

常用房地产法律手册

房地产开发

中国法制出版社

常用房地产法律手册

房地产开发

中国法制出版社

常用房地产法律手册

房地产开发

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2003. 1

ISBN 7-80182-054-1

I. 常… II. 中… III. 常用-房地产-法律法规
-汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 098528 号

常用房地产法律手册 房地产开发

FANGDICHAN KAIFA

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/9.125 字数/300 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 3 月第 2 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-054-1/D·1020

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

本套总定价:158.00 元

本册定价:17.00 元

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海申博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1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)
- 国务院关于发展房地产业若干问题的通知 (25)
(1992年11月4日)
- 关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (28)
(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 (34)
(2002年8月7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 (35)
(2002年8月26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 (39)
(1989年12月26日)
- 国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知 (44)
(1995年5月26日)

国务院关于加强城市规划工作的通知	(46)
(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	(49)
(2000年3月13日)	
中共中央、国务院关于促进小城镇健康发展的若干 意见(摘要)	(53)
(2000年6月13日)	
城镇体系规划编制审批办法	(55)
(1994年8月15日)	
开发区规划管理办法	(57)
(1995年6月1日)	
建制镇规划建设管理办法	(59)
(1995年6月29日)	

三、房地产开发企业

1. 综 合

中华人民共和国公司法	(65)
(1999年12月25日)	
中华人民共和国公司登记管理条例	(97)
(1994年6月24日)	
公司登记管理若干问题的规定	(107)
(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	(111)
(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	(116)

(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	(120)
(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	(122)
(2002 年 8 月 20 日)	

3. 企业财会制度

房地产开发企业会计制度	(124)
(1993 年 1 月 7 日)	
施工、房地产开发企业财务制度	(210)
(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方法的 指导意见	(231)
(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	(240)
(1999 年 5 月 11 日)	

四、房地产广告管理

中华人民共和国广告法	(243)
(1994 年 10 月 27 日)	
房地产广告发布暂行规定	(249)
(1996 年 12 月 30 日)	
关于进一步加强房地产广告管理的通知	(251)
(2002 年 3 月 25 日)	

五、相关税务法规

中华人民共和国房产税暂行条例	(253)
----------------------	-------

- (1986年9月15日)
**财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的
解释和暂行规定** (254)
(1986年9月25日)
中华人民共和国契税暂行条例 (257)
(1997年7月7日)
中华人民共和国契税暂行条例细则 (259)
(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** (262)
(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** (262)
(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** (263)
(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** (264)
(1996年12月12日)
关于调整房地产市场若干税收政策的通知 (265)
(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** (266)
(1999年12月21日)
**关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的
通知** (266)
(2000年3月8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** (267)
(2001年12月20日)

六、相关司法解释

最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知 (270)

(1992 年 11 月 25 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 (271)

(1995 年 12 月 27 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 (277)

(1994 年 4 月 25 日)

七、合同范本

房地产开发合同参考文本 (279)

一、总 类

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) 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。

第二十七条 房地产开发企业预售商品房时,应当向预购人出示商品房预售许可证明。

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内,到商品房所

在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

第二十八条 商品房销售,当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

第二十九条 房地产开发企业委托中介机构代理销售商品房的,应当向中介机构出具委托书。中介机构销售商品房时,应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第三十条 房地产开发项目转让和商品房销售价格,由当事人协商议定;但是,享受国家优惠政策的居民住宅价格,应当实行政府指导价或者政府定价。

第三十一条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时,向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定,承担商品房保修责任。

保修期内,因房地产开发企业对商品房进行维修,致使房屋原使用功能受到影响,给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

第三十二条 商品房交付使用后,购买人认为主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,购买人有权退房;给购买人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十三条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续;现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续,并提供必要的证明文件。

第五章 法律责任

第三十四条 违反本条例规定,未取得营业执照,擅自从事房地产开发经营的,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经营活动,没收违法所得,可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

第三十五条 违反本条例规定,未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的,由县级以上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,由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十六条 违反本条例规定,将未经验收的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期补办验收手续;逾期不补办验收手续的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门组织有关部门和单位进行验收,并处10万元以上30万元以下的罚款。经验收不合格的,依照本条例第三十七条的规定处理。

第三十七条 违反本条例规定,将验收不合格的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期返修,并处交付使用的房屋总造价2%以下的罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任;造成重大伤亡事故或者其他严重后果,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十八条 违反本条例规定,擅自转让房地产开发项目的,由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得5倍以下的罚款。

第三十九条 违反本条例规定,擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第四十条 国家机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第六章 附 则

第四十一条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营监督管理,参照本条例执行。

第四十二条 城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方可用于房地产开发经营。

第四十三条 本条例自发布之日起施行。

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务

委员会第八次会议通过 1994年7月5日

中华人民共和国主席令第29号公布)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

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