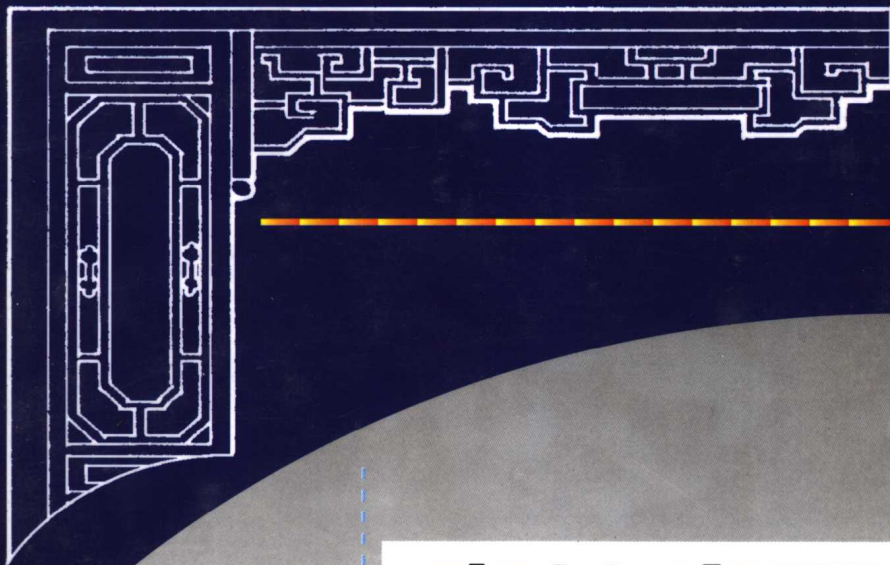
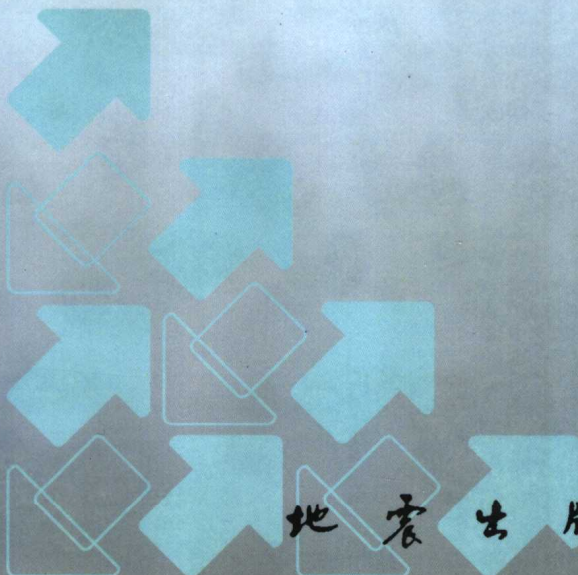




房地产开发项目 可行性研究与经济评价手册

◎主编 王伟宇 李淑同



地震出版社

房地产开发项目可行性研究与经济评价手册

王伟宇 李淑同 主编

地震出版社

目 录

第五篇 房地产开发相关法律法规

一、房地产宏观管理篇

国务院《关于发展房地产业若干问题的通知》·····	(803)
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·····	(806)
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(808)
建设部关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知·····	(816)
建设部关于做好《中华人民共和国城市房地产管理法》实施工作的 通知·····	(820)
中华人民共和国土地管理法·····	(822)
中华人民共和国土地管理法实施条例·····	(835)
国家土地管理局关于认真学习宣传贯彻《中华人民共和国城市房地 产管理法》的通知·····	(843)
国家土地管理局关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复·····	(846)
国土资源部印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国土地管理法〉和 〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉若干问题的意见》的通知·····	(849)
中华人民共和国建筑法·····	(852)
房地产广告发布暂行规定·····	(862)
住宅产业现代化试点工作大纲·····	(864)
土地利用总体规划编制审批规定·····	(868)
中共中央、国务院《关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》·····	(874)

二、土 地 篇

国家土地管理局关于《确定土地所有权和使用权的若干规定》·····	(881)
国家土地管理局关于《土地权属争议处理暂行办法》·····	(888)

国家土地管理局《关于城镇国有土地使用权申报工作的若干规定》·····	(892)
国家土地管理局、国家测绘局、国家物价局、财政部关于《土地登记收费 及其管理办法》·····	(896)
国家土地管理局印发《关于地籍管理几个问题处理意见》的通知·····	(899)
国家土地管理局关于《划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记 程序的通知》·····	(901)
铁道部《关于土地登记工作中有关事宜的通知》·····	(905)
国家国有资产管理局、国家土地管理局《关于国有资产产权登记中 有关土地资产登记工作的通知》·····	(906)
国家土地管理局土地登记规则·····	(907)
国土资源部《关于修改土地证书的通知》·····	(916)
国家土地管理局关于《划拨土地使用权管理暂行办法》·····	(917)
国家土地管理局、国家体改委关于《股份有限公司土地使用权管理暂行 规定》·····	(921)
国务院《关于中央在京党和国家机关使用土地管理问题的批复》·····	(923)
国家计划委员会关于《城市国有土地使用权价格管理暂行办法》·····	(925)
国家土地管理局印发《关于认定收回土地使用权行政决定法律性质 的意见》的通知·····	(928)
国家土地管理局印发《关于在国有企业改革中加强地籍管理工作的 若干意见》的通知·····	(930)
国家土地管理局关于《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》·····	(936)
国务院办公厅转发民政部关于《进一步加强公墓管理的意见》的通知·····	(940)
国家土地管理局《农村集体土地使用权抵押登记的若干规定》·····	(942)
国家土地管理局关于《土地使用权抵押登记有关问题的通知》·····	(944)
国务院关于《加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知》·····	(947)
国务院关于《出让国有土地使用权批准权限的通知》·····	(948)
国家土地管理局建设用地司关于试用《出让国有土地使用权呈报表》 的通知·····	(949)
财政部关于《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法》·····	(956)
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》·····	(958)
国务院关于《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》·····	(960)
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》·····	(965)
国家土地管理局关于《加强宏观调控管好房地产市场的通知》·····	(967)
国家土地管理局关于《协议出让国有土地使用权最低价确定办法》·····	(971)
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》·····	(973)

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》·····	(975)
国有土地使用权出让合同(宗地出让合同)·····	(978)
国有土地使用权出让合同(成片开发地出让合同)·····	(983)
国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出让合同)·····	(991)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)·····	(994)
国土资源部关于《规范国有土地租赁若干意见》的通知·····	(997)
国家计委、国家土地管理局关于《建设用地区划管理办法》·····	(1000)
国家土地管理局关于《土地利用总体规划编制审批规定》·····	(1003)
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》·····	(1009)
建设部关于《贯彻土地管理法进一步加强村镇建设用地区划管理 的通知》·····	(1011)
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·····	(1013)
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的 报告》的通知·····	(1016)
建设部关于《统一实行建设用地区划许可证和建设工程规划许可证的 通知》·····	(1018)
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 房地产行业管理的通知》·····	(1020)
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·····	(1022)
建设部关于《城市规划编制办法》·····	(1024)
建设部关于《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》·····	(1029)
国务院办公厅关于印发《全国土地利用总体规划纲要(草案)》的通知·····	(1031)
建设部关于《开发区规划管理办法》·····	(1044)
建设部关于《建制镇规划建设管理办法》·····	(1046)
国土资源部关于《土地利用年度计划管理办法》·····	(1052)
国土资源部关于《土地利用总体规划审批和实施管理工作若干问题 的通知》·····	(1054)
国家计划委员会、国家土地管理局《关于编制建设项目用地定额指标 的几点意见》·····	(1057)
国家土地管理局《关于加强城镇综合开发建设用地区划管理工作的通知》·····	(1059)
国家土地管理局《关于加强沿海地区外向型企业建设用地区划管理的通知》·····	(1061)
国家土地管理局关于《国家建设用地区划审批工作的暂行规定》·····	(1063)
国务院批转国家土地管理局关于《部分地方政府越权批地情况报告》 的通知·····	(1065)
国家土地管理局关于《正式使用建设用地区划批准书的通知》·····	(1068)

国家土地管理局关于印发《建设项目用地预报和审批备案制度 (试行)》的通知	(1069)
国土资源部关于《建设用地审查报批管理办法》	(1075)
国土资源部关于《闲置土地处理办法》	(1079)
国土资源部、国家发展计划委员会关于《增发国债投资建设项目用地 有关问题的通知》	(1082)
国土资源部、国家经贸委关于《发布和实施〈限制供地项目目录〉、 〈禁止供地项目目录〉(第一批)的通知》	(1084)
国务院《关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知》	(1098)
中共中央办公厅、国务院办公厅转发中央书记处农村政策研究室、 城乡建设环境保护部《关于切实解决滥占耕地建房问题的报告》 的通知	(1099)
中共中央、国务院《关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》	(1102)
国务院办公厅转发《国家土地开发建设基金管理领导小组两个文件 的通知》	(1105)
国家土地开发建设基金管理试行办法	(1108)
国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的 若干意见》	(1111)
国土资源部《关于土地开发整理工作有关问题的通知》	(1115)
国土资源部《关于加强征地管理工作的通知》	(1118)
监察部、国土资源部关于《违反土地管理规定行为的行政处分暂行办法》	(1121)
国务院办公厅转发《国家土地开发建设基金管理领导小组两个管理 办法的通知》	(1125)
中共中央、国务院关于《进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》	(1132)
国家土地管理局、国家计委关于《冻结非农业建设项目占用耕地规定》	(1137)

三、房地产开发规划篇

国务院办公厅转发建设部《关于进一步清理整顿房地产开发公司 意见》的通知	(1141)
财政部《关于国营城市建设综合开发企业纳入国家预算管理有关 问题的通知》	(1144)
中国人民银行关于《清理专业银行房地产开发公司有关政策问题 的通知》	(1145)
建设部关于《搞好限额以上综合开发项目审批工作的通知》	(1146)
建设部、国家工商行政管理局关于《严格控制审批新成立房地产开发	

公司的通知》·····	(1148)
建设部、国家工商行政管理局关于《房地产开发企业管理的通知》·····	(1149)
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》·····	(1151)
建设部、国家工商行政管理局、国家税务总局、国家土地管理局 《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》·····	(1153)
房地产开发企业资质管理规定·····	(1155)
城市房地产开发管理暂行办法·····	(1160)
国家计划委员会关于《禁止向房地产开发企业乱收费抑制商品房 价格不合理上涨的通知》·····	(1165)
国务院《关于严格控制高档房地产开发项目的通知》·····	(1167)
最高人民法院印发《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》的通知·····	(1169)
建设部关于《加强房地产开发管理提高商品房质量的通知》·····	(1175)
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》·····	(1177)
国土资源部、国家发展计划委员会关于《增发国债投资建议项目 用地有关问题的通知》·····	(1180)
国土资源部关于《实行建设用地地质灾害危险性评估的通知》·····	(1182)
城市房地产开发经营管理条例·····	(1183)
建设部关于贯彻《城市房地产开发经营管理条例》的通知·····	(1189)
建设部关于《授权住宅与房地产业司代部办理有关房地产开发企业 设立登记的函》·····	(1192)
国务院关于《发展房地产业若干问题的通知》·····	(1193)
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·····	(1196)
最高人民法院关于《湖南省湘潭物资贸易中心与广东省湛江市海林 实业开发总公司房地产开发合同纠纷案指定管辖的通知》·····	(1198)
中华人民共和国企业法人登记管理条例·····	(1199)
国家工商行政管理局关于《中华人民共和国企业法人登记管理条例 施行细则》·····	(1205)
建设部房地产业司关于印发《加强房地产管理,深化改革房地产企业 经营机制的若干意见》的通知·····	(1218)
建设部关于印发《全国房地产经营、维修、管理企业升级实施办法 (试行)》的通知·····	(1221)

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	(1226)
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	(1228)
国家计划委员会、建设部关于《城市建设综合开发公司的暂行办法》	(1234)
建设部印发《房地产经营、维修、管理企业划分类型试行标准》 的通知	(1237)
建设部关于《加强城市综合开发公司资质管理的通知》	(1239)
建设部关于《进一步清理整顿房地产开发公司的意见》	(1240)
建设部、国家工商行政管理局关于印发《建筑市场管理规定》的通告	(1242)
建设部工程建设项目报建管理办法	(1247)
国家计划委员会关于《国家重点建设项目的管理办法》	(1249)
建设部关于印发《1999 年整顿和规范建设市场的意见》的通知	(1252)
国家计委关于《重申严格执行基本建设程序和审批规定的通知》	(1259)
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》	(1260)
建设部、国家计委印发《建设项目选址规划管理办法》的通知	(1262)
建设部城市规划编制办法	(1264)
国务院批转建设部《关于进一步加强城市规划工作的请示》的通知	(1269)
建设部关于《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》	(1273)
国家物价局、建设部关于发布《城市规划收费工日定额(试行)》 的通知	(1275)
国务院关于《村庄和集镇规划建设管理条例》	(1281)
建设部关于《城镇体系规划编制审批办法》	(1287)
建设部关于《开发区规划管理办法》	(1289)
建设部关于印发《城市规划编制办法实施细则》的通和	(1291)
建设部关于《建制镇规划建设管理办法》	(1304)
国务院关于《加强城市规划工作的通知》	(1310)
建设部关于《城市地下空间开发利用管理规定》	(1312)
建设部关于《做好城市规划工作促进住宅和基础设施建设的通知》	(1316)
建设部关于印发《城市总体规划审查工作细则》的通知	(1318)

四、房屋拆迁基本政策篇

国务院颁布的《城市房屋拆迁管理条例》	(1323)
建设部颁布的《城市房屋拆迁单位管理规定》	(1328)
国务院颁布的《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	(1330)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	(1334)

建设部关于《城市规划区内原有房屋的拆建翻建办理规划审批问题的复函》·····	(1336)
建设部《关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知》·····	(1337)
国务院宗教事务局、建设部《关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知》·····	(1338)
建设部关于转发国家物价局、财政部《关于发布城市房屋拆迁管理费的通知》的通知·····	(1339)
建设部房屋拆迁证据保全公证细则·····	(1341)
建设部关于《加强城市房屋拆迁管理工作的通知》·····	(1344)
建设部关于《拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的复函》·····	(1346)
最高人民法院《关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复》·····	(1347)

五、住房改革基本政策篇

国务院印发《在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案》的通知·····	(1351)
国务院住房制度改革领导小组《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》·····	(1352)
国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》·····	(1358)
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》·····	(1360)
国务院住房制度改革领导小组《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》·····	(1365)
国务院住房制度改革领导小组、建设部、国家税务局关于印发《城镇住宅合作社管理暂行办法》的通知·····	(1370)
国务院住房制度改革领导小组《关于铁路住房制度改革指导性方案的报告》的批复·····	(1374)
国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设部颁布《关于住房资金的筹建、使用 and 管理的暂行规定》的通知·····	(1379)
中央国家机关住房公积金制度实施办法·····	(1382)
国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局关于印发《中央在京党政机关住房制度改革实施方案》的通知·····	(1384)
国务院房改领导小组、国家国有资产管理局、建设部关于《认真贯彻国发[1991]30 号文件和国办发[1991]73 号文件,加强配合,共同搞好住房制度改革的通知》·····	(1387)

财政部关于《中央企业住房基金划转、核定有关财务问题的通知》·····	(1389)
国务院关于《深化城镇住房制度改革的决定》·····	(1390)
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组《国家安居工程 实施方案》的通知·····	(1396)
实施国家安居工程的意见·····	(1399)
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组《关于加强住房公积 金管理意见》的通知·····	(1402)
国务院关于《进一步加强城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》·····	(1405)
监察部、建设部、财政部关于《制止和纠正城镇住房制度改革中违纪 违法行为的通知》·····	(1409)
教育部、建设部关于《进一步深化学校住房制度改革,加快解决教职工 住房问题的若干意见》·····	(1411)
住房公积金管理条例·····	(1414)
建设部关于《进一步推进现有公有住房改革的通知》·····	(1420)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于转发建设部等单位关于 《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案》的通知·····	(1422)
国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局关于贯彻 落实《在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见》有关 问题的通知·····	(1427)

六、房地产税收篇

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》·····	(1431)
国家税务总局关于《调整房地产税和土地使用税具体征税范围解释 规定的通知》·····	(1432)
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》·····	(1433)
财政部、国家税务总局、建设部关于《个人出售住房所得征收个人所得税 有关问题的通知》·····	(1434)
中华人民共和国契税法暂行条例·····	(1436)
财政部关于印发《中华人民共和国契税法暂行条例细则》的通知·····	(1438)
中华人民共和国房产税暂行条例·····	(1441)
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》·····	(1442)
财政部、税务总局关于《房产税和车船使用税几个业务问题的解释 与规定》(节录)·····	(1443)
财政部、税务总局关于《对房管部门经租的居民住房暂缓征收房产税 的通知》·····	(1444)

建设部关于《房管部门直管公房房产税问题的通知》	(1445)
国家税务总局关于《对实行自收自支的事业单位恢复征收房产税和车船 使用税的通知》	(1446)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(1447)
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》	(1449)
国家土地管理局、国家税务总局《关于提供土地使用权属资料问题 的通知》	(1452)
国家税务总局关于《按规定报批土地使用税减免税问题的通知》	(1453)
国家税务总局印发《关于土地使用税若干具体问题的补充规定》 的通知	(1454)
国家税务总局《关于房产管理部门经租的居民住房用地在房租调整改革 后征收土地使用税问题的批复》	(1457)
国家税务总局《关于适当下放城镇土地使用税减免税审批权限的通知》	(1458)
国家税务总局《关于对已缴纳土地使用金的土地使用者应征收城镇 土地使用税的批复》	(1459)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(1460)
财政部关于印发《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》 的通知	(1462)
财政部、国家税务总局关于《对 1994 年 1 月 1 日前签订开发及 转让合同的房地产征免土地增值税的通知》	(1466)
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》	(1467)
财政部、国家税务总局、国家国有资产管理局《关于转让国有房地产 征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知》	(1470)
国家税务总局、国家土地管理局关于《土地增值税若干征管问题 的通知》	(1471)
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》	(1473)
国务院关于发布《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的通知	(1475)
财政部颁发《关于耕地占用税具体政策的规定》的通知	(1477)
财政部关于颁发《关于耕地占用税收入(地方部分)使用管理的暂行 办法》的通知	(1480)
国务院办公厅转发《关于研究耕地占用税征收、管理、使用问题的会议 纪要》的通知	(1483)
财政部、国家土地管理局《关于确保对非农业建设用地征收耕地 占用税的联合通知》	(1485)
国务院《关于切实做好耕地占用税征收工作的通知》	(1486)

财政部、最高人民法院、最高人民检察院、公安局、司法部关于 《加强耕地占用税征收管理工作的联合通知》	(1487)
财政部颁发《关于耕地占用税减免管理的暂行规定》的通知	(1489)

七、涉外房地产篇

外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(1493)
国家税务局关于《对外商投资企业从事土地开发和使用权有偿转让 征收工商统一税和企业所得税问题的通知》	(1496)
财政部关于《对外国企业、外国人及华侨、港、澳、台同胞征收契税 的通知》	(1497)
国家土地管理局关于《加强对境外出售出租房产活动中土地管理 的通知》	(1498)
财政部、国家土地管理局关于《加强外商投资企业场地使用费征收 管理的通知》	(1500)

第五篇

房地产

开发相关法律法规

一、房地产宏观管理篇

国务院《关于发展房地产业若干问题的通知》

(国发[1992] 61号 1992年11月4日)

房地产业在我国是一个新兴产业,是第三产业的重要组成部分,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,将成为国民经济发展的支柱产业之一。加快发展房地产业,对于提高土地既是资源又是资产的认识,促进土地的节约和合理利用,对政府筹集建设资金,加快城市建设和经济发展,都具有重要作用。为了推动房地产业的健康发展,现就有关问题通知如下:

一、进一步深化土地使用制度改革。要逐步扩大城镇国有土地有偿有限期使用范围。目前,除对国家投资的党政军机关、行政事业单位办公用房、住宅建设用地,公共设施、公用事业和国营工业等建设用地,继续采用划拨方式供应外,其他新增建设用地,首先是商业、金融、旅游、服务业、商品房屋和涉外工程建设用地,要逐步采用土地使用权有偿有限期出让的办法。对外开放城市及地区土地使用制度改变的步子可适当加快。

城镇国有土地使用权的出让,必须严格执行《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》。出让土地使用权一定要与建设项目相结合,不要盲目地成片出让土地使用权。出让土地使用权的审批权限不得层层下放。

集体所有土地,必须先行征用转为国有土地后才能出让。农村集体经济组织以集体所有的土地资产作价入股,兴办外商投资企业和内联乡镇企业,须经县级人民政府批准,但集体土地股份不得转让。

二、积极推行土地使用权出让集中管理的办法。城镇国有土地使用权的出让,由县级以上人民政府代表国家依法行使出让权,以规划为前提,统一规划、统一征用、统一开发、统一管理、统一出让。城镇国有土地的出让和使用,必须符合城镇规划的要求。城镇总体规划应能指导土地的开发,详细规划应能为出让土地提供足够的依据。土地使用者应当按照城镇规划和土地使用权出让合同规定的要求,开发、利用、经营土地。

为了节约和合理利用土地资源,防止出现供求失调、竞相压价、收益流失的现象,各级人民政府要加强土地使用权出让的计划性。所有出让的土地,包括地块数、用地面积等都要纳入规划和计划,做到有计划出让。土地使用权出让的计划,按现行土地利用计划编制程序进行。

各级人民政府要切实加强对城乡土地的统一和集中管理,严格按照国家的法律、法规和文件审批、办理建设用地手续。国务院重申:不论开发区或非开发区,凡行政划

拨、有偿出让的建设用地，耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，必须依照有关法规报国务院审批。对违反国家法律、法规和文件及本通知规定的行为，应立即予以纠正，并按有关规定补办建设用地审批手续。

三、合理确定地价，提高土地利用效益。要根据土地不同的区位、使用性质、容积率、级差收益和供求状况等因素，由政府组织的评估机构合理确定基准地价，使之与本地区的经济发展以及宏观调控的要求相适应。土地使用权出让价格，要以基准地价为依据，并共体现国家产业政策。城镇住宅建设用地价格，随着住宅商品化的推进，按照涉外商品房、商品房、微利房、福利房的性质实行不同价格。

四、加强开发区的审批和土地出让管理。设立经济、科技、工业等各类开发区，要进行充分论证，然后报国务院或省、自治区、直辖市人民政府审批。乡镇一级不设立开发区，但可以搞工业和乡镇企业集中连片开发。各地在制定开发区和招商的优惠政策时，不得超越国家有关规定的权限。开发区经政府批准后，再进行土地开发和出让。土地出让和开发要按照合理布局、节约用地的原则，尽量利用荒地，严格控制占用耕地。

五、加强土地使用权出让合同的管理。出让方和受让方要按规定的程序签订土地使用权出让合同。土地使用权出让的合同里，必须明确规定土地使用权出让年限、土地用途、投资开发期限、在规定期限内的开发程度、土地出让金额和支付方式等。如不能按期开发、不按规定用途使用，或土地闲置时间超过两年者，县级以上人民政府有权依法收回土地使用权。

六、加强对划拨土地使用权的管理。凡通过划拨方式取得的土地使用权，政府不收取地价补偿费，不得自行转让、出租和抵押；需要对土地作用权进行转让、出租、抵押和连同建筑物资产一起进行交易者，应到县级以上人民政府有关部门办理出让和过户手续，补交或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

七、继续深化城镇居民住房制度改革。要按照房屋商品化的原则，多方筹集建设资金，使住房的建设、分配、交换、消费进入良性循环。要运用经济调控手段，努力保持住房市场价格的相对稳定。各地要把解决城镇居民住房，特别是困难户的住房问题，作为房地产开发工作中的一项重要任务。认真搞好福利房、微利房和商品房的建设，加快危房的改造。加强综合开发，配套建设。通过住房制度改革，促进房地产业的发展，满足人民群众对住房的需求。

八、完善房地产开发的投资管理。房地产开发建设投资是固定资产投资的一个组成部分，必须纳入国家固定资产投资总规模（外商投资除外）。在计划管理上，要适应改革开放的新形势，不断加以改进，做到既有利于宏观调控，又有利于微观搞活。为了促进房地产业的发展，今后，凡地方自筹资金用于房地产开发的项目，一律由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府自行审批。允许各专业银行发放房地产开发贷款。银行贷款规模、发行债券额度等要列入信贷计划、证券计划和投资计划，实行总量控制。

九、正确引导外商对房地产的投资。外商投资房地产开发经营可弥补我国投资的不足，并可引进竞争机制。要按照国务院《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》等规定，引导外商结合建设项目进行房地产开发。要正确引导投资方向，使其主要投向与

我国规定的鼓励类引进项目相配套的房地产开发，以及高难度高档次的房地产开发项目。

十、建立和培育完善的房地产市场体系。在房地产交易中应充分运用竞争机制。房地产一级市场即土地使用权的出让，要在城市总体规划指导下，尽量通过招标、拍卖等方式进行，减少协议出让。房地产二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营和三级市场即投入使用后的房地产交易，以及抵押、租赁等多种经营方式，要在国家宏观管理下，放开搞活，实行市场调节。土地使用权的转让和房产所有权的转移（包括涉外房地产），必须依照规定到当地房地产市场管理部门办理过户手续。要建立与房地产市场配套的服务体系，建立房地产交易的中介服务代理机构、房地产价格评估机构和对市场纠纷的仲裁机构等，逐步形成规范、公开、有序的房地产市场。

十一、提高房地产开发企业的素质，严格资质审批。所有从事房地产开发经营的中、外资企业，都必须经过严格的资质审批。全民所有制房地产开发企业要通过贯彻国务院《全民所有制工业企业转换经营机制条例》，积极进行经营机制的转换。所有行政单位兼有房地产经营业务的，必须实行政企分开。各级政府部门都要转变管理职能，不直接干预企业的经营活动，不搞地方保护主义，简化各种办事手续，积极为企业服务。

十二、加强土地有偿使用收入的征收管理。目前，土地有偿使用收入（包括土地出让和房地产增值收益）的具体征收管理办法，由财政部依法制定。为防止房地产增值收益过多流向企业和个人，要逐步开征房地产增值税，把房地产增值收益中应当归国家所有的部分，通过税收的形式收归国有。房地产增值收益中的大部分目前可由地方人民政府掌握，连同现行的土地出让收益、城镇土地使用税、场地占用费一起，作为专项基金，主要用于城市基础设施建设、土地开发和农业。

十三、加强房地产业的法制建设。要从我国国情出发，逐步建立健全房地产法律体系。各地人民政府可按照现有的有关法规，根据本地的实际情况，先制定一些地方性法规。房地产业的干部、职工，要努力学习和掌握房地产开发经营的知识，熟悉有关法规，做到有法必依，依法办事。

十四、加强对房地产业的领导。我国房地产业的领导和管理体制，还处于探索阶段。各地人民政府可按照国务院的现行部门分工和本地具体情况，根据加强领导、统一管理、分工负责的原则，自行确定管理机构，不要求与中央的机构对口设置。要不断总结经验，积极探索，逐步形成有效、合理的房地产业管理体制。