止的；

（三）房地产估价机构资质被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；

（四）法律、法规规定的应当注销房地产估价机构资质的其他情形。

第四十四条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构信用档案应当包括房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

任何单位和个人有权查阅信用档案。

第五章 法律责任

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以下的罚款，申请人3年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十七条 未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条 违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：

- （一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；
- （二）违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；
- （三）违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；
- （二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；
- （三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。

第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 违反本办法第三十五条规定，房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条 资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合法定条件的申请人准予房地产估价机构资质许可或者超越职权作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

(二) 对符合法定条件的申请人不予房地产估价机构资质许可或者不在法定期限内作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

(三) 利用职务上的便利，收受他人财物或者其他利益的；

(四) 不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。

第六章 附则

第五十六条 本办法自 2005 年 12 月 1 日起施行。1997 年 1 月 9 日建设部颁布的《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》（建房[1997]12 号）同时废止。

本办法施行前建设部发布的规章的规定与本办法的规定不一致的，以本办法为准。

房地产经纪管理办法

(第8号令)

(2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号发布,自2011年4月1日起施行;2016年3月1日根据住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第29号修正,自2016年4月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产经纪活动,保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益,促进房地产市场健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事房地产经纪活动,应当遵守本办法。

第三条 本办法所称房地产经纪,是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易,向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

第四条 从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则,遵守职业规范,恪守职业道德。

第五条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工,分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

第六条 房地产经纪行业组织应当按照章程实行自律管理，向有关部门反映行业发展的意见和建议，促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。

第二章 房地产经纪机构和人员

第七条 本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

房地产经纪机构可以设立分支机构。

第八条 设立房地产经纪机构和分支机构，应当具有足够数量的房地产经纪人员。

本办法所称房地产经纪人员，是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员，应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。

第九条 国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。

第十条 房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由房地产经纪行业组织负责管理和实施考试工作，原则上每年举行一次考试。国务院住房城乡建设主管部门、人力资源社会保障部门负责对房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格考试进行指导、监督和检查。

第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

第十二条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或者注销手续。

第三章 房地产经纪活动

第十四条 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第十五条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：

- （一）营业执照和备案证明文件；
- （二）服务项目、内容、标准；
- （三）业务流程；
- （四）收费项目、依据、标准；
- （五）交易资金监管方式；

(六) 信用档案查询方式、投诉电话及 12358 价格举报电话；

(七) 政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；

(八) 法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

第十六条 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同应当包含下列内容：

(一) 房地产经纪服务双方当事人的姓名（名称）、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；

(二) 房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准；

(三) 服务费用及其支付方式；

(四) 合同当事人的权利和义务；

(五) 违约责任和纠纷解决方式。

建设（房地产）主管部门或者房地产经纪行业组织可以制定房地产经纪服务合同示范文本，供当事人选用。

第十七条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

第十八条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。

第十九条 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

第二十条 房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

第二十一条 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

（一）是否与委托房屋有利害关系；

- (二) 应当由委托人协助的事宜、提供的资料；
- (三) 委托房屋的市场参考价格；
- (四) 房屋交易的一般程序及可能存在的风险；
- (五) 房屋交易涉及的税费；
- (六) 经纪服务的内容及完成标准；
- (七) 经纪服务收费标准和支付时间；
- (八) 其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名(盖章)确认。

第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。

第二十三条 委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同，应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的，还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。

交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：

（一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（六）改变房屋内部结构分割出租；

（七）侵占、挪用房地产交易资金；

（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第二十六条 房地产经纪机构应当建立业务记录制度，如实记录业务情况。

房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同，保存期不少于5年。

第二十七条 房地产经纪行业组织应当制定房地产经纪从业规程，逐步建立并完善资信评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统。

第四章 监督管理

第二十八条 建设（房地产）主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。

房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为，由人力资源和社会保障主管部门依法予以查处。

被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合，并根据要求提供检查所需的资料。

第二十九条 建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度。建设（房地产）主管部门应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报同级价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台，为备案的房地产经纪机构提供下列服务：

- （一）房地产经纪机构备案信息公示；
- （二）房地产交易与登记信息查询；
- （三）房地产交易合同网上签订；
- （四）房地产经纪信用档案公示；
- （五）法律、法规和规章规定的其他事项。

经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约资格。

第三十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当建立房地产经纪信用档案，并向社会公示。

县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况，作为不良信用记录记入其信用档案。

第三十二条 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照规定提供真实、完整的信用档案信息。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：

（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；

（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；

（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；

（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。

第三十四条 违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。

第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十七条 违反本办法第二十五条第(三)项、第(四)项、第(五)项、第(六)项、第(七)项、第(八)项、第(九)项、第(十)项的,由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,记入信用档案;对房地产经纪人员处以1万元罚款;对房地产经纪机构,取消网上签约资格,处以3万元罚款。

第三十八条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门的工作人员在房地产经纪监督管理工作中,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。

第六章 附 则

第三十九条 各地可以依据本办法制定实施细则。

第四十条 本办法自2011年4月1日起施行。

住房城乡建设部等部门关于加强房地产 中介管理促进行业健康发展的意见

建房〔2016〕168号

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（建委、房地局）、发展改革委、物价局、通信管理局、工商局（市场监督管理部门）、银监局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市、计划单列市国家税务局、地方税务局：

房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。但部分中介机构和从业人员存在着经营行为不规范、侵害群众合法权益、扰乱市场秩序等问题。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，现提出以下意见：

一、规范中介服务行为

（一）规范中介机构承接业务。中介机构在接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产中介服务合同并归档备查，房地产中介服务合同中应当约定进行房源信息核验的内容。中介机构不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。

（二）加强房源信息尽职调查。中介机构对外发布房源信息前，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，经委托人同意后到房地产主管部门进行房源信息核验，并编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产中介服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。

（三）加强房源信息发布管理。中介机构发布的房源信息应当内容真实、全面、准确，在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。房地产中介从业人员应当实名在网站等渠道上发布房源信息。中介机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。对已出售或出租的房屋，促成交易的中介机构要在房屋买卖或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从门店、网站等发布渠道上撤除；对委托人已取消委托的房屋，中介机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

（四）规范中介服务价格行为。房地产中介服务收费由当事人依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。中介机构应当严格遵守《中华人民共和国价格法》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》及《商品房销售明码标价规定》等法律法规，在经营场所醒目位置标识全部服务项目、服务内容、计费方式和收费标准，各项服务均须单独标价。提供代办产权过户、贷款等服务的，应当由委托人自愿选择，并在房地产中介服务合同中约定。中介机

构不得实施违反《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国反垄断法》规定的价格违法行为。

（五）规范中介机构与金融机构业务合作。中介机构提供住房贷款代办服务的，应当由委托人自主选择金融机构，并提供当地的贷款条件、最低首付比例和利率等房地产信贷政策，供委托人参考。中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑，不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。金融机构不得与未在房地产主管部门备案的中介机构合作提供金融服务。

（六）规范中介机构涉税服务。中介机构和从业人员在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时，应当如实告知税收规定和优惠政策，协助交易当事人依法诚信纳税。税务机关对在房地产主管部门备案的中介机构和取得职业资格的从业人员，其协助房地产交易当事人办理申报纳税事项诚信记录良好的，应当提供方便快捷的服务。从业人员在办理涉税业务时，应当主动出示标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。中介机构和从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，低报成交价格；不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠；不得倒卖纳税预约号码。

二、完善行业管理制度

（七）提供便捷的房源核验服务。市、县房地产主管部门要对房屋产权人、备案的中介机构提供房源核验服务，发

放房源核验二维码，并实时更新产权状况。积极推行房地产中介服务合同网签和统一编号管理制度。房地产中介服务合同编号应当与房源核验二维码关联，确保真实房源、真实委托。中介机构应当在发布的房源信息中明确标识房源核验二维码。

（八）全面推行交易合同网签制度。市、县房地产主管部门应当按照《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）要求，全面推进存量房交易合同网签系统建设。备案的中介机构可进行存量房交易合同网上签约。已建立存量房交易合同网签系统的市、县，要进一步完善系统，实现行政区域的全覆盖和交易产权档案的数字化；尚未建立系统的，要按规定完成系统建设并投入使用。住房城乡建设部将开展存量房交易合同网签系统建设和使用情况的专项督查。

（九）健全交易资金监管制度。市、县房地产主管部门要建立健全存量房交易资金监管制度。中介机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。已建立存量房交易资金监管制度的市、县，要对制度执行情况进行评估，不断优化监管方式；尚未建立存量房交易资金监管制度的，要在2016年12月31日前出台监管办法，明确监管制度并组织实施。省级住房城乡建设部门要对所辖市、县交易资金监管制度落实情况进行督促检查，并于2016年12月31日前将落实情况报住房城乡建设部。

（十）建立房屋成交价格和租金定期发布制度。市、县房地产主管部门要会同价格主管部门加强房屋成交价格和租金的监测分析工作，指导房屋交易机构、价格监测机构等建立分区域房屋成交价格和租金定期发布制度，合理引导市场预期。

三、加强中介市场监管

（十一）严格落实中介机构备案制度。中介机构及其分支机构应当按规定到房地产主管部门备案。通过互联网提供房地产中介服务的机构，应当到机构所在地省级通信主管部门办理网站备案，并到服务覆盖地的市、县房地产主管部门备案。房地产、通信、工商行政主管部门要建立联动机制，定期交换中介机构工商登记和备案信息，并在政府网站等媒体上公示备案、未备案的中介机构名单，提醒群众防范交易风险，审慎选择中介机构。

（十二）积极推行从业人员实名服务制度。中介机构备案时，要提供本机构所有从事经纪业务的人员信息。市、县房地产主管部门要对中介从业人员实名登记。中介从业人员服务时应当佩戴标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。各地房地产主管部门要积极落实房地产经纪专业人员职业资格制度，鼓励中介从业人员参加职业资格考试、接受继续教育和培训，不断提升职业能力和服务水平。

（十三）加强行业信用管理。市、县房地产主管部门要会同价格、通信、金融、税务、工商行政等主管部门加快建设房地产中介行业信用管理平台，定期交换中介机构及从业

人员的诚信记录，及时将中介机构及从业人员的基本情况、良好行为以及不良行为记入信用管理平台，并向社会公示。有关部门要不断完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒制度。对诚实守信的中介机构和从业人员，在办理房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，可根据实际情况实施“绿色通道”等便利服务措施；在日常检查、专项检查中优化检查频次；在选择中介机构运营管理政府投资的公租房时，优先考虑诚信中介机构。对违法违规的中介机构和从业人员，有关部门要在依法依规对失信行为作出处理和评价的基础上，通过信息共享，对严重失信行为采取联合惩戒措施，将严重失信主体列为重点监管对象，限制其从事各类房地产中介服务。有关部门对中介机构作出的违法违规决定和“黑名单”情况，要通过企业信用信息公示系统依法公示。对严重失信中介机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员等，要联合实施市场和行业禁入措施。逐步建立全国房地产中介行业信用管理平台，并纳入全国社会信用体系。

（十四）强化行业自律管理。充分发挥行业协会作用，建立健全地方行业协会组织。行业协会要建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则，推行行业质量检查，公开检查和处分的信息，增强行业协会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。各级行业协会要积极开展行业诚信服务承诺活动，督促房地产中介从业人员遵守职业道德准

则，保护消费者权益，及时向主管部门提出行业发展的意见和建议。

（十五）建立多部门联动机制。省级房地产、价格、通信、金融、税务、工商行政等主管部门要加强对市、县工作的监督和指导，建立联动监管机制。市、县房地产主管部门负责房地产中介行业管理和组织协调，加强中介机构和从业人员管理；价格主管部门负责中介价格行为监管，充分发挥12358价格监管平台作用，及时处理投诉举报，依法查处价格违法行为；通信主管部门负责房地产中介网站管理，依法处置违法违规房地产中介网站；工商行政主管部门负责中介机构工商登记，依法查处未办理营业执照从事中介业务的机构；金融、税务等监管部门按照职责分工，配合做好房地产中介行业管理工作。

（十六）强化行业监督检查。市、县房地产主管部门要加强房地产中介行业管理队伍建设，会同有关部门建立健全日常巡查、投诉受理等制度，大力推广随机抽查监管，建立“双随机”抽查机制，开展联合抽查。对存在违法违规行为的中介机构和从业人员，应当责令限期改正，依法给予罚款等行政处罚，记入信用档案；对违法违规的中介机构，应按规定取消其网上签约资格。对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构，工商行政主管部门要依法将其清出市场。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家发展和改革委员会

中华人民共和国工业和信息化部

中国人民银行

国家税务总局

中华人民共和国国家工商行政管理总局

中国银行业监督管理委员会

2016年7月29日