

(2006年4月12日湖南省人民政府令第207号公布 2022年10月8日湖南省人民政府令第310号修改)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内国有土地上从事房地产开发经营及其监督管理活动，适用本办法。

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

第三条 房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、资源节约、综合开发、配套建设。

第四条 县级以上人民政府主管房地产开发企业资质和房地产开发建设的部门（以下简称房地产开发主管部门），负责本行政区域内房地产开发经营的监督管理工作。

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

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

第二章 房地产开发企业

第六条 从事房地产开发经营活动，必须依法取得房地产开发企业资质等级证书或者《暂定资质证书》。

房地产开发企业资质等级证书的有效期为3年。《暂定资质证书》的有效期为1年。房地产开发企业因经营情况需要延长《暂定资质证书》有效期的，原核发机关可以批准延长，但延长期不得超过2年。

资质等级证书和《暂定资质证书》不得出租、出借、转让。

第七条 设立房地产开发企业应当分别取得一、二、三、四级资质或者暂定资质，其资质条件是：

（一）取得一、二、三级资质，注册资本分别不得少于5000万元、2000万元、800万元；具有建筑、结构、财务、房地产及有关经济类职称或者执业资格的人员分别不得少于40人、20人、10人，其中，具有中级以上职称的专职人员分别不得少于20人、10人、5人，持有资格证书的专职会计人员分别不得少于4人、3人、2人。

(二)取得四级资质和暂定资质，注册资本不得少于400万元；其专职工程技术负责人应当具有建筑、结构专业中级以上职称或者执业资格，专职会计人员应当具有助理会计师以上职称。

(三)国务院建设行政主管部门规定的其他条件。

第八条 房地产开发企业资质的核定权限为：

(一)一级资质，由省人民政府房地产开发主管部门初审后，报国务院建设行政主管部门核定。

(二)二、三、四级资质和暂定资质，由省人民政府房地产开发主管部门核定；其中，三、四级资质和暂定资质，可以委托设区的市、自治州人民政府房地产开发主管部门核定，报省人民政府房地产开发主管部门备案。

第九条 设立房地产开发企业，应当依法向市场监督管理部门申请登记。

市场监督管理部门在审查设立房地产开发企业的申请登记时，应当书面听取同级房地产开发主管部门的意见。

第十条 房地产开发企业自领取营业执照之日起30日内，按照资质核定权限，持下列资料向房地产开发主管部门申请核发《暂定资质证书》：

- (一)营业执照；
- (二)企业章程；
- (三)企业法定代表人的身份证明；
- (四)专业技术人员的资格证书和劳动合同；
- (五)法律、法规规定的其他资料。

第十一条 具有房地产开发企业资质核定权的房地产开发主管部门，自收到房地产开发企业的资质申请之日起 20 日内，做出审查决定。符合条件的，核发《暂定资质证书》；不符合条件的，不予核发，并书面告知理由。

第十二条 房地产开发企业应当在《暂定资质证书》或者资质等级证书有效期满前 30 日内，按照房地产开发企业的资质核定权限，向房地产开发主管部门申请核定企业的资质等级，并提供以下材料：

- （一）要求核定资质等级的申请书；
- （二）企业的资质证书和法定代表人及技术、财务负责人的职称证明；
- （三）符合本办法第七条规定条件的相关证明材料；
- （四）执行房地产开发项目手册和住宅质量保证书、住宅使用说明书的情况说明书；
- （五）已开发经营房地产项目的有关证明材料和负债说明书。

第十三条 房地产开发企业分立、合并或者变更企业名称、经营场所、法定代表人、注册资本的，应当在办理工商变更登记后 30 日内，持本办法第十条规定的资料，向原资质核定机关申请办理资质注销、变更手续；资质核定机关应当在 5 日内办理完毕。

房地产开发企业破产、歇业的，应当在办理营业执照注销手续后 15 日内，持书面申请和资质证书到原资质核定机关办理资质证书注销手续。

第三章 房地产开发

第十四条 确定房地产开发项目，应当符合城市规划、土地利用总体规划、年度建设用地计划和房地产开发年度计划的要求，坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重改善城市人文、生态环境。

房地产开发年度计划，由县级以上人民政府房地产开发主管部门会同发展和改革、自然资源主管部门制定。

第十五条 房地产开发用地，除国家规定可以采用划拨方式的以外，应当依照法定程序，以公开竞价出让方式取得。

县级以上人民政府自然资源行政主管部门审批房地产开发用地时，对下列事项，应当分别书面听取同级房地产开发主管部门的意见：

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

第十六条 房地产开发企业应当严格执行国家节能省地的有关规定，建造节能省地型住宅、实行综合开发、配套建设。严格控制在城市规划区内零星征地，分散建设。

第十七条 依照国家有关规定，鼓励房地产开发企业通过公开招标投标方式，进行经济适用住房的开发经营，其建设用地可以通过划拨方式取得，并享受国家规定的优惠政策。经济适用住房的开发建设用地，不得改变其土地用途，变相进行商品房开发经营。

第十八条 房地产开发企业承担房地产开发项目，应当符合下列规定：

（一）四级资质或者暂定资质企业，承担开发项目的建筑面积不得超过5万平方米。

（二）三级资质企业，承担开发项目的建筑面积不得超过15万平方米；

（三）二级资质企业，承担开发项目的建筑面积不得超过25万平方米；

（四）一级资质企业，承担开发项目的建筑面积不受限制。

第十九条 建立房地产开发项目资本金制度。房地产开发企业应当按照国家规定的标准，将项目资本金到开户银行专户储存。实施分期开发的项目，可以按照投资比例分期专户储存。房地产开发企业在办理房地产开发项目建筑工程施工许可证时，应当提交该项目资本金专户储存的凭证。

第二十条 房地产开发企业开发建设房地产项目，应当符合建筑工程质量、安全标准、勘察、设计、施工的技术规范。

第二十一条 房地产开发项目竣工后，施工单位应当向房地产开发企业申请竣工验收；房地产开发企业应当自接到申请之日起20日内，组织勘察、设计、施工、工程监理等单位进行竣工验收。对

涉及公共安全的内容，房地产开发企业应当向自然资源、住房城乡建设、人防、生态环境等有关部门申请专项验收；有关部门应当自接到申请之日起 20 日内进行专项验收。房地产开发项目经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

房地产开发项目经验收合格后，施工单位应当向房地产开发企业提交质量保证书。质量保证书中应当明确保修范围、保修期限和保修责任等内容。房地产开发企业应当自验收合格之日起 15 日内，将竣工验收报告和自然资源、住房城乡建设、人防、生态环境等部门出具的认可文件，提交房地产开发主管部门备案。

第二十二条 房地产开发企业在房地产开发经营活动中应当遵循诚实守信的原则，将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中，按季度送房地产开发主管部门备案。

第四章 房地产经营

第二十三条 房地产开发项目的转让，应当符合法律、法规规定的条件。受让人应当具有相应的资质。转让人和受让人自该项目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项目所在地房地产开发主管部门备案。

第二十四条 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

（一）已取得土地使用权证书、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

（二）高层建筑工程进度达到设计形象进度的三分之一以上，其他建筑工程进度达到设计形象进度的二分之一以上；

(三) 已确定工程施工进度和竣工交付日期。

第二十五条 房地产开发企业向设区的市、自治州或者县级房地产开发主管部门申请商品房预售许可证明时,应当提交下列资料:

(一) 土地使用权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证复印件;

(二) 营业执照和资质证书复印件;

(三) 工程施工合同复印件;

(四) 预售商品房分层平面图;

(五) 符合本办法第二十四条第(二)、(三)项规定的证明材料;

(六) 商品房预售方案。

第二十六条 房地产开发主管部门应当自受理商品房预售申请之日起10日内,作出审查决定。符合预售条件的,予以许可,核发商品房预售许可证明;不符合预售条件的,不予许可,并书面告知理由。

未取得商品房预售许可证明的在建商品房,房地产开发企业不得向预订人收取任何费用。

第二十七条 房地产开发企业,中介服务机构、广告公司、媒体制作和发布商品房预售广告,必须载明商品房预售许可证明的文号。预售商品房广告、宣传资料、商品房项目模型应当真实,不得进行虚假宣传。

第二十八条 房地产开发企业销售商品房,应当采用国家统一制定的商品房买卖合同示范文本,与买受人协商签订书面合同。

第二十九条 房地产开发项目的转让和商品房的销售价格，由当事人商定。其中，经济适用住房的销售价格与租赁价格，实行政府指导价或者政府定价，并向社会公示。

第三十条 房地产开发企业向买受人交付商品住宅时，应当按照国家规定提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照住宅质量保证书和商品住宅买卖合同的约定，承担保修和赔偿责任。

第三十一条 房地产开发项目应当自交付买受人使用之日起分别具有以下最低保修期限：

（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，最低保修期限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、房屋和外墙面的防渗漏，最低保修期限为 5 年；

（三）供热与供冷系统，最低保修期限为 2 个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给水排水管道、设备安装和装修工程，最低保修期限为 2 年。

其他项目的保修期限，由房地产开发企业与买受人在合同书中约定。

第三十二条 房地产开发项目在保修范围和保修期限内发生质量问题的，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

第三十三条 房地产开发主管部门应当建立健全房地产开发经营的监督机制，向社会公布举报投诉的方式，保障买受人的合法权益。

第五章 法律责任

第三十四条 违反本办法第六条第一款规定，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，依照国家规定，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，并处以5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由市场监督管理部门吊销营业执照。

第三十五条 违反本办法规定有下列行为之一的，由房地产开发主管部门责令改正，给予警告，有非法所得的没收非法所得，可并处1万元以上3万元以下的罚款：

（一）违反第六条第三款规定，出租、出借、转让资质等级证书或《暂定资质证书》的；

（二）违反第十三条规定，不按规定到原资质证书核发机关办理资质证书变更手续的；

（三）违反第十九条规定，未按规定办理房地产开发项目资本金专户储存手续的。

第三十六条 房地产开发企业违反本办法第三十条、第三十二条规定，向买受人交付商品房时未提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，或者不按规定履行保修义务的，房地产开发主管部门应当责令其限期改正；逾期不改正的，将其不良行为在企业信用档案中记录并向社会公示，可处以5000元以上20000元以下罚款。

第三十七条 房地产开发企业违反本办法规定的行为，法律，法规规定处罚的，从其规定。

第三十八条 房地产开发主管部门和其他有关部门的工作人员，在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十九条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营和房地产开发经营监督管理，参照本办法执行。

第四十条 本办法自 2006 年 6 月 1 日起施行。