

全国建设系统“三五”普法教材

建设法规选编

中华人民共和国建设部体改法规司 编

中国建筑工业出版社

前 言

党的十一届三中全会以来，我国的工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房地产业和市政公用事业迅速发展，为国民经济的发展和城乡人民生活的改善作出了重大贡献。建设法制工作的明显加强，建设法律体系的逐步建立，有效地保障了建设事业健康、持续、稳定的发展。为了适应全国建设系统高等院校教学和全国“三五”普法教育之需要，为了给各级领导和广大干部提供法律服务，向一切有意投资中国建设事业的国外、海外同行们提供信息和增进相互间的交流，我们组织编辑了《建设法规选编》（以下简称《选编》）一书。

《选编》汇集了近几年来国家已经颁布并正在实施的建设法律、行政法规、部门规章以及部分的相关法规。其主要内容包括《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》法律 2 部；《中外合作设计工程项目暂行规定》、《风景名胜区管理暂行条例》、《城市绿化条例》、《村庄与集镇规划建设管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等行政法规 22 项；《城市新建住宅小区管理办法》、《开发区规划管理办法》、《建筑业企业资质管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》等部门规章 50 项；以及一些重要的相关法规 7 项。《选编》基本囊括了工程建设、城市建设、村镇建设和建筑业、房地产业、市政公用事业等方面的法规，具有较强的系统性、权威性和实用性，是全国建设系统高等院校教学和全国“三五”普法用书，是各级领导和广大干部必不可少的工具书，是一切从事建设事业政策理论研究、法律工作和实际工作者的一部十分具有价值的参考书。

中华人民共和国建设部体改法规司

1996 年 8 月 1 日

(京)新登字 035 号

本书汇集了近几年来国家颁布并正在实施的建设法律、行政法规、部门规章以及部分的相关法规。其主要内容包括《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国房地产管理法》法律 2 部；《中外合作设计工程项目暂行规定》、《风景名胜区管理暂行条例》、《城市绿化条例》、《村庄与集镇建设管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等行政法规 22 项；《城市新建住宅小区管理办法》、《开发区规划管理办法》、《建筑业企业资质管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》等部门规章 50 项；以及一些重要的相关法规 7 项。本书囊括了工程建设、城市建设、村镇建设和建筑业、房地产业、市政公用事业等方面的法规，具有较强的系统性、权威性和实用性，是全国建设系统高校教学和全国“三五”普法用书，是各级领导和广大干部必不可少的工具书，是从事建设事业政策理论研究、法律工作和实际工作者的参考书。

责任编辑：向建国

全国建设系统“三五”普法教材

建设法规选编

中华人民共和国建设部体改法规司 编

中国建筑工业出版社 出版、发行（北京西郊百万庄）

新华书店经销

北京顺义燕华印刷厂印刷

开本：787×1092 毫米 1/16 印张：18 字数：438 千字

1996 年 9 月第一版 1997 年 1 月第二次印刷

印数：3,101—5,100 册 定价：23.50 元

ISBN 7-112-02903-1

TU·2213 (8017)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

《建设法规选编》编辑委员会

主 审 张元端
主 编 朱中一 符曜伟
策 划 国中河 郭家汉 刘美芝
编 委 (按姓氏笔画为序)
王珏林 孙玉文 刘美芝 李 蓬
国中河 林向东 杨家友 郭家汉

目 录

法 律

1. 中华人民共和国城市规划法 3
2. 中华人民共和国城市房地产管理法 7

行 政 法 规

1. 城镇个人建造住宅管理办法 17
2. 建设工程勘察设计合同条例 18
3. 建筑安装工程承包合同条例 20
4. 城市私有房屋管理条例 23
5. 中华人民共和国城乡建设环境保护部关于外国人私有房屋管理的
若干规定 26
6. 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例 27
7. 风景名胜区管理暂行条例 28
8. 中外合作设计工程项目暂行规定 30
9. 中华人民共和国房产税暂行条例 31
10. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 32
11. 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 34
12. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 38
13. 中华人民共和国土地管理法实施条例 40
14. 城市房屋拆迁管理条例 45
15. 中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例 49
16. 城市绿化条例 51
17. 城市市容和环境卫生管理条例 55
18. 村庄和集镇规划建设管理条例 59
19. 中华人民共和国土地增值税暂行条例 64
20. 城市供水条例 65
21. 中华人民共和国注册建筑师条例 69
22. 城市道路管理条例 73

部 门 规 章

1. 城市节约用水管理规定 81
2. 施工企业资质管理规定 略

3. 工程建设重大事故报告和调查程序规定	82
4. 城市危险房屋管理规定	85
5. 城市异产毗连房屋管理规定	88
6. 国家优质工程奖评选与管理办法	89
7. 城市房屋产权产籍管理暂行办法	92
8. 城市客运车辆保养修理单位管理办法	94
9. 城市公厕管理办法	96
10. 城市燃气安全管理规定	99
11. 城市房屋修缮管理规定	103
12. 城市房屋拆迁单位管理规定	107
13. 建筑安全生产监督管理规定	109
14. 城市规划编制办法	111
15. 建设工程施工现场管理规定	115
16. 工程建设监理单位资质管理试行办法	119
17. 城市房屋便器水箱应用监督管理办法	128
18. 监理工程师资格考试和注册试行办法	129
19. 公有住宅售后维修养护管理暂行办法	132
20. 城建监察规定	133
21. 城市道路照明设施管理规定	135
22. 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	138
23. 工程建设施工招标投标管理办法	139
24. 工程建设国家标准管理办法	145
25. 工程建设行业标准管理办法	152
26. 城市供水企业资质管理规定	154
27. 城市生活垃圾管理办法	157
28. 房地产开发企业资质管理规定	159
29. 建设工程质量管理办法	163
30. 城市地下水开发利用保护管理规定	169
31. 城市公共汽车船乘坐规则	174
32. 在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行办法	176
33. 城市新建住宅小区管理办法	177
34. 城市公有房屋管理规定	180
35. 高等学校建筑类专业教育评估暂行规定	184
36. 城镇体系规划编制审批办法	186
37. 城市动物园管理规定	188
38. 建设工程抗御地震灾害管理规定	192
39. 风景名胜区管理处罚规定	196
40. 城市商品房预售管理办法	197
41. 城市房地产开发管理暂行办法	199

42. 城市房屋租赁管理办法	204
43. 开发区规划管理办法	208
44. 建制镇规划建设管理办法	209
45. 城市房地产转让管理规定	214
46. 建筑装饰装修管理规定	217
47. 城市车辆清洗管理办法	220
48. 建筑业企业资质管理规定	223
49. 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	227
50. 城市房地产中介服务管理规定	228

相关法规

1. 中华人民共和国土地管理法（修正本）	236
2. 中华人民共和国环境保护法	242
3. 中华人民共和国合同法（修正本）	246
4. 中华人民共和国国家赔偿法	255
5. 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	261
6. 中华人民共和国担保法	264
7. 中华人民共和国行政处罚法	274

法 律

中华人民共和国城市规划法

(1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会
第十一次会议通过 1989年12月26日
中华人民共和国主席令第23号公布)

第一章 总 则

第一条 为了确定城市的规模和发展方向,实现城市的经济和社会发展目标,合理地制定城市规划和进行城市建设,适应社会主义现代化建设的需要,制定本法。

第二条 制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守本法。

第三条 本法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本法所称城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。

第四条 国家实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

大城市是指市区和近郊区非农业人口50万以上的城市。

中等城市是指市区和近郊区非农业人口20万以上、不满50万的城市。

小城市是指市区和近郊区非农业人口不满20万的城市。

第五条 城市规划必须符合我国国情,正确处理近期建设和远景发展的关系。

在城市规划区内进行建设,必须坚持适用、经济的原则,贯彻勤俭建国的方针。

第六条 城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点,统筹兼顾,综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目,应当按照国家基本建设程序的规定纳入国民经济和社会发展规划,按计划分步实施。

第七条 城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

第八条 国家鼓励城市规划科学技术研究,推广先进技术,提高城市规划科学技术水平。

第九条 国务院城市规划行政主管部门主管全国的城市规划工作。

县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划工作。

第十条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市规划的制定

第十一条 国务院城市规划行政主管部门和省、自治区、直辖市人民政府应当分别组织编制全国和省、自治区、直辖市的城镇体系规划，用以指导城市规划的编制。

第十二条 城市人民政府负责组织编制城市规划。县级人民政府所在地镇的城市规划，由县级人民政府负责组织编制。

第十三条 编制城市规划必须从实际出发，科学预测城市远景发展的需要；应当使城市的发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序同国家和地方的经济技术发展水平相适应。

第十四条 编制城市规划应当注意保护和改善城市生态环境，防止污染和其他公害，加强城市绿化建设和市容环境卫生建设，保护历史文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。

编制民族自治地方的城市规划，应当注意保持民族传统和地方特色。

第十五条 编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则。

编制城市规划应当符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求；在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区，必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

第十六条 编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

第十七条 编制城市规划应当具备勘察、测量及其他必要的基础资料。

第十八条 编制城市规划一般分总体规划和详细规划两个阶段进行。大城市、中等城市为了进一步控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量，协调各项基础设施和公共设施的建设，在总体规划基础上，可以编制分区规划。

第十九条 城市总体规划应当包括：城市的性质、发展目标和发展规模，城市主要建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署，城市综合交通体系和河湖、绿地系统，各项专业规划，近期建设规划。

设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，应当包括市或者县的行政区域的城镇体系规划。

第二十条 城市详细规划应当在城市总体规划或者分区规划的基础上，对城市近期建设区域内各项建设作出具体规划。

城市详细规划应当包括：规划地段各项建设的具体用地范围，建筑密度和高度等控制指标，总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

第二十一条 城市规划实行分级审批。

直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批。

省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在100万以上的城市及国务院指定的其他城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

本条第二款和第三款规定以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，报省、自治区、直辖市人民政府审批，其中市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划，报市人

民政府审批。

前款规定以外的其他建制镇的总体规划，报县级人民政府审批。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批；编制分区规划的城市的详细规划，除重要的详细规划由城市人民政府审批外，由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

第二十二条 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，对城市总体规划进行局部调整，报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案；但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

第三章 城市新区开发和旧区改建

第二十三条 城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。各项建设工程的选址、定点，不得妨碍城市的发展，危害城市的安全，污染和破坏城市环境，影响城市各项功能的协调。

第二十四条 新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、机场和重要军事设施等应当避开市区。

港口建设应当兼顾城市岸线的合理分配和利用，保障城市生活岸线用地。

第二十五条 城市新区开发应当具备水资源、能源、交通、防灾等建设条件，并应当避开地下矿藏、地下文物古迹。

第二十六条 城市新区开发应当合理利用城市现有设施。

第二十七条 城市旧区改建应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，统一规划，分期实施，并逐步改善居住和交通运输条件、加强基础设施和公共设施建设，提高城市的综合功能。

第四章 城市规划的实施

第二十八条 城市规划经批准后，城市人民政府应当公布。

第二十九条 城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划，服从规划管理。

第三十条 城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

第三十一条 在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

第三十二条 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他

工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

第三十三条 在城市规划区内进行临时建设，必须在批准的使用期限内拆除。临时建设和临时用地的具体规划管理办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

禁止在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第三十四条 任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十五条 任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。

第三十六条 在城市规划区内进行挖取砂石、土方等活动，须经有关主管部门批准，不得破坏城市环境，影响城市规划的实施。

第三十七条 城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设工程是否符合规划要求进行检查。被检查者应当如实提供情况和必要的资料，检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第三十八条 城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。城市规划区内的建设工程，建设单位应当在竣工验收后6个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

第五章 法律责任

第三十九条 在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效，占用的土地由县级以上人民政府责令退回。

第四十条 在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设，严重影响城市规划的，由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施；影响城市规划，尚可采取改正措施的，由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令限期改正，并处罚款。

第四十一条 对未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设的单位的有关责任人员，可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

第四十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起15日内，向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起15日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起15日内，直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十四条 未设镇建制的工矿区的居民点，参照本法执行。

第四十五条 国务院城市规划行政主管部门根据本法制定实施条例，报国务院批准后施行。

省、自治区、直辖市人民代表大会常务委员会可以根据本法制定实施办法。

第四十六条 本法自1990年4月1日起施行。国务院发布的《城市规划条例》同时废止。

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)

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行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨使用国有土地的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平、扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让国有土地总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提高出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并

根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将国有土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十三条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

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一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，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；
- (四) 有足够的专业技术人员；
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十二条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十三条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

第三十四条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十五条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十六条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十七条 下列房地产，不得转让：

- (一) 以出让方式取得的土地使用权，不符合本法第三十八条规定的条件的；
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- (三) 依法收回土地使用权的；