

办案依据丛书

BANAN YIJU CONGSHU

办理房地产开发案件 法律依据

中国法制出版社

办案依据丛书

**办理房地产开发
案件法律依据**

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

办理房地产开发案件法律依据/中国法制出版社编.
—北京:中国法制出版社,2002.12

ISBN 7-80182-058-4

I. 办… II. 中… III. 办理房地产-法规-汇编
IV. D913.05

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 016493 号

办案依据丛书

办理房地产开发案件法律依据

BANLI FANGDICHAN KAIFA ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/850×1168毫米 32

印张/12.75 字数/430千

版次/2003年1月第1版

2003年1月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-058-4/D·1024

总定价:1680.00元

本册定价:21.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66078158

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

编辑说明

一、由于我国各种渊源的法律法规数量大，立改废比较频繁；同时，不同类型的案件也越来越多，为了方便司法人员、行政执法人员、律师和其他公民，我们对办理某一类型的案件所涉及的各种法律文件进行整理，编辑了本丛书。

二、本套丛书首批计划推出办理劳动争议、道路交通事故、医疗事故、房屋拆迁、企业破产、婚姻继承抚养、房地产开发经营、商品房买卖约 50 种民事、经济、行政、刑事案件的法律依据。

三、本套丛书在体例上，根据办理不同类型的案件的特点，或根据相关领域主干法的章节次序，对相关的、现行有效的各种法律文件进行编辑，部分书后收入了有关的法律文书格式或示范文本，以求方便、实用。

四、今后，我们将根据实践的要求和读者的需求，不断推出新品种，更好地服务于读者；同时，也会结合立法的最新成果和案件类型的新特点，及时对丛书的内容进行调整。

五、本丛书在编辑的过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办公室和其他中央机关有关同志的支持和帮助，在此谨表谢意。同时，由于时间仓促，书中有不妥之处，敬请批评指正。

编者

2002 年 5 月

目 录

一、总 类

- 城市房地产开发经营管理条例····· (1)
(1998年7月20日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法····· (7)
(1994年7月5日)
- 中华人民共和国招标投标法····· (16)
(1999年8月30日)
- 国务院发展房地产业若干问题的通知····· (25)
(1992年11月4日)
- 关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康
发展的若干意见····· (29)
(2002年8月26日)
- 关于整顿和规范房地产市场秩序的通知····· (32)
(2002年5月23日)
- 关于进一步做好整顿和规范房地产市场秩序有关问
题的通知····· (38)
(2002年8月7日)

二、房地产开发项目规划管理

- 中华人民共和国城市规划法····· (40)
(1989年12月26日)

国务院严格控制高档房地产开发项目的通知·····	(45)
(1995年5月26日)	
国务院关于加强城市规划工作的通知·····	(47)
(1996年5月8日)	
国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通 知·····	(50)
(2000年3月13日)	
中共中央、国务院关于加强促进小城镇健康发展的若干 意见(摘要)·····	(54)
(2000年6月13日)	
开发区规划管理办法·····	(56)
(1995年6月1日)	
建制镇规划建设管理办法·····	(58)
(1995年6月29日)	

三、房地产开发用地

1. 土地取得

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例·····	(64)
(1990年5月19日)	
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(70)
(1990年5月19日)	
国务院严格控制高档房地产开发项目的通知·····	(72)
(1995年5月26日)	
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土 地的通知·····	(74)

(1999年5月6日)	
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(77)
(1990年4月29日)	
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转让管理的通知	(79)
(1990年9月10日)	
协议出让国有土地使用权最低价确定办法	(81)
(1995年6月28日)	
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	(82)
(2002年5月9日)	
关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见	(86)
(1997年10月30日)	
关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知	(88)
(2002年8月26日)	

2. 土地的权属确定与管理

国家土地管理局关于确定土地权属问题的若干意见	(91)
(1989年7月5日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	(95)
(1995年3月11日)	
土地登记规则	(103)
(1995年12月28日)	
土地权属争议处理暂行办法	(113)
(1995年12月18日)	
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	(118)

(1997年1月3日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让 金和收益分配管理的若干规定	(120)
(1999年7月15日)	
关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有 关土地问题的通知	(121)
(1999年9月22日)	
关于变更土地登记的若干规定	(125)
(1993年2月23日)	

3. 土地的价格

建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知	(131)
(1992年3月23日)	
土地估价机构管理暂行规定	(132)
(1993年2月13日)	
土地估价师资格考试暂行办法	(135)
(1993年2月23日)	
城市国有土地使用权价格管理暂行办法	(136)
(1995年12月1日)	
国土资源行政复议规定	(139)
(2001年7月27日)	

四、房地产开发企业

1. 综 合

中华人民共和国公司法	(151)
------------------	-------

(1999年12月25日)	
中华人民共和国公司登记管理条例	(183)
(1994年6月24日)	
公司登记管理若干问题的规定	(194)
(1998年1月7日)	

2. 企业资质与规范

房地产开发企业资质管理规定	(198)
(2000年3月29日)	
建设部关于贯彻《房地产开发企业资质管理规定》 全面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的 通知	(203)
(2000年4月13日)	
关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知	(207)
(2002年2月25日)	
关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系 统的通知	(209)
(2002年8月20日)	

3. 企业财会制度

房地产开发企业会计制度	(212)
(1993年1月7日)	
施工、房地产开发企业财务制度	(297)
(1993年1月11日)	
关于施工、房地产开发企业制定内部财务管理办法 的指导意见	(318)

- (1996年10月21日)
房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定 (327)
(1999年5月11日)

五、相关税务法规

- 中华人民共和国契税暂行条例 (330)
(1997年7月7日)
- 中华人民共和国契税暂行条例细则 (332)
(1997年10月28日)
- 国家税务总局关于经营房地产收入纳税义务发生时间的通知 (334)
(1994年4月7日)
- 国家税务总局关于中外合作开发房地产征收营业税问题的批复 (335)
(1994年12月6日)
- 国家税务总局关于房产开发企业销售不动产征收营业税问题的通知 (336)
(1996年11月22日)
- 国家税务总局关于个人从事房地产业务征收营业税问题的批复 (337)
(1996年12月12日)
- 关于调整房地产市场若干税收政策的通知 (337)
(1999年7月29日)
- 国家税务总局关于从事房地产业务的外商投资企业若干税务处理问题的通知 (338)
(1999年12月21日)
- 国家税务总局关于外商投资房地产开发经营企业

所得税管理问题的通知	(339)
(2001年12月20日)	
关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的通知	(341)
(2000年3月8日)	
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(342)
(1988年9月27日)	
财政部关于对外商投资企业和外国企业在华机构的用地不征收土地使用税的通知	(343)
(1988年11月2日)	
关于土地使用税若干具体问题的补充规定	(344)
(1989年12月21日)	
国家税务总局关于调整房产税和土地使用税具体征税范围解释规定的通知	(346)
(1999年3月12日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(346)
(1993年12月13日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	(348)
(1995年1月27日)	
关于营业税增设“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目的通知	(352)
(1990年8月22日)	
关于“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目若干征税问题的通知	(353)
(1990年8月28日)	
关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定	(355)
(1992年9月21日)	
国务院关于进一步加强国有土地使用权有偿使用	

- 收入征收管理工作的通知 (357)
(1993年10月26日)

六、房地产广告管理

- 中华人民共和国广告法 (358)
(1994年10月27日)
- 房地产广告发布暂行规定 (364)
(1998年12月3日)
- 关于进一步加强房地产广告管理的通知 (366)
(2002年3月25日)

七、相关司法解释

- 最高人民法院关于同一土地登记在两个土地证上
应如何确认权属的复函 (368)
(1992年7月9日)
- 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知 (368)
(1992年11月25日)
- 最高人民法院关于征用土地、落实私房政策等具
体行政行为相互矛盾而引起的房屋纠纷不应由
人民法院处理的复函 (369)
(1994年9月30日)
- 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安
置补助费应归被征地单位所有的复函 (370)
(1995年1月16日)
- 最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地
产开发经营案件若干问题的解答 (371)

(1995年12月27日)	
最高人民法院于能否将国有土地使用权折价抵 偿给抵押权人问题的批复	(377)
(1998年9月3日)	
北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民 法院关于房地产案件受理问题的意见(试行)》 的通知	(377)
(1994年4月25日)	

八、合同范本

房地产开发合同参考文本	(380)
国有土地使用权出让合同(示范文本)	(383)

一、总 则

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日中华人民共和国国务院
令第248号发布 自发布之日起施行)

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,促进和保障房地产业的健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定,制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、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、综合开发、配套建设。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、行政法规的规定,负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 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:

(一) 有100万元以上的注册资本;

(二) 有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技

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,对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的,除应当符合本条例第五条的规定外,还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定,办理有关审批手续。

第七条 设立房地产开发企业,应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的,应当自收到申请之日起30日内予以登记;对不符合条件不予登记的,应当说明理由。

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。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内,持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案:

- (一) 营业执照复印件;
- (二) 企业章程;
- (三) 验资证明;
- (四) 企业法定代表人的身份证明;
- (五) 专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当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核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目,应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求;按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的,还应当报计划主管部门批准,并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目,应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则,注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域,保护和改善城市生态环境,保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得;但是,法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前,县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见,作为土地使用权出让或者划拨的依据之一:

- (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、安置要求。

第十三条 房地产开发项目应当建立资本金制度,资本金占项目总投资的比例不得低于 20%。

第十四条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施,并根据先地下、后地上的原则实施。

第十五条 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 1 年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费;满 2 年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权。但是,因不可抗力或者政府、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。

第十六条 房地产开发企业开发建设的房地产项目,应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定,承担相应的责任。

第十七条 房地产开发项目竣工,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。

房地产开发项目竣工后,房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请。房地产开发主管部门应当自收到竣工验收申请之日起 30 日内,对涉及公共安全的内容,组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位进行验收。

第十八条 住宅小区等群体房地产开发项目竣工,应当依照本条例第十七条的规定和下列要求进行综合验收:

- (一) 城市规划设计条件的落实情况;
- (二) 城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况;

- (三) 单项工程的工程质量验收情况;
- (四) 拆迁安置方案的落实情况;
- (五) 物业管理的落实情况。

住宅小区等群体房地产开发项目实行分期开发的,可以分期验收。

第十九条 房地产开发企业应当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,并定期送房地产开发主管部门备案。

第四章 房地产经营

第二十条 转让房地产开发项目,应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条规定的条件。

第二十一条 转让房地产开发项目,转让人和受让人应当自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房地产开发主管部门备案。

第二十二条 房地产开发企业转让房地产开发项目时,尚未完成拆迁补偿安置的,原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第二十三条 房地产开发企业预售商品房,应当符合下列条件:

- (一) 已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;
- (二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;
- (三) 按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期;
- (四) 已办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

第二十四条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记,应当提交下列文件:

- (一) 本条例第二十三条第(一)项至第(三)项规定的证明材料;
- (二) 营业执照和资质等级证书;
- (三) 工程施工合同;
- (四) 预售商品房分层平面图;
- (五) 商品房预售方案。

第二十五条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起10日内,作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的,应当核发商品房预售许可证明;不同意预售的,应当说明理由。

第二十六条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传,商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。