银川市城市建设综合开发管理办法

第一章　总则第二章　城市建设综合开发企业管理和经营管理第三章　城市建设综合开发项目管理和建设管理第四章　奖　罚第五章　附　则 第一章　总则　　第一条　为加强城市建设综合开发管理，加快城市建设步伐，提高投资效益，根据国家和自治区有关规定，结合我市实际，制定本办法。　　第二条　本办法所称城市建设综合开发是指在城市规划区内，按照城市总体规划对土地、基础设施、房屋等进行的配套开发建设。　　城市建设综合开发包括下列范围：　　（一）新征土地和开发改造区的勘测、设计、拆迁、安置、土地开发等；　　（二）开发改造区内的道路、桥涵、给水、排水、供电、供气、供热、通讯、园林绿化、环境卫生和消防等基础设施建设；　　（三）住宅和构筑物、公共建筑等。　　第三条　城市建设综合开发必须坚持“统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设”的方针，实行新区开发与旧区改造相结合；开发区内部建设与全市性基础设施建设相结合；地面房屋建设与地下设施建设相结合；住宅建设与服务管理、环境保护等配套设施建设相结合的原则。　　第四条　城市建设综合开发是城市建设的主导方式。凡具备综合开发条件的建设项目，都应纳入综合开发轨道，统一征地拆迁，统一规划，统一建设，统一管理。严格控制分散投资，分散征地，分散建设。　　第五条　凡在本市规划区内从事城市建设综合开发经营活动的单位，均需遵守本办法。　　第六条　银川市城市建设综合开发办公室（以下简称市开发办）是银川市城市建设综合开发领导小组的办事机构，归口银川市城乡建设环境保护委员会领导，负责对城市建设综合开发企业进行行业管理。其职责是：　　（一）负责贯彻执行国家和自治区、市有关城市建设综合开发方面的法律、法规、规章和方针政策，起草制定有关实施细则，检查、监督实施情况；　　（二）负责组织实施由市政府批准的城市建设综合开发项目发展规划和年度计划；　　（三）负责城市建设综合开发项目的招标或议标，会同物价等有关部门核定商品房成本价格和确定销售价格；　　（四）协调在城市建设综合开发活动中各部门间的工作关系；　　（五）对城市建设综合开发的建设和经营活动进行业务指导、监督检查和管理；　　（六）对城市建设综合开发企业实施行业管理，负责企业资质审查和企业升级工作；　　（七）负责收缴城市建设综合开发环境效益费，在市财政专户储存，主要用于城市的开发建设和补贴危旧房的改造；　　（八）其它有关工作。　　第七条　根据本市国民经济发展计划和城市建设需要，由市开发办对城市建设综合开发企业的数量和每个企业的年度开发规模实行总量控制。第二章　城市建设综合开发企业管理和经营管理　　第八条　凡在本市从事城市建设综合开发的企业，必须是依法成立的经济实体。　　成立城市建设综合开发企业，必须先由市开发办和上级主管部门进行资质审查，经审查合格后，方可办理企业成立的有关登记手续。　　第九条　凡在本市从事城市建设综合开发的企业，当发生法人名称、场所、隶属关系、经济性质、经营范围等变更或分立、合并、转产、关闭等情况时，必须报市开发办备案。　　第十条　凡在本市从事城市建设综合开发活动的企业均应接受市开发办的行业管理、业务指导和监督检查。　　第十一条　城市建设综合开发企业必须依法从事经营活动，按规定缴纳税、费，严格按照财政、税务部门的规定，合理使用企业留利，有权拒绝不合理摊派。　　第十二条　城市建设综合开发企业的主要经营范围一般限于批准开发建设的土地及建（构）筑物。经营方式包括：经开发的土地使用权的转让、出租，建（构）筑物的出售、出租。　　第十三条　城市建设综合开发企业经营商品房必须按批准价格执行，非城市建设综合开发企业不得经营商品房。　　第十四条　港、澳、台地区和国外的经济组织或个人购置、租用房屋及土地使用权的取得，按国家有关规定办理。第三章　城市建设综合开发项目管理和建设管理　　第十五条　城市建设综合开发项目必须由合法的城市建设综合开发企业承担，原则上由市开发办以招标或议标方式择优选定项目承担企业。　　市开发办应与承担城市建设综合开发项目的企业签定书面承包合同。　　第十六条　城市建设综合开发项目的资金来源，一般有如下筹集方式：　　（一）预算内投资；　　（二）自筹资金，包括企事业单位自有资金，区、市财政补贴；　　（三）银行贷款；　　（四）各种方式集资及预收购房款；　　（五）外资。　　第十七条　承担城市建设综合开发项目的企业有权采用招标方式选择设计单位和施工企业；有权对规划、设计方案提出修改建议；有权对施工组织、施工进度和工程质量进行监督、管理。　　第十八条　城市建设综合开发企业在从事开发建设时，要统筹安排好配套设施建设。公共配套设施应与房屋主体工程同时交付使用，保证开发建设项目的整体使用功能。　　第十九条　城市建设综合开发企业在开发建设过程中，因特殊原因需要更改规划设计内容的，应经有关部门批准，并报开发办备案。　　第二十条　城市建设综合开发项目竣工后，在单项工程验收合格的基础上，由市开发办组织有关部门进行整体验收。　　第二十一条　城市建设综合开发项目整体验收合格后，由开发企业按有关规定向项目所在地辖区政府指定的管理部门移交。第四章　奖　罚　　第二十二条　对在城市建设综合开发工作中作出突出贡献的城市建设综合开发企业，由市人民政府给予表彰奖励。　　第二十三条　从事城市建设综合开发经营的企业，违反本办法规定，有下列行为之一的，由市开发办报请市城乡建设环境保护委员会予以责令停止经营、没收非法收入，并处以一万元以下罚款的处罚：　　（一）不服从市开发办行业管理的；　　（二）城市建设综合开发项目未经整体验收而移交的；　　（三）未按规划设计内容完成配套建设的；　　（四）未按规定交纳环境效益费的；　　（五）未按批准价格出售商品房的。　　罚没款项一律上交财政，不得截留使用。　　被处罚单位，如对处罚决定不服，可在收到处罚决定之日起，十五日内向银川市人民政府申请复议。　　第二十四条　城市建设综合开发企业未按合同规定完成综合开发建设任务的，由市开发办责令其限期完成，在此期间内该企业不得参与新的城市建设综合开发项目的招标或承接新的开发任务。　　第二十五条　从事城市建设综合开发的工作人员，在城市建设综合开发活动中违反本办法规定，玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。第五章　附　则　　第二十六条　本办法由银川市城乡建设环境保护委员会和银川市法制局负责解释。　　第二十七条　城市建设综合开发环境效益费的具体收交办法，由银川市城乡建设环境保护委员会制定并报经市政府批准后执行。　　第二十八条　本办法自发布之日起施行。