

关于公开征求《〈西宁市城市房地产开发经营管理条例〉等2部地方性法规修正案（草案）》意见的公告

西宁市人民政府《关于提请审议〈西宁市城市房地产开发经营管理条例〉等2部地方性法规修正案（草案）的议案》拟提请市人大常委会审议，现征求社会各界和广大市民的意见。若有意见，可通过以下途径和方式提出反馈：

1. 电子邮箱：1070788902@qq.com
2. 来信地址：西宁市城北区宁张路46号（西宁市人大常委会法制工作委员会） 邮 编：810000
3. 联系电话：0971-8230492
4. 传 真：0971-8230493

意见反馈截止时间：2025年2月3日

西宁市人大常委会法制工作委员会

2025年1月3日

《西宁市城市房地产开发经营管理条例》 等 2 部地方性法规修正案

(草案)

一、《西宁市城市房地产开发经营管理条例》修正案（草案）

（一）删去第七条、第八条，第九条，第三十九条第一项。

（二）将第十条中的“城市总体规划、土地利用总体规划”修改为“国土空间总体规划”。

（三）删去第十六条。

（四）将第十九条第（四）项修改为“验收范围内已依法选聘前期物业服务企业管理”。

二、《西宁市大气污染防治条例》修正案（草案）

（一）删去第三十三条第二款。

（二）删去第六十条第二款中的“和排放检验合格标志”。

（三）将第六十三条修改为：“从事机动车排气污染定期检测的单位不按规定的检测方法和技术规范进行检测，由市生态环境主管部门责令改正，可处以一万元以上三万元以下的罚款”。

附件：1.关于修改 2 部地方性法规的说明

2.市级地方性法规相关条款修改前后对照表

附件 1

关于修改 2 部地方性法规的说明

一、清理过程

为深入贯彻习近平法治思想，切实维护国家法制统一，按照市政府 2024 年立法工作计划，市司法局组织协调市级相关部门，对与上位法律法规不一致，不适应经济社会发展需要，缺乏实用性的市级地方性法规进行了清理，对相关部门提出的清理意见进行核对梳理，并征求市人大各相关专委会和市政府有关部门的意见。通过召开部门协调会、专家论证会，与市房产局等相关责任单位就清理内容达成一致意见，通过市政府专题会议讨论研究，并征求市长、各副市长、秘书长、各副秘书长意见建议，经市政府常务会研究通过，充分吸收各方面意见的基础上，经进一步修改完善，形成《西宁市城市房地产开发经营管理条例》等 2 部地方性法规修正案（草案）。

二、主要内容

1. 关于对《西宁市城市房地产开发经营管理条例》的修改

一是为确保与住房和城乡建设部关于做好房地产开发企业资质审批制度改革相一致，建议删去《西宁市城市房地产开发经营管理条例》涉及房地产开发企业三级、四级资质核定申请和暂定资质备案申请的第七条、第八条、第九条、第三十九条第一项。二是根据《中共中央 国务院关于建立

国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中“多规合一”的规定，建议将第十条中的“城市总体规划、土地利用总体规划”修改为“国土空间总体规划”。**三是**为统一执法依据建议删去第十六条，实际工作中依据《闲置土地处置办法》管理。**四是**为了确保与住房城乡建设部取消物业服务企业资质核定相关工作的规定，建议将第十九条第四项“验收范围内已按照物业管理的有关规定委托有资质的物业企业管理。”修改为“验收范围内已依法选聘前期物业服务企业管理。”

2.关于对《西宁市大气污染防治条例》的修改

一是为确保与国家支持二手车流通规模化发展，严格落实全面取消二手车限迁政策的规定，建议删去第三十三条第二款。二是为确保与环保部门不再核发机动车环保检验合格标志相一致，建议删去第六十条第二款中的“和排放检验合格标志”。三是根据上位法已有规定的不再重复规定的要求，建议删去第六十三条中的“提供不实或虚假排放检验报告的，处以十万元以上五十万元以下的罚款，情节严重的，由负责资质认定的部门取消承担机动车定期检测的资格。”

附件 2

市级地方性法规相关条款修改前后对照表

一、《西宁市城市房地产开发经营管理条例》等 2 部地方性法规相关条款修改前后对照表

(阴影部分为删除内容, 黑体加粗为修改内容)

1.西宁市城市房地产开发经营管理条例(2004 年制定, 2021 年修改)

序号	修改前条文	修改后条文	修改依据及理由
1	第七条“县住房保障房产主管部门应当在收到备案申请之日起五日内将有关备案资料报送市住房保障房产主管部门。市住房保障房产主管部门应当在收到备案申请和有关备案资料后三十日内向符合条件的房地产开发企业核发《暂定资质证书》”。 第八条“《暂定资质证书》有效期为一年。住房保障房产主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期, 但延长期限不得超过二年。自领取《暂定资质证书》之日起一年内在开发项目的, 《暂定资质证书》有效期不得延长。” 第九条“房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前三十日内向市住房保障房产主管部门申请核定资质等级。市住房保障房产主管部门应当按照国家有关规定, 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初审资质等级,	删去	根据《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》(住房和城乡建设部令第 54 号) 第五条第一款“房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级”和《住房和城乡建设部 房地产市场监督司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》(建司局函房[2021]65 号)“一、自 2021 年 7 月 1 日起, 各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的, 仍按条件进行审批或备案”的规定, 已取消房地产开发企业三级、四级资质的核定申请及暂定资质备案申请。结合市房产局所提意见建议删去。

序号	修改前条文	修改后条文	修改依据及理由
1	并报上级住房保障房产主管部门审批” 第三十九条“有关主管部门及其工作人员在房地产开发经营监督管理工作中，违反本条例规定，有下列行为之一的，根据情节轻重，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）对房地产开发企业未按规定核发暂定资质证书的；...”	删去	根据《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（住房和城乡建设部令第54号）第五条第一款“房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级”和《住房和城乡建设部房地产市场监督司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》（建司局函房[2021]65号）“一、自2021年7月1日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021年7月1日前已受理的，仍按原条件进行审批或备案”的规定，已取消房地产开发企业三级、四级资质的核定申请及暂定资质备案申请。结合市房产局所提意见建议删去。
2	第十条“市、县住房保障房产主管部门应当会同有关部门，根据本地区经济社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、年度建设用地计划以及房地产市场供求情况等，编制本地区房地产主管部门组织和年度计划，报同级人民政府批准后，由住房保障房产主管部门组织实施。”	第十条“市、县住房保障房产主管部门应当会同有关部门，根据本地区经济社会发展规划、国土空间总体规划年度建设用地计划以及房地产市场供求情况等，编制本地区房地产主管部门组织和年度计划，报同级人民政府批准后，由住房保障房产主管部门组织实施。”	根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）中明确“...将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”...”，结合市房产局所提意见将该《条例》第十条“城市总体规划、土地利用总体规划”修改为“国土空间总体规划”。
3	第十六条“房地产开发企业应当按照土地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三个月未动工开发的，由住房保障房产主管部门责令限期开工；满一年未动工开发的，可以征收相当于土地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。但因不可抗力或者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。”	删去	该《条例》第十六条与《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二条“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”和第十四条“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列

序号	修改前条文	修改后条文	修改依据及理由
3	第十六条“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三个月未动工开发的，由住房保障房产主管部门责令限期开工；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；但因不可抗力或者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。”	删去	方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”及第十五条“市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，市、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证”的规定相冲突。结合市房产局所提意见建议删去并在实际管理中直接按《闲置土地处置办法》执行。
4	第十九条第（四）项“验收范围内已按照物业管理的有关规定委托有资质的物业企业管理。”	第十九条第（四）项“验收范围内已依法选聘前期物业服务企业管理。”	根据《青海省物业管理条例》第四十四条“建设单位选聘的物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同，前期物业服务合同可以约定期限，但期限未满、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。建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容。”第四十五条“物业服务企业承接物业前，应当与建设单位按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业的共有部分及其附属设施设备进行查验，并由双方签字确认查验记录。”和《住房城乡建设部办公厅

序号	修改前条文	修改后条文	修改依据及理由
4	第十九条第（四）项“验收范围内已按照物业管理有关规定委托有资质的物业服务企业管理。”	第十九条第（四）项“验收范围内已依法选聘前期物业服务企业管理。”	关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号）一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件”的规定，2017年12月15日起全国取消物业服务企业资质管理。结合市房产局所提意见进行修改。

2.西宁市大气污染防治条例（2015 制定，2018 年、2021 年修改）

序号	修改前条文	修改后条文	修改依据及理由
1	第三十三条第二款“外地转入本市的机动车，应当到取得检验资质的检测机构进行排气检测。对不符合机动车排放标准的，公安机关交通管理部门不予办理转移登记手续。”	删去	一是根据商务部等 17 部门《关于搞活汽车流通扩大汽车消费若干措施的通知》（商消费发〔2022〕92 号）二、加快活跃二手车市场（六）支持二手车流通规模化发展，各地区严格落实全面取消二手车限迁政策，自 2022 年 8 月 1 日起，在全国范围（含国家明确的大气污染防治重点区域）取消对符合国五排放标准的小型非营运二手车的迁入限制，促进二手车自由流通和企业跨区域经营；二是根据《青海省生态环境厅青海省公安厅 青海省公安厅 关于取消外地迁入二手车环保检测事项》的通知》（青生发〔2022〕224 号）对外地迁入我省环保检验有效期内的二手车辆，取消迁入地检测事项。结合市生态环境局所提意见建议建议删去。
2	第六十条第二款“维修后经有资质的检测单位检测符合排放标准的，发还车辆行驶证和排放检验合格标志，维修后污染物排放仍超过规定排放标准的机动车继续使用，公安机关交通管理部门应当依照有关规定予以收缴、强制报废，并对机动车驾驶人依法予以处罚。”	删去	根据《环境保护部 公安部 国家认监委〈关于进一步规范排放检验加强机动车环境监督管理工作〉的通知》（国环规大气〔2016〕2 号）二、有效衔接机动车排放检验和安全技术检验制度（一）严格执行机动车排放检验制度“...机动车排放检验机构应当严格落实机动车排放检验标准要求，并将排放检验数据和电子检验报告上传环保部门，出具由环保部门统一编码的排放检验报告。环保部门不再核发机动车环保检验合格标志。...”。结合市生态环境局所提意见建议建议删去。
3	第六十三条“从事机动车排气污染定期检测的单位不按规定进行检测方法和技术规范进行检测，由生态环境主管部门责令改正，可处一万元以上三万元以下的罚款；提供不实或者虚假检测报告，处以十万元以上五十万元以下的罚款，情节严重的，由负责资质认定的部门取消承担机动车定期检测资格”	第六十三条“从事机动车排气污染定期检测的单位不按规定进行检测方法和技术规范进行检测，由生态环境主管部门责令改正，可处一万元以上三万元以下的罚款，可处生态环境主管部门责令改正，可处一万元以上三万元以下的罚款。”	根据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十二条第一款“违反本法规定，伪造机动车、非道路移动机械排放检验结果或者出具虚假排放检验报告的，由县级以上人民政府生态环境主管部门没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款；情节严重的，由负责资质认定的部门取消其检验资格。”上位法已有规定的不再重复规定。结合市生态环境局所提意见建议建议删去。