


ZHANGDI CHAN KAN FA LUN CHENG YU ZUI XIN BAO PI SHOU CE

房地产开发流程 与最新报批手册

主编 王凡 刘春花



人民日报出版社

房地产开发流程 与最新报批手册

顾问 汪光海 金德华
主编 刘春花 王 凡

上卷

人民日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发流程与最新报批手册/王凡,刘春花主编.

北京:人民日报出版社,2002.2

ISBN 7-80153-496-4

I.房...

II.①王...②刘...

III.①房地产业—文件—汇编—中国

②房地产业—法规—汇编—中国

IV.D922.181.9

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第000260号

书 名:房地产开发流程与最新报批手册

责任编辑:钟秋菊

封面设计:懿 慧

出版发行:人民日报出版社(北京金台西路2号

邮编:100733)

经 销:新华书店

印 刷:北京铁建印刷厂

字 数:2000千字

开 本:787×1098 1/16

印 张:139

印 数:2000

印 次:2002年3月第1版 第1次印刷

书 号:ISBN 7-80153-496-4/F·044

定 价:698.00元

编 委 会

顾 问：汪光海：(建筑学教授)

金德华：(投资顾问专家)

主 编：刘春花 王 凡

副主编：钱其忠 潘高峰

编 委：王仁志 王建设 李建华 王 伟

张保全 袁遗祥 超忠海 吕庆丰

董 易 陈原至 邓家先 徐丽帆

前 言

随着二〇〇二年二月二十五日建设部《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》的下发和按照国务院关于整顿和规范建筑市场经济秩序的要求，我国房地产开发政策将更加透明；房地产开发企业行为必须更加规范、更加与国际接轨。这就要求房地产从业人员要彻底地了解政府政策，完整适应市场经济秩序，规范企业运作。

针对政策和市场的变化与规范，我们特邀请了权威专家、学者、教授及相关部门领导对我国房地产开发整体流程及每个流程相关政策、法规、程序进行了收集整理，编辑了这套《房地产开发流程与最新报批手册》一书，旨在通过专家学者的视角和立场为房地产企业提供最新的资讯，供广大房地产从业人员予以参考。

全书共有十多篇，包括：房地产投资分析及立项报批 房地产开发程序与相关税费 城市规划管理与项目规划报批 市政配套与“四源供应” 土地出让管理与土地价格 征地管理 房屋拆迁管理 工程招标管理 工程建设监理 房地产交易制度与管理 房地产产权制度与管理 物业管理 房地产开发贷款与个人住房贷款 房地产中介管理等。内容详尽，资料权威，是一部最新最全的房地产开发方面的参考工具书。

本书编委会

2002年3月18日

关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知

建住房[2002]44号

各省、自治区建设厅,直辖市建委(开发办、房地产管理局):

按照国务院关于整顿和规范建筑市场经济秩序的要求,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》等有关法律、行政法规,现就规范房地产开发企业的开发建设行为通知如下:

一、加强对房地产开发项目管理。对开发项目不符合条件或者有下列情形之一的房地产开发企业,建设行政主管部门不得审批或同意其新开发建设项目:

(一)未取得房地产开发企业资质证书或者超越其资质等级从事房地产开发经营业务的;

(二)房地产开发项目资本金达不到规定标准的;

(三)已开发建设项目严重拖欠工程款的。

对于未取得房地产开发企业资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营业务的,房地产开发主管部门还应当依据《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》进行处罚。

二、房地产开发企业应当依照有关规定对建设工程项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购进行招标。对于依法必须招标而未招标的,建设行政主管部门不得颁发施工许可证,并要依法进行处罚。

三、房地产开发企业不得将工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理单位或者将工程肢解发包,不得迫使承包方以低于成本的价格竞标,不得任意压缩合理工期,不得明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准、降低建设工程质量或者使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。凡有上述行为的,建设行政主管部门应当责令改正,并依据《建设工程质量管理条例》进行处罚。

四、房地产开发企业应当依法将施工图设计文件报县级以上人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门审查。对于施工图设计文件未经审查或者审查不合格而擅自施工的,建设行政主管部门应当责令改正,并依据《建设工程质量管理条例》进行处罚。

五、依法应当实行监理的房地产开发项目,房地产开发企业应当委托具有相应资质等级的工程监理单位监理。对于依法应当委托监理而未委托或者将监理业务委托给不具有相应资质等级的监理单位的,建设行政主管部门应当责令改正,并依据《建设工程质量管

管理条例》进行处罚。

六、房地产开发企业应当依法办理工程质量监督手续。对于未按照国家规定办理工程质量监督手续的,建设行政主管部门不得颁发施工许可证,并依据《建设工程质量管理条例》进行处罚。

七、房地产开发项目经竣工验收合格后,房地产开发企业应当及时向建设行政主管部门备案。对于住宅小区等群体房地产开发项目,还应当按照有关规定进行综合验收。凡未组织竣工验收(包括综合验收,下同)或者验收不合格的房地产开发项目不得交付使用。对于房地产开发企业将未经验收或者验收不合格的房地产开发项目交付使用的,应当依据《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》,责令改正并进行处罚。

八、房地产开发企业开发建设的项目,凡是工程质量低劣或者发生重大工程质量事故的,建设行政部门应当责令改正,并依据《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》进行处罚。在处罚决定书规定的停业整顿期间内,房地产开发主管部门不得审批或同意其新开项目。

九、对于已完工的房地产开发项目有违反合同约定拖欠工程款的,建设行政主管部门对其新开发建设项目不得颁发施工许可证。

十、房地产开发企业向购买人交付商品房时,应当提供住宅质量保证书和使用说明书,并严格按照住宅质量保证书承诺的内容进行保修。凡未按规定提供住宅质量保证书、使用说明书或者未按住宅质量保证书的承诺进行保修的,房地产开发主管部门要依据《房地产开发企业资质管理规定》进行处罚。

十一、房地产开发企业转让房地产开发项目的,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,并在规定的时间内报房地产开发主管部门备案。对于擅自转让房地产开发项目的,房地产开发主管部门应当依据《城市房地产开发经营管理条例》进行处罚。

十二、房地产开发企业有下列不良行为的,房地产开发主管部门应当依据《房地产开发企业资质管理规定》,在资质年检中予以降级或者注销资质证书:

- (一)超越资质等级从事房地产开发经营业务的;
- (二)擅自转让房地产开发项目的;
- (三)未取得施工许可证擅自施工的;
- (四)未按规定向房地产开发主管部门报送《房地产开发项目手册》,并拒不整改的;
- (五)按国家规定办应当实行监理的项目未委托监理的;
- (六)未经验收、备案或将验收不合格的工程擅自交付使用的;
- (七)有明示或暗示勘察、设计、施工、监理单位违反强制性标准,或明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、构配件、设备的;
- (八)房屋销售中存在虚假广告、销售面积“缺斤短两”等欺诈行为,造成消费者损失未予改正的;
- (九)商品房销售中,未按规定向购房者提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,未依照《住宅质量保证书》承诺的内容进行保修的;
- (十)未取得预售许可证擅自预售商品房的;

(十一)违反合同约定拖欠工程款的；

(十二)工程质量低劣或者发生重大质量事故的。

十三、房地产开发主管部门要加快建立房地产开发企业经营业绩和不良经营行为公示制度,定期向社会公布,接受社会监督。

中华人民共和国建设部
二〇〇二年二月二十五日

第一篇 房地产投资分析及立项报批

(一) 概 述

第一章 概论	(3)
第一节 房地产属性	(3)
第二节 我国房地产的基本制度	(7)
第三节 房地产投资概述	(11)
第二章 房地产投资环境分析	(21)
第一节 投资环境概述	(21)
第二节 房地产投资环境的内容	(23)
第三节 房地产投资环境的分析方法	(25)
第三章 房地产投资市场分析	(35)
第一节 房地产投资市场调查	(35)
第二节 房地产投资市场预测	(40)
第四章 房地产投资不确定性分析	(44)
第一节 不确定性分析概述	(44)
第二节 盈亏平衡分析	(45)
第三节 敏感性分析	(51)
第五章 房地产投资风险分析	(59)
第一节 房地产投资风险概述	(59)
第二节 房地产投资风险预测	(62)
第三节 房地产投资风险的處理	(65)
第六章 工程项目概论	(71)
第一节 工程项目	(71)
第二节 工程项目的周期	(73)
第三节 工程项目系统分析	(75)
第四节 项目评估	(79)
第七章 项目决策的报批	(84)
第一节 决策概述	(84)
第二节 投资机会研究与项目初选	(87)

第三节 项目建议书的编制及审批 (88)

第四节 项目可行性研究 (89)

第五节 设计任务书的编制及审批 (94)

案 例:

住宅小区项目策划建议及初步可行性研究报告审批 (96)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国建筑法 (139)

国务院

批转国家计委和清理固定资产投资项目领导小组关于 1990 年
继续搞好清理固定资产投资项目工作报告的通知 (147)

国家重点建设项目管理办法 (149)

国务院

批转国家计委关于加强商品房屋建设管理请示的通知 (151)

国务院

关于发展房地产业若干问题的通知 (153)

国家计划委员会关于简化基本建设项目审批手续的通知 (155)

工程建设项目报建管理办法 (157)

城乡建设环境保护部批转《关于召开对开放沿海港口城市搞活
房地产业座谈会情况的报告》 (159)

城市综合开发公司资质等级标准 (159)

建设部

关于印发《全国房地产开发企业升级实施办法》(试行)的通知
..... (161)

国家计划委员会、建设部、中国人民建设银行
审计署 国家统计局 国家物价局

关于加强商品住宅建设管理的通知 (161)

城市商业网点建设管理暂行规定 (163)

建设部

关于转发中共山东省委、省人民政府《关于大力推行城市房地产
综合开发的决定》的通知 (166)

建设部	关于贯彻《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》有关问题的通知	(168)
国家土地管理局	关于加强宏观调控管好地产市场的通知	(170)
建设部 国家土地管理局 国家工商行政管理局 国家税务总局	关于加强房地产市场宏观管理促进房地产业健康持续发展的意见	(174)
建设部 国家工商行政管理局 国家土地管理局 国家税务总局	关于开展全国房地产开发经营机构全面检查的通知	(177)
建设部 国家工商行政管理局 国家土地管理局 国家税务总局	关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题处理意见的通知	(179)

第二篇 房地产开发程序与相关税费

(一) 概 述

第一章	房地产开发项目可行性研究	(183)
第一节	可行性研究概述	(183)
第二节	房地产开发项目可行性研究的内容	(185)
第三节	项目财务分析	(187)
第四节	项目经济分析	(196)
第五节	可行性研究报告的编写	(200)
第二章	房地产项目投资决策与评估	(203)
第一节	房地产项目投资决策	(203)
第二节	房地产项目评估	(209)
第三章	房地产开发的前期准备阶段	(217)
第一节	土地使用权的获取	(217)
第二节	征地拆迁	(223)
第三节	规划设计	(232)
第四节	基础设施建设	(252)
第五节	建设工程招标投标	(256)

第四章 房地产开发的建设阶段 (261)

 第一节 房地产开发项目建设的基本程序 (261)

 第二节 工程项目的招标投标 (263)

 第三节 工程项目管理 (267)

 第四节 工程项目的竣工验收 (271)

第五章 房地产出售与出租 (275)

 第一节 房地产出售 (275)

 第二节 房地产出租 (291)

第六章 房地产税费 (298)

 第一节 房产税 (298)

 第二节 城镇土地使用税 (298)

 第三节 耕地占用税 (300)

 第四节 土地增值税 (302)

 第五节 契税 (304)

 第六节 其他有关税种 (305)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国土地增值税暂行条例 (316)

中华人民共和国房产税暂行条例 (317)

国务院

 关于房地产建设进口物资税收问题的通知 (318)

中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (319)

中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例 (320)

中华人民共和国契税暂行条例 (322)

国家税务总局

 关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定 (323)

中华人民共和国契税暂行条例细则 (325)

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 (327)

国家税务总局

 关于印发《关于土地使用税若干具体问题的补充规定》的通知
 (328)

- 附:关于土地使用税若干具体问题的补充规定 (328)
- 国家税务总局
- 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 (330)
- 国家税务总局
- 关于受让土地使用权者应征收土地使用税问题的批复 (331)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 (332)
- 财政部 国家税务总局
- 关于对一九九四年一月一日前签订开发及转让合同的房地产免征
土地增值税的通知 (335)
- 财政部 国家税务总局
- 关于土地增值税一些具体问题规定的通知 (336)
- 国家税务总局 建设部
- 关于土地增值税征收管理有关问题的通知 (338)
- 财政部 税务总局
- 关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定 (340)
- 国家税务总局
- 关于对个人出租房屋征收房产税问题的批复 (342)
- 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例 (343)
- 财政部
- 关于《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》执行日期等问题
的通知 (343)
- 财政部关于贯彻执行《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
几个具体问题的规定 (344)
- 财政部
- 关于城市维护建设税几个具体业务问题的补充规定 (345)
- 财政部
- 关于利用台资、港资、侨资办的企业耕地占用税问题的复函 (345)
- 中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例实施细则 (346)
- 国家计委 国家税务总局
- 关于实施《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》的
若干补充规定 (348)
- 附:投资许可证发放办法 (350)

国家税务总局
 关于固定资产投资方向调节税若干问题规定的通知····· (351)
 国家税务总局 国家土地管理局
 关于契税征收管理有关问题的通知····· (352)
 财政部 国家税务总局
 关于调整房地产市场若干税收政策的通知····· (353)

第三篇 城市规划管理与项目规划报批

(一) 概 述

第一章 城市建设规划与管理····· (357)
 第一节 城市建设规划····· (357)
 第二节 城市建设规划管理····· (367)
 第三节 规划管理的手续办理····· (369)
 第四节 市政基础设施和公建配套····· (373)
第二章 城市规划的制定及实施····· (376)
 第一节 城市规划的主管机关及其职责····· (376)
 第二节 编制城市规划应注意的问题····· (376)
 第三节 城市规划的种类及其主要内容····· (376)
 第四节 城市规划的实施····· (379)
第三章 项目选址规划管理····· (380)
第四章 违反规划法的法律责任····· (382)
 第一节 法律责任概述····· (382)
 第二节 违反城市规划的法律责任····· (382)
第五章 城市规划行政执法主体····· (389)
 第一节 城市规划行政执法主体与机构设置····· (389)
 第二节 城市规划行政执法主体的权限与职责····· (390)
第六章 城市规划行政执法内容····· (393)
 第一节 城市规划编制管理····· (393)
 第二节 城市规划审批管理····· (395)
 第三节 城市规划实施管理····· (398)

第七章 城市规划行政执法的依据和特点	(403)
第一节 城市规划行政执法的依据	(403)
第二节 城市规划行政执法的特点	(404)
第八章 城市规划行政执法程序	(407)
第一节 简易程序	(407)
第二节 一般程序	(409)
第三节 听证程序	(411)
第九章 城市规划监察	(415)
第一节 规划监察概念和作用	(415)
第二节 规划监察的主要内容	(416)
第三节 规划监察的特点	(417)
第四节 规划监察的基本要求	(417)
第五节 规划监察依据	(418)
第六节 规划监察中的多发性违法行为	(419)
第七节 违法占地和建设行为的处罚	(420)
第八节 规划行政处罚程序	(422)
第九节 规划监察执法中的自由裁量权	(423)
第十节 易发性规划行政争议案件	(425)
第十一节 规划监察技术手段	(426)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国城市规划法	(431)
国务院	
关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定(节录)	
.....	(435)
国务院	
关于加强城市建设工作的通知	(436)
国务院	
批转建设部关于进一步加强城市规划工作请示的通知	(440)
附:关于进一步加强城市规划工作的请示	(440)
国务院	
关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知	(443)

国务院	
关于加强城市规划工作的通知·····	(443)
国家建委 城建部	
关于城市规划几项控制指标的通知·····	(445)
国家工商行政管理总局 国家城市建设总局	
关于把城市农副产品市场场地列入城市规划的通知·····	(447)
国家城市建设总局	
关于京、津、沪三市城市规划座谈会的报告·····	(448)
城乡建设环境保护部	
关于印发《关于加强县镇规划工作的意见》的通知·····	(451)
建设部	
关于重点项目建设中城市规划和前期工作意见的报告·····	(454)
城乡建设环境保护部	
关于印发《集镇实行统一开发、综合建设的几点意见》的通知·····	(456)
附：集镇实行统一开发、综合建设的几点意见·····	(456)
村镇建设管理暂行规定·····	(457)
建设部	
关于贯彻土地管理法进一步加强城市用地规划管理的通知·····	(460)
建设部	
关于把城市环境卫生设施的建设纳入城市总体规划的通知·····	(461)
建设部	
关于贯彻国务院加强城市建设工作的通知精神,切实加强城市规划实施管理的通知·····	(462)
建设部	
关于贯彻土地管理法进一步加强村镇建设用地规划管理的通知·····	(463)
建设部	
印发关于加强城市规划管理工作的若干规定的通知·····	(464)
建设部	
关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时须收验《房屋所有权证》的通知·····	(465)
国务院办公厅	
转发国家土地管理局关于开展土地利用总体规划工作报告的通知·····	(466)

国家土地管理	
关于开展土地利用总体规划工作的报告·····	(466)
行政区域边界争议处理条例·····	(468)
建设部	
关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知	
·····	(470)
建设部	
关于贯彻国务院[1990]31号文件精神加强城市规划、房政和房地	
产业行业管理的通知·····	(472)
建设部	
关于《城市规划法》的法律溯及力问题的通知·····	(473)
建设部 国家计委	
关于印发《建设项目选址规划管理办法》的通知·····	(473)
附:建设项目选址规划管理办法·····	(474)
城市规划编制办法·····	(475)
城市绿化条例·····	(479)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	(482)
土地利用总体规划编制审批暂行办法·····	(484)
村庄和集镇规划建设管理条例·····	(486)
开发区规划管理办法·····	(491)
建制镇规划建设管理办法·····	(492)

第四篇 市政配套与“四源供应”

(一) 概 述

第一章 市政配套概论·····	(501)
第一节 城市基础设施工程系统·····	(501)
第二节 城市基础设施工程规划的方式与层次·····	(508)
第三节 城市基础设施工程规划总工作程序·····	(511)
第二章 城市交通工程规划·····	(514)
第一节 城市交通工程规划原则与内容·····	(514)