



建筑房地产法实务指导丛书 ②

立志成为中国房地产法律服务的领军团队——杨家学律师团队

房地产开发流程

杨家学 著

打造最权威、最专业、最实用的国内第一流房地产专业实务图书

本书是作者执业十五年心血的结晶，涉及房地产开发19个流程和环节，包含了法律实务、格式文书、法律政策、典型案例四大核心要素，以权威性、全面性、实用性而卓然屹立于众多房地产实务图书之中，属于建筑房地产领域的扛鼎之作、集大成者。

附赠

法律法规
合同范本





建筑房地产法实务指导丛书 ②

立志成为中国房地产法律服务的领军团队——杨家学律师团队

房地产开发流程



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发流程 / 杨家学著. —北京:法律出版社,2009

(建筑房地产法实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0117 - 3

I. ①房… II. ①杨… III. ①房地产业—法规—基本知识—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 206136 号

房地产开发流程
杨家学 著

编辑统筹 法律应用出版分社
策划编辑 张新新
责任编辑 张新新
装帧设计 马 帅

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京北苑印刷有限责任公司
责任印制 陶 松

开本 787×1092 毫米 1/16
印张 34.5
字数 825千
版本 2010年3月第1版
印次 2010年3月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0117 - 3

定价:75.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



作者简介

杨家学律师，男，1965年7月出生于重庆，西南政法大学毕业，获法律硕士学位，1993年通过律师资格考试开始执业，曾荣获重庆市首届十大优秀中青年法学、法律专家称号，现任伟豪（北京、重庆）律师事务所主任。

杨家学律师现担任：民革中央社会法制委员会委员、中华全国律师协会民事委员会委员、中国房地产协会法律委员会委员、重庆市第三届人民代表大会代表、重庆市律师协会副会长、重庆市人民政府立法咨询专家委员会委员、重庆市人民政府特邀监察员、重庆市人民政府信访稳定专家顾问团成员、重庆市法学会常务理事、重庆仲裁委员会仲裁员、西南政法大学讲座教授。

已公开发表论文 50 余篇，已编著出版《中国新农村法制建设研究》（主编、法律出版社）、《房地产开发行政审批流程》（主编、重庆出版社）、《农民经商理财法律案例精讲》（编写、重庆出版社）等著作。

Email: weihao@weihaolawfirm.com

电话: 13808352027 023-63847525

传真: 023-63845020

序

——在探索中完善

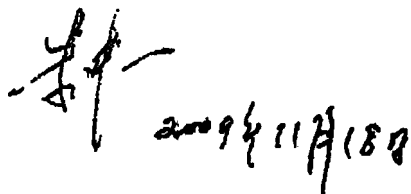
房地产业既是我国重要的支柱产业,也是社会各界普遍关注的民生行业。改革开放30年来,我国的住房制度改革和房地产发展都取得了巨大成绩。《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《建筑法》、《物权法》等相关法律制度的相继出台和完善,也为房地产行业的健康发展提供了相应的制度保障。

本书作者是一位致力于用专业的法律知识为中国房地产业的发展营造一个长期稳定、透明高效制度环境的资深律师。翻阅本书我欣喜地发现,本书最大的特点是以房地产开发流程为轴线,从政府行政审批的角度出发,为便于开发企业等相关人员掌握相关知识,独辟蹊径,抽丝剥茧,将庞大繁琐的房地产开发细化成19个流程,这样既可为初涉开发的企业提供可供操作的实践模本,也可让从事多年房地产开发的企业进一步提升依法经营管理水平。

基于此,我还希望作者依据最新出台的法律法规和读者反馈的意见,不断丰富完善本书相关内容,以进一步推动房地产业的健康发展。

是为序。

中国房地产协会常务副会长兼秘书长:

Handwritten signature and date: 2009年11月18日

目 录

第一章 房地产开发公司的设立流程	1
第一节 房地产开发公司设立概述	1
第二节 内资房地产开发公司的设立	3
第三节 外资房地产开发公司的设立	8
【案例分析】	
1. 房地产开发企业未履行登记手续致合同无效案	11
附相关法律、法规及规范性文件目录	12
附相关格式文书	13
第二章 房地产开发企业资质管理	20
第一节 新设立房地产开发企业的暂定资质及资质申请	20
第二节 房地产开发企业资质等级标准、资质审批以及资质对规模的限制	21
第三节 房地产开发企业资质的年检及资质的变更、注销	25
【案例分析】	
2. 温州市南亚饭店诉温州市鹿城区洪殿街道黎一村民委员会、温州市东瓯游 泳池房地产合作开发纠纷案	29
附法律、法规及规范性文件目录	35
附相关格式文书	35
第三章 房地产开发建设用地使用权的取得	45
第一节 国有建设用地使用权的招标出让	45
第二节 国有建设用地使用权的拍卖出让	48
第三节 国有建设用地使用权的挂牌出让	51
第四节 国有建设用地使用权的协议出让	54
第五节 国有建设用地使用权的划拨	57
【案例分析】	
3. 桂源公司诉华威公司等土地使用权转让合同纠纷案	60
附法律、法规及其他规范性文件目录	65
附相关格式文书	65
第四章 房地产开发的选址定点	71
第一节 建设项目选址意见书	71

第二节	项目环境影响评价审批	76
第三节	地质灾害危险性评估备案审查	78
第四节	消防审查	82
第五节	水利事项审批	84
第六节	国家安全事项审查	89
	附法律、法规及其他规范性文件目录	90
	附相关格式文书	90
第五章	房地产开发项目立项	127
第一节	房地产项目立项审批新特点及立项基本要求	127
第二节	房地产开发政府投资项目的审批	128
第三节	房地产开发企业投资项目的核准	136
第四节	房地产开发企业投资项目的备案	146
	【案例分析】	
	4. 盛大公司与金华区政府合作开发房地产纠纷案	148
	附法律、法规及其他规范性文件目录	152
	附相关格式文书	152
第六章	建设用地规划许可证的核发	155
第一节	建设用地规划许可证概述	155
第二节	核发或领取建设用地规划许可证的条件及申请应提交的材料	157
第三节	核发或领取建设用地规划许可证的程序及发证机关	159
第四节	核发建设用地规划许可证的时限和建设用地规划许可证的有效期限	161
	【案例分析】	
	5. 周锦等诉名山县建设局城市规划管理行为案	162
	附法律、法规及其他规范性文件目录	164
	附相关格式文书	164
第七章	建设用地使用权证书的核发	172
第一节	建设用地使用权证书概述	172
第二节	建设用地使用权证书核发的程序和核发申请应提交的材料	174
第三节	建设用地使用权证书的变更和注销	175
	【案例分析】	
	6. 程志诉重庆市九龙坡区人民政府撤销划拨土地使用权证一案	177
	附法律、法规及其他规范性文件	180
	附相关格式文书	180
第八章	建设工程设计方案审查	188
第一节	建设工程设计方案审查概述	188
第二节	建筑节能审查	192
第三节	防空地下室设置审查	193

第四节	消防审核	195
第五节	园林绿化审查	195
第六节	建筑方案设计审查	196
第七节	房屋夜景灯饰审查	197
第八节	市政公用设施安全事项审查	199
第九节	国家安全事项审查	200
第十节	机场空域安全事项审查	200
第十一节	使用港口岸线的审批	201
第十二节	文物保护事项审查	203
第十三节	无线电管理事项审查	204
第十四节	电力设施保护事项审查	205
第十五节	河道管理事项审查	206
第十六节	防雷电灾害事项审查	207
【案例分析】		
	7.上海市黄浦建筑设计院诉上海万国企业发展公司建筑工程设计费纠纷案	209
	附法律、法规及其他规范性文件目录	211
	附相关格式文书	213
第九章	建设工程初步设计审批	258
第一节	建设工程初步设计综合审批	258
第二节	建筑节能审查	261
第三节	建设工程消防初步设计审查	263
第四节	建设工程人防初步设计审查	264
第五节	建设工程环保初步设计审查	265
第六节	综合管网初步设计审查	266
第七节	园林初步设计审查	266
第八节	防雷装置初步设计审查	267
第九节	物管用房设置审查	268
	附法律、法规及其他规范性文件目录	268
	附相关格式文书	269
第十章	项目总投资概算审批	288
第一节	项目总投资概算概述	288
第二节	建设项目总投资概算审批程序和应提交的材料	290
第三节	项目总投资概算增加的情形、原因分析和对策建议	291
	附法律、法规及其他规范性文件目录	293
	附相关格式文书	293
第十一章	城市房屋拆迁许可	300
第一节	城市房屋拆迁概述	300
第二节	城市房屋拆迁许可证审批程序及应提交的材料和拆迁许可证的有效期	302

【案例分析】

8. 陈庆诉中山市房产管理局房屋拆迁行政裁决案	305
附法律、法规及其他规范性文件目录	307
附相关格式文书	307

第十二章 | 施工图设计审查 315

第一节 建筑施工图设计审查	315
第二节 建筑节能审查	318
第三节 消防施工图审查	319
第四节 防雷装置施工图审查	320
第五节 人防施工图审查	321
第六节 城市园林绿化施工图审查	321
第七节 排水管网、占挖道路等市政设施施工图专项审查	322

【案例分析】

9. 朱玉良不服上海市建筑业管理办公室行政处罚案	323
附法律、法规及其他规范性文件目录	325
附相关格式文书	325

第十三章 | 建设工程规划许可 328

第一节 建设工程规划许可证概述	328
第二节 建设工程规划许可适用的范围和核发建设工程规划许可证的条件	329
第三节 核发建设工程规划许可证的程序	331
第四节 申请核发建设工程规划许可证应提交的材料	333
第五节 建设工程规划许可证的有效期限	334

【案例分析】

10. 岳雷诉天津市规划和国土资源局请求撤销《建设工程规划许可证》案	334
附法律、法规及其他规范性文件目录	337
附相关格式文书	337

第十四章 | 施工准备阶段的管理 343

第一节 工程报建管理	343
第二节 招标投标备案	345
第三节 建筑工程造价备案	348
第四节 建设工程安全生产条件审核	349
第五节 建设工程质量监督注册	351
第六节 施工许可证的办理	352
附法律、法规及其他规范性文件目录	355
附相关格式文书	355

4 第十五章 | 建设工程施工过程管理 363

第一节 建设工程施工合同管理	363
----------------------	-----

第二节 建设工程安全生产管理	365
【案例分析】	
11. 长安建筑公司诉电建公司建设工程分包合同纠纷案	373
12. 十五冶诉华云公司建设工程施工合同纠纷案	379
附相关法律、法规及其他规范性文件目录	383
附相关格式文书	383
第十六章 建设工程竣工验收与备案	388
第一节 建设工程竣工验收概述	388
第二节 建设工程竣工专项验收	390
第三节 建设工程竣工备案	400
【案例分析】	
13. 江苏建工集团诉跃华公司建设工程施工合同纠纷案	403
附法律、法规及其他规范性文件目录	407
附相关格式文书	408
第十七章 房地产商品房销售和初始登记	428
第一节 房地产商品房的现售	428
第二节 房地产商品房的预售	431
第三节 房地产商品房的初始登记	438
【案例分析】	
14. 程吉全诉重庆玉峰公司定金合同纠纷案	440
15. 邓一凡诉天源房地产开发公司商品房买卖合同欺诈赔付案	443
16. 苏立行诉上海佳宇房地产开发公司商品房销售广告不实纠纷案	448
附法律、法规及其他规范性文件	452
附相关格式文书	452
第十八章 房地产开发项目的物业管理	458
第一节 业主、业主大会和业主委员会	458
第二节 前期的物业管理	464
第三节 物业管理服务	466
【案例分析】	
17. 广州市越秀小区业主委员会诉广州欧云物业管理公司纠纷案	470
18. 恒鑫公司诉唐子尧给付大修基金纠纷案	474
附法律、法规及其他规范性文件目录	477
附相关格式文书	477
第十九章 房地产税费制度	486
第一节 房地产税费制度概述	486
第二节 房地产税收制度	487
第三节 房地产收费制度	505

【案例分析】

19. 商务 B 区房地产合作开发与房地产转让税费比较咨询案 510

20. 重庆红岩工具厂诉重庆坤阳物业有限公司、重庆龙凤建筑安装工程有限公
司房地产转让税款纠纷案 516

附相关法律、法规及其他规范性文件目录 522

附相关格式文书 523

附录:房地产开发全流程图 533

后记 543

案例索引

1. 房地产开发企业未履行登记手续致合同无效案 11

2. 温州市南亚饭店诉温州市鹿城区洪殿街道黎一村民委员会、温州市东瓯游泳
池房地产合作开发纠纷案 29

3. 桂源公司诉华威公司等土地使用权转让合同纠纷案 60

4. 盛大公司与金华区政府合作开发房地产纠纷案 148

5. 周锦等诉名山建设局城市规划管理行为案 162

6. 程志诉重庆市九龙坡区人民政府撤销划拨土地使用权证一案 177

7. 上海市黄浦建筑设计院诉上海万国企业发展公司建筑工程设计费纠纷案 209

8. 陈庆诉中山市房产管理局房屋拆迁行政裁决案 305

9. 朱玉良不服上海市建筑业管理办公室行政处罚案 323

10. 岳雷诉天津市规划和国土资源局请求撤销《建设工程规划许可证》案 334

11. 长安建筑公司诉电建公司建设工程分包合同纠纷案 376

12. 十五冶诉华云公司建设工程施工合同纠纷案 379

13. 江苏建工集团诉跃华公司建设工程施工合同纠纷案 403

14. 程吉全诉重庆玉峰公司定金合同纠纷案 440

15. 邓一凡诉天源房地产开发公司商品房买卖合同欺诈赔付案 443

16. 苏立行诉上海佳宇房地产开发公司商品房销售广告不实纠纷案 448

17. 广州市越秀小区业主委员会诉广州欧云物业管理公司纠纷案 470

18. 恒鑫公司诉唐子尧给付大修基金纠纷案 474

19. 商务 B 区房地产合作开发与房地产转让税费比较咨询案 510

20. 重庆红岩工具厂诉重庆坤阳物业有限公司、重庆龙凤建筑安装工程有限公司
房地产转让税款纠纷案 516

第一章 房地产开发公司的设立流程

第一节 房地产开发公司设立概述

一、房地产开发公司的概念及特征

(一) 房地产开发公司的概念

开发一词,原意是指以荒山、荒地、矿藏、森林、水力等自然资源为对象,通过人力加以改造,以达到为人类所用目的的一种生产活动。房地产开发是最接近于开发原意的一种经济活动,即以土地和房屋建筑为对象进行的建设开发。^①《城市房地产管理法》第二条第三款对房地产开发作出了定义:“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。”

那么,房地产开发公司又是如何定义的呢?《城市房地产管理法》第二十九条规定:“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。”建设部《房地产开发企业资质管理规定》第二条则规定:“本规定所称房地产开发企业是指大城市及村镇从事土地开发、房屋及基础设施和配套设施开发经营业务,具有企业法人资格的经济实体。”因此,一般认为房地产开发公司是指依法成立,以营利为目的,从事房地产开发经营业务并具有法人资格的经济组织。房地产开发公司从事房地产开发经营活动,主要表现为投资者以土地、建筑物及构筑物为对象,通过开发土地、建造房屋并对其进行出售、出租、抵押以获取预期投资收益为目的的生产经营活动,有别于如自建房屋等非营利性的开发活动。

(二) 房地产开发公司的特征

作为从事房地产开发经营的营利性组织,房地产开发公司具有如下特征:

1. 房地产开发公司是具有法人资格的经济组织。房地产开发公司必须依法成立,有自己的名称、组织机构和经营场所,有符合要求的技术管理人员,以及拥有自有流动资金并对外独立承担责任。

2. 房地产开发公司具有严格的资质要求。为促进房地产开发经营的健康发展,保障房地产开发公司的合法权益,建设部于2000年制定了《房地产开发企业资质管理规定》,将房地产公司按资质条件划分为五个等级。

3. 房地产开发公司是以营利为目的经济组织。房地产开发公司是以营利为目的,仅就这一点,其与一般公司没有区别。

4. 房地产开发公司的业务范围主要是对房地产的开发经营。房地产开发公司是以土地开发和房屋建设为经营范围的生产型企业,其业务范围是法定的,超出法定业务经营范围无效。

^① 符启林:《房地产法》,法律出版社2004年第3版,第165页。

5. 房地产开发公司实行归口管理。由于房地产开发涉及人民生命和重大财产安全,加强对房地产开发公司的监管非常必要,国家对房地产开发公司实行归口管理,即建设部和省、自治区、直辖市对房地产开发公司实行分级管理。

二、房地产开发公司的分类

房地产开发公司按不同的标准,可进行下列划分:

(一)按公司所有制权性质为标准划分

按公司所有制权性质不同,可将房地产开发公司划分为公有制房地产开发公司、非公有制房地产开发公司和混合所有制房地产开发公司。

1. 公有制房地产开发公司

其主要是由全民所有制和集体所有制房地产开发公司组成。

2. 非公有制房地产开发公司

其主要是由民营房地产开发公司和涉外房地产开发公司组成。

3. 混合所有制房地产开发公司

其主要是由公有制房地产开发公司和非公有制房地产开发公司通过相互持股和资产重组形成。

(二)按资金来源为标准划分

按资金来源不同,可将房地产开发公司划分为外资房地产开发公司和内资房地产开发公司。

1. 外资房地产开发公司

外资房地产开发公司即涉外房地产开发公司,主要包括中外合资、中外合作和外商独资房地产开发公司。

2. 内资房地产开发公司

这类房地产公司的资本来源于国内,主要包括国有和民营两大类。

(三)按经营性质和范围为标准划分

按经营性质和范围不同,可将房地产开发公司划分为房地产专营公司、兼营公司和开发项目公司。

1. 房地产开发专营公司

房地产开发专营公司是指经依法登记注册成立,长期从事房地产开发经营业务的公司。这类公司专注房地产开发经营,资金雄厚,技术力量强,管理水平高,是房地产开发建设的主要力量。

2. 房地产兼营公司

房地产兼营公司是指某些从事房地产相关行业如建筑、建材公司,申请兼营房地产开发经营管理的公司。

3. 房地产开发项目公司

房地产开发项目是指针对某一特定开发项目公司而成立的房地产开发公司,当这一特定开发项目完成以后,既可以依法申请注销,也可以转为长期开发的专营公司。

房地产开发公司的设立条件、程序等问题,将按内资房地产开发公司的设立和外资房地产开发公司的设立在本章第二节、第三节分别予以介绍。

第二节 内资房地产开发公司的设立

一、设立内资房地产开发公司名称的预先核准

申请设立内资房地产开发公司,申请设立的出资人在办理工商登记手续前须先申请公司名称预先核准。

国务院1994年6月24日发布的《公司登记管理条例》、国家工商行政管理局1991年7月22日公布的《企业名称登记管理规定》和国家工商行政管理总局1999年12月8日公布的《企业名称登记管理实施办法》对公司申请名称预先核准作出了详细的规定。

(一)公司名称预先核准的前置条件规定

《公司登记管理条例》第十七条规定,法律、行政法规或者国务院规定设立公司必须报经批准,或者公司经营范围中属于法律、行政法规或国务院规定在登记前须经批准的项目,应当在报送批准前办理公司名称预先核准,并以公司登记机关核准的公司名称报送批准。

(二)公司名称预先核准的申请

《公司登记管理条例》第十八条规定,设立有限责任公司,应当由全体发起人指定的代表或者共同委托的代理人向公司登记机关申请名称预先核准。

同时,《企业名称登记管理实施办法》第二十三条对此作了进一步规定,企业名称预先核准申请书应当载明企业的名称(可以载明备选名称)、住所、注册资本、经营范围、投资人名称或者姓名、投资额和投资比例、授权委托意见(指定的代表或者委托的代理人姓名、权限和期限),并由全体投资人签名盖章,企业名称预先核准申请书应当粘贴指定的代表或者委托的代理人身份证复印件。

(三)申请名称预先核准应当提交的文件

投资人申请办理房地产开发公司的名称预先核准,应根据《公司登记管理条例》第十八条第二款的规定,向工商行政管理机关提交下列文件:

(1)有限责任公司的全体股东或者股份有限公司的全体发起人签署的公司名称预先核准申请书;

(2)全体股东或者发起人指定代表人或者共同委托代理人的证明;

(3)国家工商行政管理总局规定要求提交的其他文件。

(四)工商行政管理机关对名称预先核准申请的处理

《企业名称登记管理实施办法》第二十四条规定,申请人直接到工商行政管理机关办理名称预先核准的,工商行政管理机关应当场对申请预先核准的企业名称作出核准或者驳回的决定。予以核准的,发给企业名称预先核准通知书;予以驳回的,发给企业名称驳回通知书。通过邮寄、传真、电子数据交换等方式申请企业名称预先核准的,按照《企业登记程序规定》执行。

根据《企业名称登记管理实施办法》第三十一条规定,企业名称有下列情形之一的,不予核准:第一,与同一工商行政管理机关核准或者登记注册的同行业企业名称字号相同,有投资关系的除外;第二,与同一工商行政管理机关核准或者登记注册符合本办法第十八条的企业名称字号相同,有投资关系的除外;第三,与其他企业变更名称未满1年的原名称相同;第四,与注销登记或者被吊销营业执照未满3年的企业名称相同;第五,其

他违反法律、行政法规的。

另外,《企业名称登记管理实施办法》第十八条还规定,企业名称中不使用国民经济行业类别用语表述企业所从事行业的,应当符合以下条件:(1)企业经济活动性质分别属于国民经济行业5个以上大类;(2)企业注册资本(或注册资金)1亿元以上或者是企业集团的母公司;(3)与同一工商行政管理机关核准或者登记注册的企业名称中字号不相同。

(五)预先核准的公司名称的保留期

《公司登记管理条例》第十九条规定,预先核准的公司名称保留期为6个月。预先核准的公司名称在保留期间内,不得用于从事经营活动,不得转让。

(六)工商行政管理机关作出企业名称驳回通知书的通知义务

根据《公司登记管理条例》第五十五条第二款规定,公司登记机关作出不予名称预先核准,应当出具企业名称驳回通知书,说明不予核准的理由,并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

二、内资房地产开发公司工商注册登记手续的办理

在企业名称得到工商行政管理机关预先核准以后,申请人就应根据相关法律、法规并根据级别管辖的规定到工商行政管理机关办理工商登记手续,最终取得企业法人营业执照。

(一)内资房地产开发公司登记的程序

《公司登记管理条例》第八章对公司工商注册登记的程序作了明确的规定。

1. 登记的受理

工商机关或其他公司登记机关收到申请人提交的符合规定的全部文件后,决定予以受理的,应向申请人出具公司登记受理通知书。

2. 准予登记决定的作出

(1)对申请人到公司登记机关提出的申请予以受理的,应当当场作出准予登记的决定。

(2)对申请人通过信函方式提交的申请予以受理的,应当自受理之日起15日内作出准予登记的决定。

(3)通过电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等方式提交申请的,申请人应当自收到受理通知书之日起15日内,提交与电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等内容一致并符合法定形式的申请文件、材料原件;申请人到公司登记机关提交申请文件、材料原件的,应当当场作出准予登记的决定;申请人通过信函方式提交申请文件、材料原件的,应当自受理之日起15日内作出准予登记的决定。公司登记机关需要对申请文件、材料进行核实的,应当自受理之日起15日内作出是否准予登记的决定。

3. 颁发营业执照

作出准予公司设立登记决定的,应当出具准予设立登记通知书,告知申请人自决定之日起10日内,领取营业执照。

公司登记机关核准登记并颁发证照时,公司还应依法缴纳登记费。领取企业法人营业执照的,设立登记费按注册资本总额的0.8‰缴纳;注册资本超过1000万元的,超过部分按0.4‰缴纳;注册资本超过1亿元的,超过部分不再缴纳;注册资本超过1亿元,领取营业执照的,设立登记费为300元。

4. 登记事项的记载

公司登记机关应当将核准登记的公司登记事项记载于公司登记簿上,供社会公众查阅、复制。

需要说明的是: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,国务院《城市房地产开发经营管理条例》第七条对此作了专门规定。同时,为了具体落实这一规定,建设部于1998年11月5日还专门致函国家工商行政管理总局:根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》第七条“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,应听取同级房地产开发主管部门的意见”的规定,我部授权建设部住宅与房地产业司对在国家工商行政管理总局申请办理登记的房地产开发企业代为回复意见。

有的地方还对这一规定作了更具体的规定。如重庆市于2000年5月15日通过的《重庆市城市房地产开发经营管理条例》第十条规定:设立房地产开发企业,应按本条例第十三条规定的审批权限到市或区、县(自治县、市)建设行政主管部门申办资质初审,然后持建设行政主管部门审查意见到工商行政管理部门办理登记注册,取得企业法人营业执照后,再到建设主管部门办理资质审批手续。

该条例第十一条还对申请房地产开发企业资质初审应提供的资料作出了规定,即申请房地产开发企业资质初审,应当提供下列资料:(1)企业章程;(2)验资注册;(3)企业发起人和法定代表人身份证明;(4)专职工程技术和经济管理人员的资格证书和聘用合同;(5)企业办公地点的房屋产权证明或房屋租约。

建设行政主管部门必须在收到房地产开发企业资质初审申请后10日内发出书面审查意见。

(二) 内资房地产开发公司设立的条件

内资房地产开发公司设立的条件,《公司法》以及《城市房地产管理法》等都有明确规定,公司类型不同,其设立条件不同。这里对有限责任公司和股份有限公司的设立条件作一介绍。

1. 设立有限责任公司应符合下列条件:

- (1) 股东符合法定人数;
- (2) 股东出资达到法定最低限额;
- (3) 股东共同制定公司章程;
- (4) 有公司名称,建立符合有限责任公司要求的组织机构;
- (5) 有公司住所;
- (6) 有足够的专业技术人员;
- (7) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 设立股份有限公司应符合下列条件:

- (1) 发起人符合法定人数;
- (2) 发起人认购和募集的股本达到法定最低限额;
- (3) 股份发行、筹办事项符合法律规定;
- (4) 发起人制订公司章程,采用募集方式设立的经创立大会通过;
- (5) 有公司名称,建立符合股份有限公司要求的组织机构;
- (6) 有公司住所;

- (7)有足够的专业技术人员；
- (8)法律、行政法规规定的其他条件。

同时,《城市房地产开发经营管理条例》第五条还对设立房地产开发企业作了进一步的规定,即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:(1)有100万元以上的注册资本;(2)有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程技术人员,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,作出设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件高于前款的规定。

(三)设立内资房地产开发公司应当向公司登记机关提交的文件

《公司登记管理条例》对设立有限责任公司和股份有限公司所应提交的文件分别做了规定。

1. 申请设立有限责任公司应提交的文件:

- (1)公司董事长签署的设立登记申请书;
- (2)全体股东指定代表或者共同委托代理人的证明;
- (3)公司章程;
- (4)依法设立的验资机构出具的验资证明,法律、行政法规另有规定的除外;
- (5)股东首次出资是非货币财产的,应当在公司设立登记时提交已办理其财产权转移手续的证明文件;

(6)股东的主体资格证明或者自然人身份证明;

(7)载明公司董事、监事、经理的姓名、住所的文件以及有关委派、选举或者聘用的证明;

(8)公司法定代表人的任职文件和身份证明;

(9)企业名称预先核准通知书;

(10)公司住所证明;

(11)国家工商行政管理总局规定要求提交的其他文件。

2. 申请设立股份有限公司应提交的文件:

- (1)公司董事长签署的设立登记申请书;
- (2)董事会指定代表或者共同委托代理人的证明;
- (3)公司章程;
- (4)依法设立的验资机构出具的验资证明;
- (5)发起人首次出资是非货币财产的,应当在公司设立登记时提交已办理其财产权转移手续的证明文件;

(6)发起人的主体资格证明或者自然人身份证明;

(7)载明公司董事、监事、经理的姓名、住所的文件以及有关委派、选举或者聘用的证明;

(8)公司法定代表人的任职文件和身份证明;

(9)企业名称预先核准通知书;

(10)公司住所证明;

(11)国家工商行政管理总局规定要求提交的其他文件。

法律、行政法规或者国务院决定规定设立有限责任公司或股份有限公司必须报经批