

2000

中国房地产年度发展报告

孙越 著

实用政策法规

调研房地产「大开发」整体领域的年度总体情况
展示前瞻性开发企业、经营者和精美项目
评析房地产企业和经营者经营现状
应对入关与国际接轨中国地产市场
响应中奥展示开发形象的行业典例



中国房地产业协会城市开发专业委员会编

中华工商联合出版社

《中国房地产年度发展报告》编委会

编委会主任: 孟晓苏

编 委 (按姓氏笔画排列):

王木金	王 石	王 平	王 利	王 兵	王爱全	王翌良	邓 川	石应楠	刘德珠
李发增	吴洪晓	陈燕生	林 峰	张家成	张鸿馨	孟晓苏	姜万荣	柳玉华	胡克敏
赵 康	徐义刚	顾梦侠	柴 勇	郭 涛	黄苏萍	梁 新	敬永超	谢汉秋	蒋 滨
靳维平									

特邀编委 (按姓氏笔画排列):

刁会坛	于 瑾	王云龙	仇怀平	邓泽洪	白金明	区伟铨	刘 广	刘志豪	刘金生
刘宪洲	任志强	朱继承	佟克克	陆春林	肖 耘	李海军	季石青	张文彬	张天锡
张永熔	张在东	林 杰	杨建侯	金秋实	胡介报	郝有诗	赵 琦	高德才	黄如伦
黄聚发	崔远威	章 涛	温保安	谢 强	詹明苏	蔡建伟	魏建军		

编制办公室

主 任: 王 平

常务副主任: 吴洪晓

秘 书 处: 史玉华 王小鹏 时树红 魏 丹

编 辑: 董 军 黄笑难 陈明涛

办公室 (人员名单略):

电 话: 010-88384139 68181190

传 真: 010-88384140

E-mail: fdckfmb@sohu.com

地 址: 北京市三里河路九号建设部大院四号楼南面一层

邮 编: 100835

编制说明

(代前言)

中国房地产业新一轮的增长期已经来临。刺激消费和扩大供给的明确政策导向、住房消费信贷的实行、居民巨大的购房消费欲望,使中国房地产业进入了蓬勃发展的新周期。在市场迅猛发展和竞争激烈的态势下,政府决策、行业管理、社会投资及消费领域各界都迫切需要掌握各地房地产开发的准确情况,并以此进行决策分析或投资参考。加之面对加入世贸给我国房地产业带来的机遇和挑战,为了适应我国社会主义市场经济体系不断完善深化的需要,贯彻国家把住宅建设作为国民经济新增长点及进一步深化城镇住房制度改革、促进住宅建设发展的精神,配合建设部中房协关于进一步引导和规范房地产开发、促进住宅消费的工作安排,为房地产投资、开发、消费、管理决策服务、推动中国房地产业的全面健康发展,中房协城市开发委今年开始开展《中国房地产年度发展报告》(简称《房地产年报》)编制活动,实在是新世纪我国房地产业的一件幸事。

《中国房地产年度发展报告》分年度实地调查汇总各地房地产开发情况、开发项目及供需状况、投资环境、信贷投资、房地产开发中建材设备使用情况、传达行业宏观形势和权威精神、介绍房地产相关政策法规、行业内管理机构和企业事业单位,推荐展示房地产开发建设及相关领域的代表性企事业单位及其优先产品项目;将在房地产开发与管理、消费之间架起定期沟通桥梁,为相关政府部门规划决策、金融单位信贷投向、投资机构地产投资参考,为消费者购房置业选择、建筑建材装饰行业推广及房地产开发商、中介咨询机构、物业管理公司相互借鉴提供最全面最权威的平台。同时,它通过定期推荐交流展示各地优秀的房地产开发建设成果和理念,将促使开发企业不断调整企业发展战略,完善改进品牌形象、推动房地产市场的优胜劣汰机制,促进房地产开发、消费市场的健康繁荣发展,实为融权威性、指导性、参考性、服务性为一体的专项工具书和房地产投资消费指南。

企业经营的关键在于人,在于企业家。本次《房地产年报》实地调查了部分有一定代表性的房地产开发企业负责人,通过实地了解负责人的情况、心态和苦衷,通过统计分析形

成了完整的调研报告。相信这份报告对整个领域都有一定的参考意义。

我国加入世贸后,对房地产企业的一个巨大转变将是社会衡量标准的转变。人们看待房地产企业将逐渐淡化以往的所有制形式、资产、开发量等传统指标,而更多地从资信程度来看房地产企业有无实力和前景,投资和消费也将随之向资信状况好的企业和项目倾斜。因而,《房地产年报》也将分年度,首次从资信状况、企业及企业家信誉角度,统计并分析发布部分房地产开发企业和企业家的信誉状况,力求权威、全面、准确地服务并引导房地产投资和消费。

房地产开发在我国还是一个新兴的行业,要想在迅猛发展中保持进步,就必须有一批前瞻性良好的企业、经营者和项目来示范,作为榜样来让大家学习和借鉴。由此,《房地产年报》也辟出了专栏,以文字、图片等形式集中推荐展示了一批在房地产开发领域具有前瞻性的开发企业、经营者、项目的示范理念和成就。在一定的程度上,这些典型的示范将有可能推动全行业的进步。

我国申办2008年奥运会的活动正如火如荼地展开,作为中国房地产的行业平台,《中国房地产年度发展报告》将力争更好更全面地展示各地房地产及城市建设的新风貌新形象,为申奥鼓与呼。

在新的世纪,中国房地产业协会更有效地加强了对房地产业的政策指导和组织协调,开展行检行评、推进行业管理,以提高全行业的整体素质。从这一意义上看,《中国房地产年度发展报告》虽然是由中国房地产业协会城市开发专业委员会主编,编制办公室设在开发委秘书处;但作为全国房地产业的年报,这其中汇聚了各级各地建设部门和房地产业协会领导、金融投资、房地产市场、物业中介建筑建材监理等各部门,以及新闻单位、科研机构等相关领域专家学者的心血,得到了相关企事业单位的大力支持。我们希望能更多的人参与进来,带来更多的好的建议和意见,支持年报编制工作,以更好地推动中国房地产业的全面健康发展。

编者

北京市房屋土地 权属登记事务中心



经北京市机构编制办公室批准（京编办事〔2000〕49号），同意市国土资源和房屋管理局组建北京市房屋土地权属登记事务中心，并加挂市国土资源和房屋管理局档案资料馆的牌子。主要为房地产权利人提供确定产权与发证服务。办理中外合资合作企业产、军产、保密产、中办机关产、国务院管理局产、污染扰民企业搬迁产房屋土地权属登记（含抵押登记）相关转移变更、换证鉴证登记、办理房地产转让、买卖、赠与、析产、继承等产权过户手续、受理房屋土地权属纠纷调解案件、房屋土地档案资料管理与服务。

法人代表：李海军

中心地址：北京市朝阳区芍药居甲2号内一南楼

电 话：84615874



中国光大房地产开发公司

精品来自于实力

中国光大房地产开发公司是中国光大集团直属从事房地产投资、开发、管理的专业公司。负责光大集团在国内房地产投资项目的开发经营。有着在国内诸多城市进行房地产开发的丰富经验。

具有前瞻性地预见到国内房地产市场即将发生的深刻变革。光大房地产于1996年前后完成了具有历史意义的战略重组。树立了以市场需求为导向,以开发品牌住宅为目标,以光大实力背景为依托,全面打造房地产精品的发展战略。并贯穿到“选购地、建好房”的开发理念中。

为此,光大房地产于1999年分别斥巨资40亿元和6亿元,在广州和北京同时开发总建筑面积达130余万平方米的广州光大花园和北京万柳光大花园。

南北光大花园具有一些共同的特征:北京万柳光大花园建设在京城居家环境最好的万柳工程内,拥有“万柳工程”和“中关村科技园中心区”这两大地利条件。被称为光大花园“后花园”的万柳绿化区拥有335公顷田园风光公园和休闲体育公园,与“三山五园”为代表的远山近水的优美景观和谐地融为一体。广州光大花园也同样位于广州居家环境最为优美的地块内,小区前身是绿化条件极好的广州重型机器厂,地块内散布上千棵50年以上树龄的大榕树,自然环境得天独厚。

基于南北光大花园优越的地块条件,北京光大花园的宣传主题是“网络时代,健康人家”;与此相呼应,广州光大花园则以“大榕树下,健康人家”为主题。

为此,南北光大花园都采用了“强强组合”的开发模式:北京万柳光大花园由光大房地产独立投资,由北京市建筑设计研究院承担规划设计,中建二局三公司承担工程建设,邀请戴德梁行作为物业管理顾问,泛亚易道会同东方园林实施园景设计。广州光大花园也由光大房地产独立投资,邀请珠江恒昌作为投资顾问,经纬物业作为销售策划,华艺设计承担规划设计,香港建设(原能谷组)承担工程施工,香港怡商作为物业管理。可见,精品来源于实力。此外,值得一提的是,南北光大花园的市场定位和营销策划,销售管理都由千秋基业投资顾问承担。作为光大房地产专业市场机构的千秋基业投资顾问承担着光大房地产开发项目的前期策划、市场定位、营销策划、销售管理等业务。从1999年开始,千秋基业同时为光大房地产有关政府机构、开发商等提供战略咨询、市场调研、投资分析与营销策划等服务。

北京光大花园位于西三环北京电视台西北,万柳工程内,总建筑面积达15万平方米,由8栋18层精致塔楼围合而成。从1999年4月正式面市至今,已有近五个楼座基本完成销售,销售率高达92%,成为京城西北部最为热销的项目之一,目前在售楼阁、朗泽阁户型分为185平米阳光型,153平米近水型和145平米远山型三种,并有少量被京城地产业界誉为“空中极品豪宅”的顶层复式(220—318平米)。

北京万柳光大花园在户型设计、配套设施、智能化系统和环保节能等方面都具有独到之处。

1、户型设计:

以一梯六户为主的主力户型动静分区、干湿分区、功能分区极为和谐清晰,格局开敞方正,使用率高达85%,所有套内阳台均为圆弧形全落地观景阳台,配以65厘米台高外凸式观景飘窗。

2、配套设施:

以5000平米超大业主专属会所为代表的配套设施也显示项目的精致和品位:内设标准恒温游泳池、壁球室、健身房、女子会客中心、影视厅、家教中心、钢琴教室等功能。

3、智能化系统:

位于中关村中心区内的光大花园理当拥有更高的科技含量。基于综合布线系统的光大花园智能化系统由家庭智能中心、三表远传自动抄表、电视监控、楼宇对讲、IC卡停车场管理、背景音乐、公共电视及宽带网络等八个系统集成而成。

4、环保及节能特点:

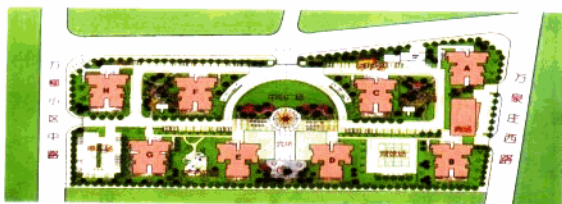
光大花园采用领先时代的独立分户式采暖系统,每户赠送BOSCH或RADIANT名品壁挂炉直燃机,随时随意启动热水热源,使温暖舒适的生活尽在掌握之中。



光大花园实景照片



光大花园实景照片



地址: 北京市海淀区北三环中路甲77号

邮编: 100088

电话: 62074616

62055930

目 录

● 政策法规库——房地产开发管理

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
房地产开发企业资质管理规定	(5)
建设部关于贯彻《城市房地产开发经营管理条例》的通知	(7)
北京市建设委员会关于转发建设部《房地产开发企业资质管理规定》的通知	(9)
北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)的通知	(10)
北京市人民政府办公厅转发市计委市教委关于加快北京地区大学生公寓建设意见的通知	(12)
《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见	(13)
北京市人民政府关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的批复	(18)
上海市主要景观地段加强新建住宅管理的若干规定	(19)
上海市高层建筑、住宅区及其他建筑物名称管理规定	(21)
福州市房地产开发项目名称管理暂行规定	(23)
重庆市城市房地产开发经营管理条例	(24)
湖北省房地产开发企业资质管理实施细则	(28)
山东省房地产开发企业资质管理实施细则	(32)
建设部、国家经贸委、质量技术监督局、建材局关于住宅建设中淘汰落后产品的通知	(33)

● 政策法规库——土地管理与利用

建设用地计划管理办法	(37)
国家投资土地开发整理项目管理暂行办法	(38)
国土资源部关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知	(41)
国土资源部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	(42)
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》的若干意见	(44)
南京市建设征用土地补偿和安置办法	(49)

● 政策法规库——房地产交易

建设部关于简化房地产交易与房屋权属登记程序的指导意见	(56)
国家质量技术监督局关于停止执行《商品房销售面积测量与计算》 和《商品房销售面积计量监督管理办法》的通知	(58)
北京市国土资源和房屋管理局关于重新印发《北京市商品房销售 面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》的通知	(58)
上海市房地产转让办法	(60)
上海市房屋租赁合同	(66)
上海市房地产抵押办法	(70)
上海市关于内销商品房种类归并的若干规定	(76)

上海市房屋土地管理局关于内销商品住房各类归并若干规定的实施意见	(77)
安徽省城市房地产交易管理条例	(79)
福建省房屋消费者权益保护条例	(82)
广东省房屋交易价格计算暂行规定	(84)
南京市关于搞活房地产市场促进住房消费的暂行规定	(84)

● 政策法规库——房地产金融与税务

中国人民银行关于开展个人消费信贷的指导意见	(89)
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	(90)
住房置业担保管理试行办法	(93)
中国建设银行个人住房贷款办法	(96)
关于修订《中国建设银行个人住房贷款办法》的说明	(101)
中国工商银行办公室关于开办高校学生公寓建设贷款业务的若干意见	(103)
中国工商银行个人住房装修贷款管理暂行办法	(104)
中国工商银行商业用房贷款管理办法	(107)
中国建设银行北京市分行二手房抵押贷款试行办法	(110)
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	(112)
附：现行住宅开发建设贷款的情况	(113)

● 政策法规库——房地产中介

中介服务收费管理办法	(117)
建设部关于发布国家标准《房地产估价规范》的通知	(119)

● 政策法规库——房改

中央国家机关住房资金管理中心关于简化住房公积金支取手续有关问题的通知	(134)
国务院办公厅 中央军委办公厅关于印发军队转业干部住房保障办法的通知	(136)
北京市国土资源和房屋管理局关于实施《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》的若干规定的通知	(138)
北京市人民政府办公厅转发市建委等部门关于北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题暂行规定的通知	(140)
北京市已购公有住房上市出租管理暂行规定	(142)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市物价局 北京市城市建设综合开发办公室关于确定本市城区和近郊区房屋拆迁补偿中经济适用住房均价的通知	(143)
成都市职工住房补贴实施方案	(144)
福建省省直单位个人购买经济适用房暂行规定	(146)
银川市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	(148)

● 政策法规库——物业管理

物业管理企业资质管理试行办法	(153)
----------------	-------

北京市国土资源和房屋管理局贯彻建设部《关于物业管理企业资质等级评定

有关问题的通知》的通知 (154)

北京市居住小区管理办公室《关于禁止一次性收取多年物业管理费的通知》 (155)

北京市居住小区物业管理服务基本要求 (试行) (155)

上海市房屋土地资源管理局关于加强业主委员会管理若干规定 (156)

江苏省普通住宅区物业管理公共服务费等级收费暂行办法 (160)

● 政策法规库——建筑规划设计施工

中华人民共和国建筑法 (165)

建设工程质量管理条例 (170)

工程建设项目自行招标试行办法 (176)

建筑工程设计事务所管理办法 (177)

建设工程勘察质量管理办法 (178)

房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定 (181)

轻型房屋钢结构工程设计专项资质管理暂行办法 (183)

关于轻型房屋钢结构、建筑幕墙工程设计专项资质管理暂行办法的补充通知 (186)

北京市建设委员会 北京市规划委员会关于转发《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》的通知 (187)

浙江省建设工程监理管理条例 (188)

国家计委办公厅关于调整注册建筑师和注册结构工程师考试、注册收费标准的通知 (191)

● 政策法规库——产业化科技化

国家康居示范工程管理办法 (194)

上海市住宅发展局关于推进“四高”小区开发建设的意见 (196)

上海市关于本市多层住宅平屋面改坡屋顶扩大试点实施意见的通知 (198)

上海市智能建筑等级评估试行办法 (199)

上海市智能建筑工程建设管理暂行办法 (200)

福建省建筑智能化系统工程建设管理暂行规定 (202)

民用建筑节能管理规定 (204)

● 政策法规库——综合

关于发布《建设部“十五”重点实施技术》的通知 (208)

建设部《关于进一步搞好企业集团试点工作的若干意见》 (210)

城市市政公用事业利用外资暂行规定 (213)

国家经贸委、国家计委关于发展新型建材的若干意见 (214)

北京市人民政府办公厅关于进一步加强中关村科技园区建设中协调工作的通知 (216)

宁夏回族自治区人民政府办公厅转发自治区建设厅《关于推进我区住宅产业现代化提高住宅质量实施意见》的通知 (217)

● 政策法规库——文书范本

商品房买卖合同示范文本 (223)

《房屋建筑工程质量保修书》(示范文本)	(228)
房屋拆迁安置补偿合同	(229)
旧房屋买卖合同	(230)
房地产项目转让合同	(232)
房地产项目合作开发合同	(234)
房地产代理销售合同	(236)
房屋拆迁承包合同	(238)
国有土地使用权出让合同(示范文本)	(239)
建设工程施工合同(示范文本)	(243)
建设工程委托监理合同(示范文本)	(260)
全国物业管理示范住宅小区标准及评分细则	(265)

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

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。本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可存偿转让。

第九条 土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十条 县级以上人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让,应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使用者有权解除合同,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发,土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的,除法律、行政法规另有规定外,没有使用期限的限制。

第二十三条 下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨。

- (一) 国家机关用地和军事用地;
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十四条 房地产开发必须严格执行城市规划,按照经济效益、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。

第二十五条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,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开发迟延的除外。

第二十六条 房地产开发项目的设计、施工,必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。

第二十七条 依法取得的土地使用权,可以依照本法和有关法律、行政法规的规定,作价入股、合资、合作开发经营房地产。

第二十八条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条 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。设立房地产开发企业,应当具备下列条件:

- (一) 有自己的名称和组织机构;
- (二) 有固定的经营场所;
- (三) 有符合国务院规定的注册资本;
- (四) 有足够的专业技术人员;
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业,应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的,应当予以登记,发给营业执照;对不符合本法规定条件的,不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司,从事房地产开发经营的,还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内,应当到登记机关所在地的县级以上人民政府规定的部门备案。

第三十条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的,分期投资额应当与项目规模相适应,并按照土地使用权出让合同的规定,按期投入资金,用于项目建设。

第四章 房地产

第一节 一般规定

第三十一条 房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十二条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十三条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估,应当遵循公正、公平、公开的原则,按

照国家规定的技术标准和评估程序,以基准地价标定地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地的市场价格进行评估。

第三十四条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产,应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价,不得瞒报或者作不实的申报。

第三十五条 房地产转让、抵押,当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十六条 房地产转让,是指房地产权利人通过买卖赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十七条 下列房地产,不得转让:

(一)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十八条规定的条件的;

(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他方式限制房地产权利的;

(三)依法收回土地使用权的;

(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;

(五)权属有争议的;

(六)未依法登记领取权属证书的;

(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

(一)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书;

(二)按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

第三十九条 以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产报批时,有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十条 房地产转让,应当签订书面转让合同,合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十一条 房地产转让、土地使用权出让合同载明的

权利、义务随之转移。

第四十二条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第四十四条 商品房预售,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;

(三)按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;

(四)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。

第四十五条 商品房预售的,商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题,由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十六条 房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占用的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十七条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权,可以设定抵押权。

第四十八条 房地产抵押,应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第四十九条 房地产抵押,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。

第五十一条 房地产抵押合同取得后,土地上新增的房

屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时,可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖,但对拍卖新增房屋所得,抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十二条 房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人用,由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十三条 房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,决定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。

第五十四条 住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十五条 以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十六条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十七条 房地产中介服务机构应当具备下列条件

- (一) 有自己的名称和组织机构;
- (二) 有固定的服务场所;
- (三) 有必要的财产和经营;
- (四) 有足够数量的专业人员;
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构,应当向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照后,方可开业。

第五十八条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第五十九条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十条 以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土

地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

第六十一条 房地产抵押时,应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的,应当依照本章规定办理过户登记。

第六十二条 经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作颁发统一的房地产权证书,依照本法第六十条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。

第六章 法律责任

第六十三条 违反本法第十条、第十一条的规定,擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的,由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十四条 违反本法第二十九条的规定,未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的,由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十五条 违反本法第三十八条第一款的规定转让土地使用权的,由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得,可以并处罚款。

第六十六条 违反本法第三十九条第一款的规定转让房地产的,由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十七条 违反本法第四十四条第一款的规定预售商品房的,由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十八条 违反本法第五十七条的规定,未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的,由县级以上人民政府

工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十九条 没有法律、法规的依据,向房地产开发企业收费的,上级机关应当责令退回所收取的钱款;情节严重的,由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十条 房地产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

房地产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利,索取他人财物,或者非法收受他人财物为他人谋利益,

构成犯罪的,依照贪污罪、受贿罪的补充规定追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

第七章 附 则

第七十一条 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权。从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。

第七十二条 本法自1995年1月1日起施行。

房地产开发企业资质管理规定

中华人民共和国建设部令第77号 2000年3月29日发布施行

第一条 为了加强房地产开发企业资质管理,规范房地产开发企业经营行为,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本规定。

第二条 本规定所称房地产开发企业是指依法设立,具有企业法人资格的经济实体。

第三条 房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。

未取得房地产开发资质等级证书(以下简称资质证书)的企业,不得从事房地产开发经营业务。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作;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企业的资质管理工作。

第五条 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四四个资质等级。

各资质等级企业的条件如下:

(一) 一级资质:

1. 注册资本不低于5000万元;
2. 从事房地产开发经营5年以上;
3. 近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;
4. 连续5年建筑工程质量合格率达100%;

5. 上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;

6. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人,持有资格证书的专职会计人员不少于4人;

7. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;

8. 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

9. 未发生过重大工程质量事故。

(二) 二级资质:

1. 注册资本不低于2000万元;
2. 从事房地产开发经营3年以上;
3. 近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

4. 连续3年建筑工程质量合格率达100%;

5. 上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;

6. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于20人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人,持有资格证书的专职会计人员不少于3人;

7. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;

8. 具有完善的质量保证体系, 商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

9. 未发生过重大工程质量事故。

(三) 三级资质:

1. 注册资本不低于 800 万元;

2. 从事房地产开发经营 2 年以上;

3. 房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上, 或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

4. 连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%;

5. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人, 其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人, 持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人;

6. 工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称, 统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;

7. 具有完善的质量保证体系, 商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

8. 未发生过重大工程质量事故。

(四) 四级资质:

1. 注册资本不低于 100 万元;

2. 从事房地产开发经营 1 年以上;

3. 已竣工的建筑工程质量合格率达 100%;

4. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人, 持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人;

5. 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称, 财务负责人具有相应专业初级以上职称, 配有专业统计人员;

6. 商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

7. 未发生过重大工程质量事故。

第六条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内, 持下列文件到房地产开发主管部门备案:

(一) 营业执照复印件;

(二) 公司章程;

(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劳动合同;

(六) 房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。

房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》有效期 1 年。房地产开发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 2 年。

自领取《暂定资质证书》之日起 1 年内无开发项目的, 《暂定资质证书》有效期不得延长。

第七条 房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前 1 个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。房地产开发主管部门。

第八条 申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。

第九条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第十条 申请核定资质等级的房地产开发企业, 应当提交下列证明文件:

(一) 企业资质等级申报表;

(二) 房地产开发企业资质证(正、副本);

(三) 企业资产负债表和验资报告;

(四) 企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称证件;

(五) 已开发经营项目的有关证明材料;

(六) 房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告;

(七) 其他有关文件、证明。

第十一条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审, 报国务院建设行政主管部门审批。

二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。

经资质审查合格的企业, 由资质审批部门发给相应等级的资质证书。

第十二条 资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本, 资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。

第十三条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。企业遗失资质证书, 必须在新闻媒体上声明作废后, 方可补领。

第十四条 企业发生分立、合并的, 应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的 30 日内, 到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续, 并重新申请资质等级。

第十五条 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人, 应当在变更 30 日内, 向原资质审批部门办理变更手续。

第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时,应当向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内,到原资质审批部门注销资质证书。

第十七条 房地产开发企业的资质实行年检制度。对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业,由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。

一级资质房地产开发企业的资质年检由国务院建设行政主管部门或者其委托的机构负责。

二级资质及二级资质以下房地产开发企业的资质年检由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定办法。

房地产开发企业无正当理由不参加资质年检的,视为年检不合格,由原资质审批部门注销资质证书。

房地产开发主管部门应当将房地产开发企业资质年检结果向社会公布。

第十八条 一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制,可以在全国范围承揽房地产开发项目。

二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。

第十九条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的,由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的,由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由原资质

审批部门吊销资质证书,并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十一条 企业有下列行为之一的,由原资质审批部门公告资质证书作废,收回证书,并可处以1万元以上3万元以下的罚款:

- (一) 隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的;
- (二) 涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第二十二条 企业开发建设的项目工程质量低劣,发生重大工程质量事故的,由原资质审批部门降低资质等级;情节严重的吊销资质证书,并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十三条 企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的,由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级,并可处以1万元以上2万元以下的罚款。

第二十四条 企业不按照规定办理变更手续的,由原资质审批部门予以警告、责令限期改正,并可处以5000元以上1万元以下的罚款。

第二十五条 各级建设行政主管部门工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第二十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。

第二十七条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十八条 本规定自发布之日起施行。1993年11月16日建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第28号)同时废止。

建设部关于贯彻 《城市房地产开发经营管理条例》的通知

建住房[1998]第178号文 1998年9月23日

各省、自治区、直辖市建委(建设厅)、北京市市政管委、直辖市房地产管理局,计划单列市建委、房地产管理局,深圳市规划国土局:

《城市房地产开发经营管理条例》(以下简称《条例》)于1998年7月20日以国务院令 第248号发布。《条例》是《中华人民共和国城市房地产管理法》的重要配套法规。它的颁

布实施,为加强房地产开发经营管理,规范房地产开发经营行为,维护房地产市场秩序,保护房地产开发经营活动当事人的合法权益,促进房地产业的健康发展,提供了坚实的法律保障。各级房地产开发主管部门要认真贯彻执行。现就学习、贯彻《条例》的有关事项通知如下:

一、认真组织学习、贯彻《条例》

《条例》对房地产开发企业、房地产开发建设、房地产经营的基本原则和制度作出了明确规定,并重点对房地产开发企业设立的条件、程序、资质管理,房地产开发建设用地的供应方式,建设条件的确定,房地产开发项目的验收程序,质量和保修管理以及转让、预售、销售的条件等作出了规定,是从事房地产开发经营活动、进行房地产开发经营管理必须遵守的法规。各级房地产开发主管部门和房地产开发经营企业要组织干部职工认真学习,领会《条例》的基本精神。要通过组织培训、讲座等形式,对有关行政工作人员、企业经理和业务骨干进行培训。我部编写的《条例》条文释义即将出版,并将在近期举办《条例》学习骨干培训班。请各地注意安排释义等辅导材料的学习,并组织有关负责同志届时参加培训学习。

二、要认真做好房地产开发项目的管理工作

房地产开发项目的管理是房地产开发主管部门的重要工作。各级房地产开发主管部门要按照《条例》的规定,认真做好房地产开发项目的管理。

(一)做好房地产开发项目用地出让或划拨前建设条件的审核。对房地产开发项目用地,在土地使用权出让或划拨前,房地产开发主管部门要主动会同城市规划行政主管部门以及相关部门,按照条例的规定,对项目性质、规模、开发期限、城市规划设计条件、基础设施和公共设施建设要求、基础设施建成后产权界定、拆迁补偿安置要求等提出书面意见,作为土地使用权出让或划拨的依据。房地产开发主管部门要主动与相关部门联系,建立相应的房地产开发项目建设条件评审、批准的工作流程。要对本地区拟开发的项目提前做好实施条件的调查和准备,建立房地产开发项目储备资料库。《条例》施行后新批准的所有房地产开发项目,必须具有建设条件的书面意见,保证房地产开发项目实施的可行性。

(二)加强房地产开发项目的竣工验收工作。要建立房

地产开发项目竣工验收的程序和制度,对竣工的开发项目要及时组织相关的质量监督、规划、消防、人防等部门进行验收。对验收的房地产开发项目,对其功能、质量、环境等条件应进行综合评定,建立等级评定制度,并向社会公布开发建设单位和项目验收评定结果。对未经验收或验收不合格的项目,不得交付使用。同时要提高验收效率,减少不必要的验收环节。

(三)根据《条例》的要求,建立房地产开发项目手册。房地产开发项目手册的建立,增强了政府部门加强房地产开发项目管理的手段和能力。房地产开发企业应将项目建设过程的主要事项,如项目名称、规模、转让记录、预售情况等记录在手册中,并定期送房地产开发主管部门备案。房地产开发主管部门要对项目手册的备案情况进行检查,并将手册记录事项作为企业资质评定、审查的依据。

(四)进一步加强房地产开发项目转让和商品房预售的备案管理。根据《条例》的要求,转让房地产开发项目,转让人和受让人应持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案;房地产开发企业在商品房预售合同签订后,应到房地产开发主管部门和土地管理部门备案。项目管理转让备案和商品房预售备案,是房地产开发项目管理的重要内容,对加强政府主管部门实施开发项目的监督管理和保护购房人的权益具有重要作用。房地产开发主管部门要进一步加强这两项备案工作。备案情况要在房地产开发项目手册中记录。对违反规定的,要根据《条例》规定进行处罚。

三、提高质量意识,明确质量责任,强化质量管理

质量是房地产开发企业的生命。随着房地产开发规模的扩大和个人消费量的上升,房地产开发的质量问题日益引起人们的关注。为了保障当事人的合法权益,提高房地产开发的质量,《条例》对房地产开发的质量责任、保修要求、赔偿都作出了明确规定。根据《条例》规定,房地产开发企业承担房地产开发项目的质量责任;在商品房交付使用时,应向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书;对主体结构质量不合格的,购买人有权退房。各级房地产开发主管部门要向消费者宣传《条例》保护消费者权益的规定,增加开发企业的质量责任。房地产开发企业要认真学习《条例》的规定,加强房地产开发质量管理,提高质量水平。在房地产企业资质管理中,要实行质量否决制,对开发建设质量低劣、消费者投诉多,不向购房者提供住宅质量保证书和住宅使用