



● JIANSHE XIANGMU YONGDI SHENPI YU
FANGDICHAN KAIFA ZIBEN YUNYING GUANLI
SHIWU QUANSHU

建设项目用地审批与 房地产开发资本运营管理 实务全书

主编 彭文强

吉林摄影出版社

建设项目用地审批与房地产开发 资本运营管理实务全书

吉林摄影出版社

建设项目用地审批与房地产开发资本运营管理实务全书

主 编 彭文强

吉林摄影出版社出版

(长春市人民大街 124 号)

北京市顺义富各庄福利印刷厂印刷

全国新华书店经销

开本:787×1092 1/16 印张:150 字数:3668 千字

2002 年 8 月第 1 次 2002 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 7-80606-419-2/Z·22 定价:980.00 元(全四卷)

前 言

随着知识经济的发展与我国加入 WTO,全面参与国际化竞争,以知识管理为中心的第五代宏观控制管理时代已经到来。特别是 2008 年北京申办奥运的成功,更加极大地推动了全国范围内基础建设工程与房地产开发的热潮。这不仅从根本上改变了国民经济的重大比例、部门结构及生产力布局,而且对社会主义现代化第三步经济战略目标的发展进程及人民物质文化生活水平的提高,都起着举足轻重的作用和影响。

为适应基础建设与房地产开发蓬勃发展,中华人民共和国国土资源部与建设部于二〇〇二年先后通过了《国土资源行政复议规定》、《建设项目用地预审管理办法》和《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》等文件,按照中共中央、国务院关于整顿基础建设、国土资源保护与合理利用及规范房地产市场秩序的要求,对我国建设项目用地审批与房地产开发经营管理进行了全面政策性调整,使各级各类与基础建设、房地产开发、建筑施工有关的政府部门、企事业单位及其有关行为人的行为更加规范,更加与国际化接轨。

因此,根据我国国土资源部、建设部、财政部、国家计委等的有关最新精神,以 2002 年国家财政基本建设工作方针为依据,我们组织了财政部、中央财经大学、建设部、北京市国土资源局、北京市建委、国务院经济发展研究中心等单位的部分领导、专家学者精心编撰了《建设项目用地审批与房地产开发资本运营管理实务全书》一书。

全书从宏观与微观相结合的角度,运用多种科学理论,从不同的层面全面、完整地阐述了新世纪我国建设项目用地管理与房地产开发经营工作的基本理论,基础知识及实际操作流程,同时为适应我国加入 WTO 与北京 2008 年奥运会举办的发展需求,全书还全面引进与结合介绍了西方发达国家相关成就和经验,力求使所述内容符合国情并与国际接轨。具有理论针对性、实际工作指导性、现实问题可操作性、政策法规时效性、实践经验实用与适用性等特点。

全书共分四卷,分别从建设工程项目管理、国土拍卖运营与建设项目用地审批、房地产开发资本运营管理、政策法规汇编等四个方面系统,全面阐述了基础建设、国土资源管理、项目用地审批、房地产开发、投融资体制改革及 2001~2002 年国家有关最新政策法规精神。全书论述详实丰富、科学准确,是我国各级财政部门、审计部门,国土资源管理部门、建设部门及各级企事业单位必备的工作指导用书。

由于时间仓促,加之水平有限,书中难免存在挂一漏万之处,恳请广大读者在阅读使用过程中,不吝提出宝贵意见,加以批评斧正,以便再版时进一步修订。

编 者

2002 年 8 月 16 日

出版说明

随着知识经济的发展与我国加入 WTO, 全面参与国际化竞争, 以知识管理为中心的第五代宏观控制管理时代已经到来。特别是 2008 年北京申办奥运的成功, 更加极大地推动了全国范围内基础建设工程与房地产开发的热潮。这不仅从根本上改变了国民经济的重大比例、部门结构及生产力布局, 而且对社会主义现代化第三步经济战略目标的发展进程及人民物质文化生活水平的提高, 都起着举足轻重的作用和影响。

为适应基础建设与房地产开发蓬勃发展, 中华人民共和国国土资源部与建设部于二〇〇二年先后通过了《国土资源行政复议规定》、《建设项目用地预审管理办法》和《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》等文件, 按照中共中央、国务院关于整顿基础建设、国土资源保护与合理利用及规范房地产建设市场经济秩序的要求, 对我国建设项目用地审批与房地产开发经营管理进行了全面政策性调整, 使各级各类与基础建设、房地产开发、建筑施工有关的政府部门、企事业单位及其有关行为人的行为更加规范, 更加与国际化接轨。

因此, 根据我国国土资源部、建设部、财政部、国家计委等的有关最新精神, 以 2002 年国家财政基本建设工作方针为依据, 我们组织了财政部、中央财经大学、建设部、北京市国土资源管理局、北京市建委、国务院经济发展研究中心等单位的部分领导、专家学者精心编撰了《建设项目用地审批与房地产开发资本运营管理实务全书》一书。

全书从宏观与微观相结合的角度, 运用多种科学理论, 从不同的层面全面、完整地阐述了新世纪我国建设项目用地管理与房地产开发经营工作的基本理论, 基础知识及实际操作流程, 同时为适应我国加入 WTO 与北京 2008 年奥运会举办的发展需求, 全书还全面引进与结合介绍了西方发达国家相关成就和经验, 力求使所述内容符合国情并与国际接轨。具有理论针对性、实际工作指导性、现实问题可操作性、政策法规时效性、实践经验实用与适用性等特点。

全书共分四卷, 分别从建设工程项目管理、国土拍卖运营与建设项目用地审批、房地产开发资本运营管理、政策法规汇编等四个方面系统, 全面阐述了基础建设、国土资源管理、项目用地审批、房地产开发、投融资体制改革及 2001~2002 年国家有关最新政策法规精神。全书论述详实丰富、科学准确, 是我国各级财政部门、审计部门, 国土资源管理部门、建设部门及各级企事业单位必备的工作指导用书。

由于时间仓促, 加之水平有限, 书中难免存在挂一漏万之处, 恳请广大读者在阅读使用过程中, 不吝提出宝贵意见, 加以批评斧正, 以便再版时进一步修订。

编者

2002 年 7 月 22 日

中华人民共和国国土资源部令

第 7 号

《建设项目用地预审管理办法》，已经 2001 年 6 月 28 日国土资源部第 5 次部务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。

部 长 田凤山

二〇〇一年七月二十五日

建设项目用地预审管理办法

第一条 为保证土地利用总体规划的实施，控制建设用地总量，规范建设项目用地预审管理工作，根据《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》，制定本办法。

第二条 本办法所称建设项目用地预审（以下简称“预审”），是指在建设项目可行性研究阶段，有关人民政府土地行政主管部门依法对建设项目涉及土地利用的事项进行的审查。

第三条 预审应当遵循下列原则：

- （一）土地用途管制；
- （二）切实保护耕地；
- （三）合理和集约利用土地；
- （四）保障基础设施、国家重点建设项目用地。

第四条 能源、交通、水利、矿山、军事等建设项目依照法律规定确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农用地的，建设项目由人民政府批准的，预审工作由该人民政府的土地行政主管部门负责；建设项目由有批准权的人民政府所属部门批准的，预审工作由该部门的同级土地行政主管部门负责。

第五条 建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责。

第六条 建设单位提出预审申请时，应当提交下列材料，由负责预审工作的人民政府土地行政主管部门直接受理：

(一) 申请预审的正式文件;

(二) 项目建议书批复文件;

(三) 建设项目可行性研究报告,其中应当包含土地利用的章节,内容包括规划选址情况、用地总规模和用地类型、补充耕地资金落实情况等;

(四) 单独选址的建设项目,拟占地质灾害防治规划确定的地质灾害易发区内土地的,还应当提供地质灾害危险性评估报告。

第七条 负责预审工作的人民政府土地行政主管部门,对符合本办法第六条规定的预审申请,应当受理。对不符合本办法第六条规定的预审申请,应当在2个工作日内通知申请人,逾期不通知申请人的,视为受理。

第八条 有关人民政府土地行政主管部门应当对建设项目的下列内容进行审查:

(一) 建设项目用地选址是否符合土地利用总体规划,是否符合土地管理法律、法规规定的条件;

(二) 建设项目是否符合国家供地政策;

(三) 建设项目用地选址是否符合地质灾害防治规划;

(四) 占用耕地的,补充耕地资金是否落实,计列费用是否合理。

第九条 受理预审申请的人民政府土地行政主管部门,应当在受理之日起15个工作日内完成审查工作,并出具预审意见。预审意见应当抄送建设项目所在地的人民政府土地行政主管部门。

特大型建设项目的预审,预审时间经批准后可以延长,但最长不超过30个工作日。

第十条 有关人民政府土地行政主管部门进行预审,应当实行内部会审制度。

第十一条 负责预审工作的人民政府土地行政主管部门出具的预审意见应当包括对办法第八条规定的内容的结论性意见和对建设单位的具体要求。

第十二条 凡应进行预审的建设项目,未申请预审的,市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请,上级人民政府土地行政主管部门不接受下级人民政府土地行政主管部门上报的建设项目呈报说明书和有关方案。

第十三条 本办法自发布之日起施行。

中华人民共和国国土资源部令

第 8 号

《国土资源行政复议规定》，已经 2001 年 6 月 28 日国土资源部第 5 次部务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。

部 长 田凤山

二〇〇一年七月二十七日

国土资源行政复议规定

第一章 总 则

第一条 为防止和纠正各级土地行政主管部门和地质矿产主管部门违法的或者不当的具体行政行为，保护公民、法人和其他组织的合法权益，根据《中华人民共和国行政复议法》（以下简称行政复议法），制定本规定。

第二条 公民、法人或者其他组织认为土地行政主管部门和地质矿产主管部门的具体行政行为侵犯其合法权益，依法申请行政复议，土地行政主管部门、地质矿产主管部门受理行政复议申请、作出行政复议决定，适用本规定。

第三条 国土资源行政复议工作，应当遵循合法、公正、公开、及时、便民的原则，坚持依法行政，有错必纠，保障土地管理法律、法规和矿产资源管理法律、法规的正确实施。

第四条 本规定所称国土资源行政复议机关（以下简称复议机关），是指依照行政复议法的规定履行行政复议职责的县级以上人民政府土地行政主管部门、地质矿产主管部门。

第五条 国土资源部依照法律规定负责对各级土地行政主管部门、地质矿产主管部门的行政复议工作进行监督。

上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门负责对下级土地行政主管部门、地质矿产主管部门的行政复议工作进行监督。

第六条 复议机关的法制工作机构（以下简称复议机构）具体办理行政复议事项，履

行下列职责：

- (一) 受理行政复议申请；
- (二) 向有关组织和人员调查取证、查阅文件和资料；
- (三) 组织审查行政复议案件；
- (四) 拟订行政复议决定；
- (五) 送达行政复议文书；
- (六) 处理或者转送本规定第十条规定的审查申请；
- (七) 对本部门或者下级土地行政主管部门、地质矿产主管部门违反行政复议法或者本规定的行为，依照法定的权限和程序提出处理建议；
- (八) 办理因不服行政复议决定提起行政诉讼的应诉事项；
- (九) 对下级土地行政主管部门、地质矿产主管部门的行政复议工作进行指导、监督和检查；
- (十) 办理行政复议、行政诉讼案件的统计工作；
- (十一) 法律、法规规定的其他事项。

第七条 复议机构从事行政复议工作的人员（以下简称复议人员）应当具备下列条件：

- (一) 具有较高的政治素质，清正廉洁、秉公执法、忠于职守；
- (二) 熟悉土地管理法、矿产资源法等法律、法规；
- (三) 了解土地管理、矿产资源管理业务知识；
- (四) 具有大专以上的文化水平。

复议人员应当经过培训，经考试合格后，方可从事行政复议工作。

第八条 复议机关应当根据行政复议工作的需要，设立行政复议委员会，其主要职责是：

- (一) 制定行政复议工作的规则、程序；
- (二) 对重大、复杂、疑难或者争议标的价值较大的行政复议案件提出处理意见；
- (三) 对本部门有权处理的规范性文件的审查提出处理意见；
- (四) 对由行政复议决定引起的重大、复杂的行政应诉案件提出意见。

第二章 复议范围

第九条 有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本规定申请行政复议：

- (一) 对警告、罚款、没收违法所得、拆除违法建筑、没收违法建筑或者非法采出的矿产品、吊销勘查许可证或者采矿许可证、责令交还土地、责令停止开采、责令停产整顿、无偿收回土地使用权等行政处罚决定不服的；
- (二) 对查封、扣押财产等行政强制措施不服的；
- (三) 对有关许可证、资质证、资格证等证书的变更、中止、撤销、注销的决定不服的；
- (四) 对有关法律、法规规定由土地行政主管部门确认土地他项权利的决定不服或者

对地质矿产主管部门审批颁发勘查许可证、采矿许可证的行为不服的；

(五) 认为违法集资、征收财物、摊派费用、征收费用或者违法要求履行其他义务的；

(六) 认为符合法定条件，申请颁发许可证、资质证、资格证等证书，或者申请审批、登记有关事项，土地行政主管部门、地质矿产主管部门没有依法办理的；

(七) 认为其他具体行政行为侵犯其合法权益的。

第十条 公民、法人或者其他组织认为土地行政主管部门、地质矿产主管部门的具体行政行为所依据的下列规定不合法，在对具体行政行为提起行政复议申请时，可以一并提出对该规定的审查申请：

(一) 国土资源部和国务院其他部门的规定；

(二) 县级以上地方人民政府、县级以上土地行政主管部门、地质矿产主管部门以及县级以上地方人民政府其他部门的规定；

(三) 乡、镇人民政府的规定。

前款所列规定不含规章。

第三章 申请与受理

第十一条 公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益的，可以自知道土地行政主管部门、地质矿产主管部门作出具体行政行为之日起六十日内提出行政复议申请。

因不可抗力或者被申请人设置障碍等其他正当理由耽误法定申请期限的，申请期限自障碍消除之日起继续计算。

第十二条 同申请行政复议的具体行政行为有利害关系的其他公民、法人或者其他组织，可以作为第三人参加行政复议。

第三人参加行政复议的，复议机关应当制作第三人参加行政复议通知书，送达第三人。

第十三条 公民、法人或者其他组织对土地行政主管部门、地质矿产主管部门作出的具体行政行为不服申请行政复议的，作出具体行政行为的土地行政主管部门、地质矿产主管部门是被申请人；对由上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门批准的具体行政行为不服申请行政复议的，批准具体行政行为的土地行政主管部门、地质矿产主管部门是被申请人。

第十四条 申请人申请行政复议，可以信件、传真等书面形式申请，也可以口头申请；口头申请的，复议人员应当当场填写行政复议申请笔录，记录申请人的基本情况、行政复议请求、主要事实、理由和时间，并将记录的行政复议申请内容向申请人宣读，经申请人确认无误后，由记录人、申请人在申请笔录上签名或者盖章。

第十五条 对县级以上土地行政主管部门、地质矿产主管部门的具体行政行为不服的，可以向该部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向上一级土地行政主管部门、地质矿产主管部门申请行政复议。

第十六条 对国土资源部的具体行政行为不服的，向国土资源部申请行政复议。对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼；也可以按照行政复议法第十四条的规

定向国务院申请裁决。

第十七条 对土地行政主管部门、地质矿产主管部门依法设立的派出机构，依据法律、法规或者规章的规定，以自己的名义作出的具体行政行为不服的，向设立该派出机构的土地行政主管部门、地质矿产主管部门或者该土地行政主管部门、地质矿产主管部门的本级地方人民政府申请行政复议。

第十八条 对土地行政主管部门、地质矿产主管部门所属的机构，依据法律、法规的授权作出的具体行政行为不服的，向其主管的土地行政主管部门、地质矿产主管部门申请行政复议。

第十九条 对依法受委托的组织作出的具体行政行为不服的，向委托的土地行政主管部门、地质矿产主管部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向委托的土地行政主管部门、地质矿产主管部门的上一级土地行政主管部门、地质矿产主管部门申请行政复议。

委托的土地行政主管部门、地质矿产主管部门是被申请人。

第二十条 对土地行政主管部门、地质矿产主管部门与政府其他部门以共同名义作出的具体行政行为不服的，可以向其共同的上一级行政机关申请行政复议。共同作出具体行政行为的土地行政主管部门、地质矿产主管部门是共同被申请人之一。

第二十一条 公民、法人或者其他组织认为土地行政主管部门、地质矿产主管部门的具体行政行为侵犯其已经依法取得的土地所有权或者使用权以及探矿权、采矿权的，应当先向复议机关申请行政复议。对复议决定不服，再向人民法院起诉。

第二十二条 公民、法人或者其他组织对不属于本规定第二十一条规定的具体行政行为不服，可以申请行政复议，也可以直接向人民法院提起行政诉讼。

第二十三条 复议机关收到行政复议申请后，复议人员应当填写收案登记表，注明收案时间、申请人、被申请人、复议请求等内容，并在五个工作日内对复议申请进行审查。

对行政复议申请有下列情况之一的，决定不予受理：

- (一) 申请行政复议的行政行为不属于具体行政行为的；
- (二) 申请行政复议的时间超过了法定的申请期限的；
- (三) 申请人不是具体行政行为的利害关系人的；
- (四) 对行政处分决定或者其他人事处理决定申请行政复议的；
- (五) 就土地行政主管部门、地质矿产主管部门对民事纠纷的调解或者其他处理决定申请行政复议的；
- (六) 申请人在申请行政复议以前已向其他复议机关申请行政复议或者已向人民法院提起行政诉讼，其他复议机关或者人民法院已经依法受理的；
- (七) 申请行政复议的事项依法不属于土地行政主管部门、地质矿产主管部门职责范围内的。

决定不予受理的，复议机关应当制作行政复议不予受理决定书，书面告知申请人。属于本条第（七）项规定而不受理的，不予受理决定书中还应当告知申请人提出行政复议申请的行政机关。

复议机关的法制工作机构具体负责行政复议申请的受理工作，复议机关的其他工作机构收到行政复议申请的，应当于两个工作日内转送本机关的复议机构。

第二十四条 对符合受理条件的行政复议申请，自复议机构收到之日起即为受理。

受理行政复议申请的，复议人员应当填写立案登记表，并制作受理通知书，书面告知申请人。

第二十五条 复议机关无正当理由不受理行政复议申请，申请人可以向人民法院提起行政诉讼，也可以向上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门申诉。

上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门发现下级土地行政主管部门、地质矿产主管部门无正当理由不受理依法提出的行政复议申请的，应当书面责令其受理。

第二十六条 对依法受理的地政复议案件，复议机构应当指定复议人员具体承办。复议机构也可以聘请特邀复议员，具体承办行政复议案件。

第四章 审查与决定

第二十七条 复议机构应当自受理之日起七个工作日内，制作提出答复通知书，与行政复议申请书副本或者行政复议申请笔录复印件一并发送被申请人。被申请人应当自收到行政复议申请书副本或者申请笔录复印件之日起十日内，提出书面答复，并提交作出具体行政行为的证据、依据和其他有关材料。

第二十八条 被申请人的书面答复应当载明下列内容：

- (一) 被申请人的名称、地址、法定代表人的姓名；
- (二) 作出具体行政行为的事实依据及有关的证据材料；
- (三) 作出具体行政行为所依据的法律、法规、规章、规范性文件和具有普遍约束力的决定、命令；
- (四) 作出答复的日期。

书面答复应当加盖被申请人的印章。

第二十九条 申请人、第三人可以委托一至二名代理人代为参加行政复议。

委托代理人参加行政复议，应当向复议机关递交授权委托书。授权委托书应当载明授权委托事项和授权范围。

第三十条 申请人、第三人及其委托代理人可以查阅被申请人提出的书面答复、作出具体行政行为的证据、依据和其他有关材料，但涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的除外。

复议机关应当为申请人、第三人及其委托代理人查阅案卷提供方便。经复议机构同意，申请人、第三人及其委托代理人可以摘抄、复印案卷内容。

第三十一条 行政复议原则上采取书面审查的办法。必要时，可以向有关组织和个人调查情况，听取申请人、被申请人和第三人的意见。

有下列情形之一的，应当进行实地调查：

- (一) 影响较大的；
- (二) 需要实地丈量或者勘测的；
- (三) 证据与当事人陈述有较大差异的；
- (四) 复议机构认为需要实地调查的。

调查时，应当制作调查笔录，经被调查人核阅后，由被调查人、调查人签名或者盖章。

第三十二条 复议机关在必要时，可以委托没有利害关系的组织进行调查或者鉴定。

第三十三条 除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私外，在下列情况下，可以开庭审查：

- (一) 案情复杂、影响重大的；
- (二) 申请人要求对规范性文件一并进行审查的；
- (三) 复议机构认为需要开庭审查的。

第三十四条 开庭审查由复议机构组织进行，按照以下规定办理：

(一) 复议机构根据复议案件涉及的业务范围，确定开庭审查的组成人员，并指定其中一人为主持人。开庭审查组成人员为不得少于三人的单数；

(二) 复议机构应当在举行开庭审查前五日内，将开庭审查的时间、地点通知复议参加人；

(三) 开庭审查后，应首先由复议申请人宣读复议申请、被申请人就申请复议的具体行政行为所依据的事实和法律、法规以及规章进行答辩并就有关事实进行举证；

(四) 申请人以及第三人对被申请人的举证没有异议的，由主持人当场予以认定；有异议的，申请人以及第三人可以质证，也可以再举证反驳。对双方有异议并与案件处理结果有关的事实和证据，由主持人当场或者事后经会议予以认定。

第三十五条 开庭审查时，应当制作开庭审查笔录，经申请人、被申请人和第三人核阅后签名或者盖章。

开庭审查后，复议机构应当组织对行政复议事项进行评议。评议情况应当如实记录在评议笔录上，参加评议的人员应当在评议笔录上签名。

第三十六条 行政复议决定作出前，申请人要求撤回行政复议申请，经说明理由，可以撤回。

口头说明理由的，复议人员应当记录。申请人核阅后，应当在记录上签名或者盖章。

第三十七条 撤回行政复议申请的，行政复议终止。复议机关应当制作行政复议终止通知书，送达申请人、被申请人和第三人。

第三十八条 申请人在申请行政复议时，一并提出对本规定第十条所列有关规定的审查申请的，复议机关对该规定有权处理的，应当在三十日内依照下列程序处理：

- (一) 依法确认该规定是否与法律、法规、规章相抵触；
- (二) 依法确认该规定能否作为被申请人作出具体行政行为的依据。

第三十九条 申请人在申请行政复议时，一并提出对本规定第十条所列有关规定的审查申请的，复议机关对该规定无权处理的，应当在七个工作日内按照下列程序转送有权处理的行政机关依法处理：

(一) 转送有权处理的行政机关的，在转送函中应说明行政复议的有关情况、依法要求确认该规定是否合法；

(二) 转送有权处理的上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门的，应报告行政复议有关情况、执行该规定的有关情况、对该规定适用的意见。

第四十条 有权处理的上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门应当在六十日内依照下列程序处理：

- (一) 依法确认该规定是否合法、有效；

(二) 依法确认该规定能否作为被申请人作出具体行政行为的依据。

第四十一条 复议机关在对被申请人作出的具体行政行为进行审查时,认为需要对该具体行政行为所依据的规定进行审查的,依照本规定第三十八条、第三十九条、第四十条的规定办理。

第四十二条 在对具体行政行为所依据的规范性文件处理期间,复议机关中止对具体行政行为的审查,并制作行政复议中止通知书,送达申请人、被申请人和第三人。

对具体行政行为所依据的规范性文件进行处理的时间,不计入行政复议期限。

第四十三条 复议机关分别按照下列规定作出行政复议决定:

(一) 具体行政行为认定事实清楚,证据确凿,适用依据正确,程序合法,内容适当的,决定维持;

(二) 被申请人不履行法定职责的,决定其在一定期限内履行;

(三) 被申请人不按照本规定的要求提出书面答复,提交当初作出具体行政行为的证据、依据和其他有关材料的,决定撤销该具体行政行为;

(四) 具体行政行为有下列情形之一的,决定撤销、变更或者确认该具体行政行为违法:

1. 主要事实不清、证据不足的;
2. 适用依据错误的;
3. 违反法定程序的;
4. 超越或者滥用职权的;
5. 具体行政行为明显不当的。

决定撤销或者确认该具体行政行为违法的,可以责令被申请人在一定期限内重新作出具体行政行为。

第四十四条 复议机关应当自受理申请之日起六十日内作出行政复议决定。但有下列情形之一的,经复议机关负责人批准,可以延长三十日:

- (一) 案情重大、复杂、疑难的;
- (二) 争议的标的价值较大的;
- (三) 有第三人参加复议的;
- (四) 申请人或者其代理人提出新的事实或者证据需进一步调查的。

延长复议期限,应当制作决定延期通知书,送达申请人、第三人、被申请人。

第四十五条 作出行政复议决定,应当制作行政复议决定书。行政复议决定书应当载明下列内容:

(一) 申请人的姓名、性别、年龄、职业、住址(法人或者其他组织的名称、地址、法定代表人的姓名);

(二) 被申请人的名称、地址,法定代表人的姓名、职务;

(三) 第三人姓名、性别、年龄、职业、住址(法人或者其他组织的名称、地址、法定代表人的姓名、职务);

(四) 申请人申请行政复议的复议请求和理由;

(五) 被申请人答复的要点、理由、依据;

(六) 行政复议审查认定的事实和证据;

- (七) 行政复议结论和依据;
 - (八) 不服行政复议决定向人民法院提起诉讼的期限;
 - (九) 作出行政复议决定的日期。
- 作出的行政复议决定,应当加盖复议机关的印章。

第五章 送达与履行

第四十六条 复议机关应当根据《中华人民共和国民事诉讼法》有关送达的规定,将行政复议决定书送达申请人、被申请人和第三人。

复议机关在送达行政复议决定书时,应当填写行政复议决定送达回证。

第四十七条 行政复议决定书一经送达,即发生法律效力。

被申请人不履行或者无正当理由拖延履行行政复议决定的,复议机关有权责令其限期履行。责令其限期履行的,应当制作责令限期履行通知书。

第四十八条 申请人在法定期限内不起诉又不履行行政复议决定的,按照下列规定分别处理:

(一) 维持具体行政行为的行政复议决定,由作出具体行政行为的土地行政主管部门、地质矿产主管部门申请人民法院强制执行;

(二) 变更具体行政行为的行政复议决定,由复议机关申请人民法院强制执行。

第四十九条 行政复议案件审结后,承办案件的复议人员应当及时将案件材料立卷归档。

对有重大影响的行政复议案件,复议机关应当在结案后,及时将结案报告报上级土地行政主管部门、地质矿产主管部门。

第六章 法律责任

第五十条 上级复议机关发现下级土地行政主管部门、地质矿产主管部门在行政复议工作中确有错误,应当责令其改正,拒不改正的,上级复议机关对直接负责的主管人员或者其他直接责任人员向有关部门提出给予行政处分的建议。

第五十一条 复议机关在行政复议活动中有下列行为之一的,依照行政复议法第三十四条的规定,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告、记过、记大过的行政处分:

- (一) 无正当理由不予受理依法提出的行政复议申请的;
- (二) 不按规定转送行政复议申请的;
- (三) 在法定期限内不作出行政复议决定的。

第五十二条 复议机关在行政复议活动中有下列行为之一的,依照行政复议法第三十四条的规定,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予降级、撤职、开除的行政处分:

- (一) 经责令受理仍不受理行政复议申请,造成严重后果的;
- (二) 不按照规定转送行政复议申请,造成严重后果的。

第五十三条 被申请人有下列行为之一的，复议机关可以依照行政复议法第三十六条、第三十七条的规定，直接或者建议有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告、记过、记大过的行政处分：

- (一) 不依法提出书面答复的；
- (二) 不依法提交作出具体行政行为的证据、依据和其他有关材料的；
- (三) 阻挠、变相阻挠公民、法人或者其他组织依法申请行政复议的；
- (四) 不履行或者无正当理由拖延履行行政复议决定的。

第五十四条 被申请人有下列行为之一的，复议机关可以依照行政复议法第三十六条、第三十七条的规定，直接或者建议有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予降级、撤职、开除的行政处分：

- (一) 对依法申请行政复议的公民、法人或者其他组织进行报复陷害的；
- (二) 经责令履行仍拒不履行行政复议决定的。

第五十五条 复议机构发现被申请人有下列情况之一的，应当依照行政复议法第三十八条向有关行政机关提出行政处分建议：

- (一) 无正当理由不予受理行政复议申请的；
- (二) 不按照规定期限作出行政复议决定的；
- (三) 在行政复议活动中徇私舞弊的；
- (四) 对申请人打击报复的；
- (五) 不履行行政复议决定的。

对复议机构的行政处分建议，有关行政机关应当依照行政复议法和有关法律法规的规定作出处理。

第七章 附 则

第五十六条 复议机关受理行政复议申请，不得向申请人收取任何费用。

行政复议活动所需经费应当列入部门预算。复议机构办理行政复议事项必须的设备、工作条件，复议机关要给予保障。

第五十七条 复议机关可以使用行政复议专用章。在行政复议活动中，行政复议专用章和行政复议机关的印章具有同等法律效力。

第五十八条 本规定自发布之日起施行。1992年3月12日颁布施行的原地质矿产部令第15号《地质矿产部行政复议与行政应诉规定》同时废止。

附件：行政复议文书格式目录（略）

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工程建设项目的勘察、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《建设工程质量管理条例》进行处罚。