

3

常用房地产法律手册

房地产项目建设

常用房地产法律手册

房地产 项目建设

中国法制出版社

D922.181
38.3

出版社

常用房地产法律手册

房地产项目建设

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, 2002. 12

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(2002)第 098528 号

常用房地产法律手册 房地产项目建设

FANGDICHAN XIANGMU JIANSHE

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/ 10.75 字数/ 380 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 4 月第 2 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 054 - 1/D·1020

本套总定价: 158.00 元

本册定价: 19.00 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: 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、综 合

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(节录)	(7)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国建筑法	(8)
(1997 年 11 月 1 日)	
楼堂馆所建设管理暂行条例	(19)
(1988 年 9 月 22 日)	
建设项目环境保护管理条例	(24)
(1998 年 11 月 29 日)	
国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知	(29)
(2001 年 10 月 31 日)	
建设部建设行政处罚程序暂行规定	(32)
(1999 年 2 月 3 日)	

二、房地产建筑工程项目招标投标

中华人民共和国招标投标法	(39)
(1999 年 8 月 30 日)	
国务院办公厅印发国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工意见的通知	(48)
(2000 年 5 月 3 日)	
建设部关于进一步加强工程招标投标管理的规定	(50)

- (1998年8月6日)
建筑工程设计招标投标管理办法 (55)
(2000年10月18日)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理
办法 (59)
(2001年6月1日)
建筑工程施工发包与承包计价管理办法 (68)
(2001年11月5日)

三、房地产项目的勘察设计

- 中华人民共和国注册建筑师条例 (71)
(1995年9月23日)
建设工程勘察设计管理条例 (76)
(2000年9月25日)
工程勘察设计单位登记管理暂行办法 (81)
(1991年7月13日)
中华人民共和国注册建筑师条例实施细则 (84)
(1996年7月1日)
建设工程勘察设计市场管理规定 (93)
(1999年1月21日)
关于进一步加强勘察设计质量管理的紧急通知 (99)
(2001年5月25日)
建设工程勘察设计企业资质管理规定 (101)
(2001年7月25日)
工程勘察设计收费管理规定 (107)
(2002年1月7日)
对工程勘察、设计、施工、监理和招标代理企业
资质申报中弄虚作假行为的处理办法 (109)
(2002年2月10日)
关于在工程建设勘察设计、施工、监理中推行廉

政责任书的通知	(110)
(2002 年 3 月 27 日)	
外商投资建设工程设计企业管理规定	(117)
(2002 年 9 月 27 日)	

四、房地产项目工程监理

监理工程师资格考试和注册试行办法	(121)
(1992 年 6 月 4 日)	
工程建设监理规定	(124)
(1995 年 12 月 15 日)	
建设工程监理范围和规模标准规定	(129)
(2001 年 1 月 17 日)	
工程监理企业资质管理规定	(130)
(2001 年 8 月 29 日)	
工程监理企业资质管理规定实施意见	(145)
(2001 年 11 月 14 日)	
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)	(150)
(2002 年 7 月 17 日)	
北京市工程建设监理管理办法(修正)	(152)
(1997 年 12 月 31 日)	

五、房地产项目建筑施工

(一) 施工企业

建筑施工企业项目经理资质管理办法	(156)
(1995 年 1 月 7 日)	
村镇建筑工匠从业资格管理办法	(173)
(1996 年 7 月 17 日)	
建筑业企业资质管理规定	(175)

- (2001 年 4 月 18 日)
建筑业企业资质管理规定实施意见 (181)
(2001 年 5 月 28 日)
外商投资建筑业企业管理规定 (189)
(2002 年 9 月 27 日)

(二) 施工管理

- 中华人民共和国环境噪声污染防治法 (194)
(1996 年 10 月 29 日)
中华人民共和国安全生产法 (202)
(2002 年 6 月 29 日)
建筑安全生产监督管理规定 (215)
(1991 年 7 月 9 日)
建设工程施工现场管理规定 (218)
(1991 年 12 月 5 日)
建筑装饰装修管理规定 (223)
(1995 年 8 月 7 日)
建筑工程施工许可管理办法 (227)
(2001 年 7 月 4 日)
北京市人民政府关于外地建筑企业来京施工管理
暂行规定(修正) (230)
(1997 年 12 月 31 日)
北京市人民政府关于维护施工秩序减少施工噪声
扰民的通知 (232)
(1996 年 4 月 16 日)

(三) 验收

- 城市住宅小区竣工综合验收管理办法 (235)
(1993 年 11 月 13 日)
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案

管理暂行办法	(237)
(2000 年 4 月 7 日)	
建设项目竣工环境保护验收管理办法	(239)
(2001 年 12 月 27 日)	
建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工质 量验收规范若干问题的通知	(243)
(2002 年 8 月 12 日)	

六、房地产项目工程质量

建设工程质量管理条例	(246)
(2000 年 1 月 30 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(257)
(2000 年 6 月 30 日)	

七、房地产项目建设合同文本

建设工程勘察设计合同管理办法	(259)
(2000 年 3 月 1 日)	
建设工程勘察合同(一)(示范文本)	(261)
建设工程勘察合同(二)(示范文本)	(267)
建设工程设计合同(一)(示范文本)	(275)
建设工程设计合同(二)(示范文本)	(282)
建设工程委托监理合同(示范文本)	(288)
(2000 年 2 月 17 日)	
建设工程施工合同(示范文本)	(296)

八、相关司法解释

最高人民法院经济审判庭关于建筑工程承包合同 纠纷中工期问题的电话答复	(329)
---	-------

(1988年9月17日)

最高人民法院关于给承包单位介绍工程索要信息
费如何处理问题的复函 (331)

(1990年11月19日)

最高人民法院关于内蒙古第一建筑工程公司与内
蒙古医学院土地使用权纠纷案如何处理问题的
复函 (332)

(1991年8月9日)

最高人民法院经济审判庭关于国营黄羊河农场与
榆中县第二建筑工程公司签订的两份建筑工程
承包合同的效力认定问题的复函 (333)

(1992年1月13日)

最高人民法院经济审判庭关于人民法院是否受理
建筑安装工程分包合同纠纷问题的复函 (334)

(1992年9月25日)

最高人民法院关于郑立本与青岛市建筑安装工程
公司追索赔偿金纠纷一案的复函 (335)

(1993年7月13日)

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题
的批复 (336)

(2002年6月20日)

一、综 合

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。

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(节录)

(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 自1995年1月1日起施行)

.....

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、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;