



关于落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知

建政〔2016〕242号

县人民政府，各有关单位，各房地产开发企业：

为进一步规范房地产开发经营行为，防控房地产市场风险，维护购房者合法权益，促进房地产业平稳健康发展，根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《安徽省城市房地产开发经营管理条例》（省政府令第129号）及《安徽省人民政府关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见》（皖政〔2016〕56号）等相关规定，结合我市房地产业发展实际，经市政府同意，现就落实房地产开发项目建设条件意见书制度有关事项通知如下：

一、2017年1月1日起，在铜陵市行政区域范围内新出让土地使用权房地产开发项目，实行建设条件意见书制度。此前已取得土地使用权的项目，按照土地规划条件或者相关法律法规的规定进行建设和管理，配套设施的权属按照当时的规定或约定办理，如无明确规定或约定的，依照现行法律法规，具体参照本通知执行。

二、房地产开发项目建设条件包括房地产开发项



目性质、规模和开发期限，规划条件明确的基础设施和公共设施的建设要求，基础设施和公共设施建成后的产权界定，项目征收补偿安置要求，参与项目用地竞购者的资信条件，商品房销售条件，区域内雨污分流及房屋装修、装配式建筑、绿色建筑等新技术、新产品应用要求，以及法律法规规定的其他事项。

（一）房地产开发项目性质和建设期限。项目性质主要包括住宅、商业、办公等；项目的建设期限根据房地产开发项目土地使用权管理相关规定及规划条件明确的项目建设规模、建筑层数合理确定。

（二）项目配套设施建设时序。房地产开发项目应依据“先地下、后地上”的原则，统筹安排建设配套设施，配套设施应与项目主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。分期建设的房地产开发项目，教育、医疗、环卫、物业、社区服务、菜市场等保障基本生活需求的配套服务设施（以下简称基本服务设施），应纳入项目首期工程建设。具体需配建的基本服务设施，在土地使用权出让合同中逐项明确。

（三）配套设施产权及管理权的界定。根据房地产开发项目用地具体情况以及相关法律法规，合理界定配套设施建成后的产权，并在土地出让合同中逐项约定。项目的配套设施移交，根据界定的权属及政府相关部门管理权限，确定相应的移交管理对象。



（四）配建安置房源的建设时序。根据房地产开发项目用地所在辖区房屋征收安置情况，确需配建安置房源的，应与项目首期工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用；另有约定的，从其约定。具体配建安置房情况，在土地使用权出让合同中约定。

（五）参与竞购土地的条件。房地产开发项目土地使用权出让时，加强对房地产开发用地竞买人的资格和信用审查。信用等级差、闲置或囤积土地超过实际开发能力、不按合同约定开发建设、前期开发项目遗留问题较多的企业或相关投资人，原则上不得参与竞购新出让房地产开发土地使用权。

（六）商品房销售条件。依据房地产开发项目用地具体情况，确定商品房销售条件，逐步建立现房销售制度。具体在各地块房地产开发项目建设条件意见书中予以明确。

（七）建筑产业现代化。依据国家、省、市关于房屋装修、雨污分流、装配式建筑及绿色建筑等新技术、新产品应用的要求，合理确定相关指标。按照总量控制的原则，各年度出让土地使用的房地产开发项目中，住宅全装修比例不低于 20 %。

三、市土地储备发展中心在编制房地产开发项目土地使用权出让方案前期工作中，应向市住建部门提请制定房地产开发项目建设条件。市住建部门会同国土、规划等部门及辖区政府建立联席会议制度，拟订房地产开发项目建设条件意见书，



铜陵市住房和城乡建设委员会行政规范性文件

明确具体地块建设条件，作为土地使用权出让条件内容组成部分。

四、市国土部门在出让房地产开发项目土地使用权时，会同住建、规划、城管等部门对竞买人信用等情况进行审查；将建设条件纳入房地产开发项目土地使用权出让合同，与竞买人进行约定。

五、房地产开发企业未按照土地出让合同约定项目建设条件实施的，市规划、住建部门依据土地使用权出让合同有关约定和各自法定职责予以审查把关，不予办理工程规划许可、施工许可、预售许可、规划核实、房屋竣工验收等相关手续。

六、市住建部门会同国土、规划部门及辖区政府，结合《房地产开发项目手册》管理，定期开展项目建设巡查工作。对相关工程进度达不到建设条件意见书要求的，督促企业整改，对整改效果较差或拒不整改的企业，记录不良行为。

铜陵市住房和城乡建设委员会

铜陵市城乡规划局

铜陵市国土资源局

2016年12月14日