



北京市房地产开发法律程序与税费详解

(2004年版)



Interpretation of Legal Procedure, Tax & Fee Concerning
Real Estate Development in Beijing
(2004 Edition)

商海粟 潘麒麟 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



北京市房地产开发法律程序与税费详解

(2004年版)



**Interpretation of Legal Procedure, Tax & Fee Concerning
Real Estate Development in Beijing
(2004 Edition)**

商海粟 潘麒麟 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

序

Preface

进入新世纪以来,北京市经济发展迅猛,经济增长率连续五年保持在10%以上,基本实现了速度、结构、效益、质量的统一。固定资产投资迅速增长,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重逐年增加,房地产开发规模不断扩大,呈现出健康发展的态势。房地产业的发展,极大地促进了首都城市基础设施的建设,有效地带动了建筑业、公共服务业以及建材、装饰材料等行业的发展,对推动全市国民经济的增长发挥了重要作用。2008年北京奥运会的举办,北京城市空间新发展格局的调整,都为北京房地产业带来了巨大的商机和广阔的发展空间。

然而,在北京投资开发建设房地产项目,具有规模大、投资多,开发周期长、资金周转慢,开发环节多、协调难度大,利润大、风险高的特点。近年来,北京的房地产市场空前活跃,新项目层出不穷,新开发商不断进入,市场竞争日趋激烈。在这种情况下,如何运作好房地产开发项目,规避市场风险,保证投资回报,是一项十分艰巨而复杂的工作。可以说,同一项目,不同的开发商,会采取不同的开发模式和操作方式,所获收益则可能有天壤之别。导致这种差异的原因有开发理念、市场定位、资金实力、操作能力等等,而其中最为主要的因素是开发商的专业水准和开发经验,即开发人才的综合素质和专业水平最终决定了项目的成败。因此,提高房地产开发从业人员(包括决策者、执行层以及具体工作人员)的专业素质,使他们更深入地了解房地产项目开发的各个阶段和工作环节、熟悉主管机关和工作程序、掌握相关规定和工作方法,是进行房地产投资的首要任务,也是保证房地产项目顺利开发运作的前提条件。

2000年的时候,《北京市房地产开发法律程序与税费详解》一书在业内获得了广泛欢迎,也得到许多专家、学者的肯定和好评。随着近两年国家和北京市关于清理整顿建设用地,规范房地产市场秩序一系列政策、法规的出台,北京市房地产开发的许多工作程序和相关税费发生了变化,尤其是土地公开交易政策的调整使得房地产项目的开发运作

方式发生了重要的改变。如今,两位编著者耗时一年,数易其稿的《北京市房地产开发法律程序与税费详解(2004年版)》即将正式出版发行,我为他们感到由衷的高兴。

我注意到,与原书相比,该书有了很大的变化,整体内容更加全面、完善,条目解释更加具体、详实,说明文字更加细致、缜密,法规依据更加完整、实用。尤其是法律程序部分的内容进行了较大规模的扩充,分类明确、层次清晰;相关税费部分符合实际、详略得当;收录法规权威、全面。

该书是两位年轻人利用业余时间,在研究、分析了大量与房地产开发相关的政策法规基础上,结合自身工作经验精编著述而成的,具有很高的实用价值,在这一领域具有开创性。将不同主管机关在不同时期颁布的各类法律、法规和规章进行整理、分类并详加解释是一项工作量庞大、艰苦细致的工作,需要极大的耐心和毅力,以及专业素养和敬业精神。因此,该书的面世对于北京的房地产业界来说,是一件值得庆贺的事情。

我认为该书具有以下几个明显的特点:一是严谨准确,该书的立意很好,所列房地产开发的工作程序和税费全部来源于相关法规的规定,具有一定的权威性;二是专业全面,由于该书的编著者一位是执业律师,对房地产法律业务十分熟悉,精通法理且具有实践经验,一位是在房地产开发行业工作多年的专业人士,有着各类房地产项目操盘的经历,现正从事研究咨询和投资顾问工作,因而他们的专著既有理论基础,又有实践总结,符合现实情况,具有较强的专业性;三是简明易用,该书的结构新颖独特,针对北京市房地产开发流程中各个阶段所必经的工作程序和应交纳的相关税费进行了综合性的概括和提炼,具有极强的可操作性。

基于以上理由,我愿意向广大投资机构、房地产开发商、建设单位和从事与房地产开发相关工作的人员,特别是新进入到北京市房地产开发领域的投资商以及刚接触房地产开发行业的从业人员推荐这套专著,你们可以从中找到需要的内容和有益的指导,也是开展专业培训工作的教材。在此,我也代表北京房地产开发促进会向本书的两位作者表达敬意,感谢他们为北京市的房地产开发工作做了一件实事和好事。这是一项十分重要的基础工作,对于促进北京市房地产市场的健康发展,加快首都城市建设的步伐,规范房地产行业管理,改善北京市房地产开发的投资环境,都具有十分重要的意义。

让我们共同为把北京建设成为现代化的国际大都市而努力。

北京房地产开发促进会会长

林峰

2004年2月

前言

Foreword

一、本书的编著背景

近几年来,北京市的国民经济持续、健康、快速发展,城市建设取得了举世瞩目的成绩,房地产市场空前繁荣,各地投资纷纷涌入,首都经济呈现出新的活力。随着北京 2008 年第 29 届奥运会各项准备工作的全面展开、CBD 中央商务区建设的初具规模、中关村科技园区“一区五园”发展规划的稳步推进,以及“两轴——两带——多中心”的新北京城市总体规划的制定和实施,都将进一步促进首都的经济和社会发展,带动房地产开发掀起新一轮热潮。可以预计,未来几年,北京仍将成为国内外房地产投资商的首选之地,北京将继续引领全国房地产市场的发展。

众所周知,城市房地产开发是一项复杂的系统工程。一个房地产项目的运作,首先要设立房地产开发公司,取得房地产开发资质。其次,要筛选和确定项目,开展项目前期研究工作,编制项目建议书和可行性研究报告,并办理立项审批手续。然后,要进行项目的规划方案设计,办理规划审批手续,落实市政配套。在前期工作的基础上,通过土地出让等方式取得土地使用权,完成建设用地的拆迁安置工作,实现施工场地的“三通一平”,办理开工手续,选定施工单位和监理单位,完成项目工程建设,并进行工程竣工验收。同时,要组织经营销售工作,实现投资回收的良性循环。最后,还要做好物业管理工作,使物业保值增值。以上每一个工作阶段都必须经过一定的法律程序,办理相应的合法手续,取得政府主管机关签发的法律凭证,交纳相关税费,才能进行下一步的工作。

多年以来,国家和北京市城市建设及房地产开发主管机关制定和颁布了大量的法律、法规,对规范房地产开发公司的行为,加强开发项目的管理,促进房地产行业的健康发展起到了重要的作用。但是,由于政策不断调整,法规经常修订以及政出多门等因素,加之房地产开发自

身的复杂性,都给实际开发工作增加了难度。特别是房地产项目开发过程中需要经过哪些法律程序、涉及哪些主管机关、发生哪些税费以及有哪些具体工作要求等等,令许多开发商尤其是刚进入北京房地产市场的投资者感到难以把握,因不熟悉相关规定走了许多弯路,浪费了时间、精力和投资,影响了开发项目的进度,甚至造成开发工作的停滞。

基于此种情况,我们在研究了大量有关房地产开发的政策、法规和相关资料的基础上,加上在实践中积累的经验与体会,于2000年6月编著完成《北京市房地产开发法律程序与税费详解》一书。该书内部出版印行后,立即得到众多房地产开发商、投资机构、中介服务单位以及房地产业内人士的欢迎,成为当时房地产开发相关专业书籍中颇具特色的一部工具书性质的操作指南和实用手册。广大读者纷纷给予肯定和鼓励并提出许多有益的建议,反响之强烈实在出乎我们的预料。由于该书印数有限,致使后来许多读者求书不得,我们也深感歉意。

二、本书的编著过程

近年来北京市房地产的开发环境发生了很大变化,土地管理和房地产开发的政策、法规出现较大范围的调整,房地产开发主管机关的职能有了很大转变,工作效率逐步提高、审批环节不断简化、办事程序日益公开,房地产开发的投资结构也发生了重大改变。因此,原书中的许多工作程序和税费内容已经不能适应目前的实际需要,重新修订和编著工作势在必行。

在本书的编著过程中,我们本着立足于法律法规,来源于实践经验的原则,先后对5000余篇与城市建设和房地产开发相关的各级、各类法规进行分类、筛选、归纳、整理,再从中精选出522篇进行全面、深入的研究,在充分解读、分析、领会其主旨与要义的基础上,摘其要点、择其精华,详实、细致地进行解释,结合我们在进行房地产项目开发中的具体做法和实际经验,加上全新的诠释、说明和阐述,形成了本书正文的主要文字。

由于我们平时工作十分繁忙,在做好法律服务和专业顾问工作的同时,本书的修订重编工作完全是利用业余时间进行的。编著过程中几经反复,数易其稿,经历了数度因政策、法规调整而致使整个章节内容重新编写的情况。因此,本书的重新编著历尽艰辛、来之不易。本书出版时间一再拖延,在此特向众多关心本书的热心读者表示歉意。应该说,如果没有众多读者的支持和鼓励,也就没有本书今天的出版面世。在此也向那些一直以来关心、支持我们的广大读者朋友表示诚挚的谢意。

三、本书的主要内容

本书的内容分为三大部分,即法律程序、相关税费、相关法规。在保持原书基本体例和结构的基础上,内容得到扩充和完善,形成了上、中、下三卷的规模。

本书的上卷全部为法律程序和相关税费正文。按照北京市房地产开发和固定资产投资必须经过的基本工作阶段和重要工作流程划分为十一章,即:第一章、房地产开发公司的设立阶段;第二章、房地产开发相关机构的资质管理;第三章、房地产开发项目的立项和

可行性研究阶段;第四章、房地产开发项目的规划和市政配套阶段;第五章、房地产开发项目土地使用权的取得阶段;第六章、房地产开发项目的拆迁安置阶段;第七章、房地产开发项目开发过程中的招投标管理;第八章、房地产开发项目的开工建设和竣工验收阶段;第九章、房地产开发项目的经营阶段;第十章、房地产开发项目的物业管理阶段;第十一章、经济适用住房的开发建设与经营管理。上卷的每一章都分为两大部分,即法律程序和 Related 税费。法律程序中内容较为复杂的,按工作内容划分为节,节内按工作步骤列出程序。每一程序内按程序名称、主管机关、相关各方、工作内容、工作要求、所需文件、相关法规的格式进行详细解释和阐述。相关税费中按税费名称、税费内容、纳税(费)环节、收取标准、相关规定、法律依据的格式进行详细解释和阐述。全书共列举了八大工作阶段和三大重要事项总计 327 项程序和 105 项税费。

需要说明的是,并不是每一个房地产开发项目都要经历这些工作程序、发生这些费用,而是根据项目的性质、开发方式、土地来源等情况的不同分别对应相应的程序和税费。另外,本书所列法律程序是指工作程序而非工作顺序,除大的工作阶段和部分特殊要求的程序需严格按照顺序办理以外,许多工作程序都是交叉并行的,并非上一程序完成才能进入下一程序,这一点是应引起读者注意的地方。

本书的中卷和下卷共收录国家和北京市政府主管机关颁布的法律、法规和规章 522 篇。其中中卷收录法规 238 篇,包括第一章到第七章;下卷收录法规 284 篇,包括第八章到第十一章以及综合引用法律法规。每篇法规均列明了法规编号、法规名称、颁布单位、法规文号和颁布时间。使用时,读者可按照正文程序或税费中标明的法规编号在本书中卷和下卷相对应的法规目录中查找即可。

为方便读者查阅和检索,我们特意在全书的最后增设了附录,以法规索引的方式按照法规颁布的时间顺序将 522 篇法规重新进行了编目。

四、本书的编著特点

本书的编著特点,首先是于法有据。即每一项程序和税费都有政府主管机关正式颁布实施的法律法规作为依据,以保证其权威性和客观性。本书精选收录的法规是正文部分不可分割的有机整体,将这些引用的法规完整地呈现给读者,将最大限度地方便查阅和在应用时互相参照,可以基本满足实际工作中的需要。

其次是实践为准。对于那些虽有法规依据但不够具体,而在实际工作中有明确要求的程序,我们按照实际做法进行了详细的解释。遇有同一程序或税费因历史原因前后不一致的情况,我们均在相应条目上按照时间顺序列出并做了补充说明。书中法律程序全部按照现行规定编写,但为尊重历史、便于备查,我们对那些已经取消的重要税费和部分已经废止的法规仍然予以保留,并在相应条目上加以注明,以适应各类开发项目的需要。

第三是简洁实用。本书的编著体例仍沿用了原书的基本方式,那也是经过多年的实践证明了的的一种简洁、实用和有效的方式,使本书具有工具书的特点,方便读者查阅和使用。

第四是全面周到。本书在编著时,其章节顺序和内容尽量照顾到各类房地产开发项目的不同情况和特点,力争做到准确、全面。对于资质管理、招投标管理等贯穿在房地产项目开发许多阶段的重要工作环节,我们将其安排在整个开发流程中的适当位置独立成章。经济适用住房的开发建设与经营管理由于具有一定的特殊性,我们亦单独予以列出。

第五是时效性强。本书所采用的资料截止日期为2003年12月31日。今后遇有新的政策、法规出台,我们将适时调整和增删相应条目,在适当场合刊载或修订再版时纳入。

五、本书的编著者

本书是两位编著者多年来对房地产政策、法规学习研究的成果,是对房地产开发规律和理论的探索,也是在多年实际业务工作中逐渐摸索和总结出来的一套行之有效的思路与方法。现在不揣陋见,与大家交流,意在抛砖引玉,如能对广大读者的实际工作有所帮助和裨益,则编著者甚感欣慰。

商海粟 北京市世联新纪元律师事务所房地产部主管律师。曾供职于数家房地产公司从事项目开发、经营策划、物业管理工作。近年来,作为执业律师主持多项大型房地产开发项目的各类型法律服务工作,参与了大量有关房地产开发、营销和管理方面的法律实践。在房地产开发法律实务方面具有深厚的理论基础和丰富的实践经验。

潘麒麟 房地产专业高级经济师,现任北京瑞斯泰德投资顾问有限公司总经理,并担任多家投资机构和房地产开发公司的高级顾问。曾先后供职于政府机关和大型国有房地产开发企业,参与了大量房地产开发项目的全程运作,具有深厚的投资经济理论基础和丰富的房地产开发与经营方面的经验。近年来,主持了数十项房地产开发项目和基本建设项目的总体策划和可行性研究工作,承担了许多大型建设项目的专题论证和专业咨询工作,取得了多项研究成果,在业内具有一定的影响力。

本书在编著过程中得到了许多单位和人士的关注、支持和帮助,法律出版社的领导和编辑给予了大力支持,北京房地产开发促进会林峰会长在百忙中为本书作序,许多政府主管机关的领导和同志也给予了无私的帮助,在此一并致谢。由于时间仓促,资料有限,加之编著水平等原因,书中疏漏和不妥之处在所难免。敬请业内人士和专家学者不吝赐教,给予指正。我们也希望与广大同行一起交流,共同为促进北京市城市建设和房地产事业的发展做出贡献。如对本书有建议或需要,请与编著者联系。联系方式:

商海粟: 13701065623 E-mail: haisush@c-linklaw.com

潘麒麟: 13801377380 E-mail: bjreic@sina.com

编著者

2004年2月

总目录

Table of Contents

上 卷

第一章	房地产开发公司的设立阶段·····	1
第二章	房地产开发相关机构的资质管理·····	33
第三章	房地产开发项目的立项和可行性研究阶段·····	127
第四章	房地产开发项目的规划和市政配套阶段·····	149
第五章	房地产开发项目土地使用权的取得阶段·····	193
第六章	房地产开发项目的拆迁安置阶段·····	339
第七章	房地产项目开发过程中的招投标管理·····	407
第八章	房地产开发项目的开工建设和竣工验收阶段·····	495
第九章	房地产开发项目的经营阶段·····	591
第十章	房地产开发项目的物业管理阶段·····	709
第十一章	经济适用住房的开发建设与经营管理·····	755

中 卷

第一章	房地产开发公司设立阶段的相关法规·····	1
第二章	房地产开发相关机构资质管理的相关法规·····	105
第三章	房地产开发项目立项和可行性研究阶段的相关法规·····	257
第四章	房地产开发项目规划和市政配套阶段的相关法规·····	285
第五章	房地产开发项目土地使用权的取得阶段的相关法规·····	401
第六章	房地产开发项目拆迁安置阶段的相关法规·····	625
第七章	房地产项目开发过程中招投标管理的相关法规·····	693

下 卷

第八章 房地产开发项目开工建设和竣工验收阶段的相关法规·····	799
第九章 房地产开发项目经营阶段的相关法规 ·····	1027
第十章 房地产开发项目物业管理阶段的相关法规 ·····	1307
第十一章 经济适用住房开发建设与经营管理的相关法规 ·····	1393
综合引用法律法规 ·····	1439
附录 相关法规索引 ·····	1583

目录

Contents

第一章 房地产开发公司的设立阶段	1
概述	3
房地产开发公司设立阶段的法律程序	5
第一节 房地产开发公司的设立	5
程序 1.1: 开发公司名称的预先核准	5
程序 1.2: 内资公司工商注册登记手续的办理	7
程序 1.3: 外资公司合同、章程的审批	9
程序 1.4: 外商投资企业批准证书的审批	12
程序 1.5: 外资公司工商注册登记手续的办理	14
程序 1.6: 税务登记手续的办理	16
程序 1.7: 新设立房地产开发公司的备案	17
第二节 房地产开发公司相关事项的变更	19
程序 1.8: 房地产开发公司名称的变更	19
程序 1.9: 房地产开发公司注册事项的变更登记	20
程序 1.10: 房地产开发公司的注销登记	22
程序 1.11: 房地产开发公司的年检	23
程序 1.12: 外资房地产公司合同、章程的变更	24
程序 1.13: 房地产开发公司税务登记的变更	26
房地产开发公司设立阶段的相关税费	29
税费 1.1: 企业法人开业登记费	29
税费 1.2: 企业法人变更登记费	30
税费 1.3: 企业法人年度检验费	31
税费 1.4: 补、换、领证照费	31

第二章 房地产开发相关机构的资质管理	33
概 述	35
房地产开发相关机构资质管理的法律程序	37
第一节 房地产开发企业的资质管理	37
程序 2.1: 新设立房地产开发企业的备案及暂定资质	37
程序 2.2: 房地产开发企业的资质申请	38
程序 2.3: 房地产开发企业的资质审批	41
程序 2.4: 房地产开发企业资质等级的变更、注销	43
程序 2.5: 房地产开发企业的资质年检	44
第二节 工程勘察设计企业的资质管理	45
程序 2.6: 工程勘察设计企业资质等级的划分	45
程序 2.7: 工程勘察设计企业资质的申请	46
程序 2.8: 工程勘察设计企业的资质审批	48
程序 2.9: 工程勘察设计企业的资质年检	51
程序 2.10: 港澳台及国外设计机构在京承接项目的审批	54
程序 2.11: 外省市勘察、设计机构在京承接项目的备案	56
第三节 建筑业企业的资质管理	57
程序 2.12: 建筑业企业资质等级的划分	57
程序 2.13: 建筑业企业资质的申请	59
程序 2.14: 建筑业企业资质的审批	62
程序 2.15: 建筑业企业资质证书的颁发	65
程序 2.16: 建筑业企业资质的年检	66
程序 2.17: 建筑业企业资质等级标准的说明	69
第四节 境外建筑企业进京承包建筑工程的资质管理	72
程序 2.18: 境外建筑企业进京承包工程的申请	72
程序 2.19: 境外建筑企业进京承包工程的审批	74
程序 2.20: 境外建筑企业承包工程资质证书的变更与重新申请	76
第五节 工程监理企业的资质管理	78
程序 2.21: 工程监理企业资质等级的划分	78
程序 2.22: 新设立工程监理企业资质的申请	80
程序 2.23: 工程监理企业资质升级的申请	81
程序 2.24: 工程监理企业资质的初审	82
程序 2.25: 工程监理企业资质的审批	83
程序 2.26: 工程监理企业资质证书的颁发	85
程序 2.27: 工程监理企业的资质年检	86
程序 2.28: 外省市监理单位在京承揽业务的审批	88
第六节 房地产价格评估机构的资质管理	90

程序 2.29: 房地产价格评估机构的资质初审	90
程序 2.30: 房地产价格评估机构的资质审定	92
程序 2.31: 房地产价格评估机构资质的管理	94
第七节 房地产经纪机构的资质管理	96
程序 2.32: 房地产经纪机构的设立管理	96
程序 2.33: 房地产经纪机构的资质初审	98
程序 2.34: 房地产经纪机构的资质复审	100
程序 2.35: 房地产经纪机构的资质管理	103
第八节 物业管理企业的资质管理	105
程序 2.36: 物业管理企业的资质等级划分	105
程序 2.37: 物业管理企业资质的初审	108
程序 2.38: 物业管理企业资质的审查	110
程序 2.39: 物业管理企业资质的重新认定	113
程序 2.40: 物业管理企业资质的变更	114
程序 2.41: 物业管理企业资质的年审	115
程序 2.42: 一级资质物业管理企业的申报	117
第九节 其他相关机构的资质管理	120
程序 2.43: 工程建设项目招标代理机构的资格审批	120
程序 2.44: 土地评估机构的资质核准	123
 第三章 房地产开发项目的立项和可行性研究阶段	127
概 述	129
房地产开发项目立项和可行性研究阶段的法律程序	131
程序 3.1: 初步开发方案的确定	131
程序 3.2: 项目建议书(代可行性研究报告)的编制	132
程序 3.3: 项目建议书(代可行性研究报告)的备案	136
程序 3.4: 项目建议书(代可行性研究报告)的审批	138
程序 3.5: 可行性研究报告招标事项的说明	140
程序 3.6: 内资房地产开发项目的会审	141
程序 3.7: 危旧房改造项目的备案	143
房地产开发项目立项和可行性研究阶段的相关税费	145
税费 3.1: 可行性研究费	145
 第四章 房地产开发项目的规划设计和市政配套阶段	149
概 述	151
房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的法律程序	153

程序 4.1: 建设项目规划意见书的审批	153
程序 4.2: 建设项目的委托勘查设计	156
程序 4.3: 建设项目人防工程的审批	157
程序 4.4: 建设项目消防设计的审核	159
程序 4.5: 建设项目的环保审批	160
程序 4.6: 建设项目节水设计方案的审核	162
程序 4.7: 建设项目绿化规划方案的审核	164
程序 4.8: 建设项目规划设计方案的审定	165
程序 4.9: 建设项目初步设计的申报与审批	169
程序 4.10: 建设项目的市政配套	171
房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的相关税费	173
税费 4.1: 工程勘察费	173
税费 4.2: 城市规划设计费	175
税费 4.3: 工程设计费	177
税费 4.4: 建筑市政工程设计费	181
税费 4.5: 古建园林工程设计费	183
税费 4.6: 建设工程规划许可证执照费	184
税费 4.7: 临时用地费	186
税费 4.8: 临时建设工程费	188
税费 4.9: 环境影响咨询评估费	189
税费 4.10: 勘察设计监督管理费(已取消)	191
第五章 房地产开发项目土地使用权的取得阶段	193
概述	195
房地产开发项目土地使用权的取得阶段的法律程序	197
第一节 国有土地使用权的综合管理	197
程序 5.1: 建设项目用地的预审	197
程序 5.2: 建设用地规划许可证的办理	199
程序 5.3: 委托土地交易市场进行土地交易	201
程序 5.4: 国有土地使用权收购和入市交易的补偿	203
程序 5.5: 竣工项目地价款核实的审批	204
程序 5.6: 出让土地使用权的后期管理	206
程序 5.7: 土地一级开发的管理(项目确定)	209
程序 5.8: 土地一级开发的管理(项目实施)	210
第二节 国有土地使用权的招标出让	212
程序 5.9: 招标出让的申请	212
程序 5.10: 招标出让的准备	214

程序 5.11: 招标文件的编制及审批	215
程序 5.12: 招标审批	217
程序 5.13: 投标人登记及标书的编制	219
程序 5.14: 开标及评标	221
程序 5.15: 确定中标人及签署出让合同	223
第三节 国有土地使用权的拍卖出让	225
程序 5.16: 拍卖出让的申请	225
程序 5.17: 拍卖出让的准备	227
程序 5.18: 拍卖文件的拟定及审批	229
程序 5.19: 拍卖审批	230
程序 5.20: 竞买申请的提出	232
程序 5.21: 召开拍卖会公开拍卖	234
程序 5.22: 出让合同的签署	236
第四节 国有土地使用权的挂牌出让	238
程序 5.23: 挂牌出让的申请	238
程序 5.24: 挂牌出让的准备	240
程序 5.25: 挂牌文件的拟定及审批	241
程序 5.26: 挂牌审批	243
程序 5.27: 挂牌竞买申请的提出	245
程序 5.28: 挂牌竞买	247
程序 5.29: 出让合同的签署	249
第五节 国有土地使用权的协议出让	251
程序 5.30: 协议出让的申请	251
程序 5.31: 协议出让的初审	253
程序 5.32: 出让土地的地价评审	257
程序 5.33: 土地使用权出让合同的制定	258
程序 5.34: 协议出让的审批与合同签署	259
第六节 国有土地使用权的划拨	260
程序 5.35: 划拨用地范围的确定	260
程序 5.36: 国有土地使用权划拨用地的申请	262
程序 5.37: 主管机关现场勘查	265
程序 5.38: 划拨用地申请的审查	266
程序 5.39: 划拨用地申请的批准	268
程序 5.40: 划拨土地使用权的转让、出租、抵押	269
第七节 国有土地使用权的转让、变更及租赁	272
程序 5.41: 国有土地使用权的转让	272
程序 5.42: 国有土地使用权的变更	275
程序 5.43: 国有土地使用权的租赁	278

第八节 集体土地的征用	281
程序 5.44: 办理用地申请	281
程序 5.45: 拟定征地方案	282
程序 5.46: 征地审查	284
程序 5.47: 征地审核与批复	285
程序 5.48: 征用土地方案的公告	287
程序 5.49: 制定征地补偿安置方案	288
程序 5.50: 征地补偿、安置方案的公告	289
程序 5.51: 补偿安置的实施	291
程序 5.52: 颁发建设用地批准书	292
第九节 土地权属登记	293
程序 5.53: 初始土地登记	293
程序 5.54: 土地使用权、所有权设定登记	296
程序 5.55: 土地他项权利(抵押)登记	298
程序 5.56: 土地使用权、所有权的变更登记	300
程序 5.57: 名称、地址、用途变更登记	302
程序 5.58: 土地注销登记	303
第十节 闲置土地的管理	304
程序 5.59: 闲置土地的确认	304
程序 5.60: 闲置土地的处置	305
程序 5.61: 闲置土地的收回	307
程序 5.62: 闲置土地的重新利用	308
房地产开发项目土地使用权的取得阶段的相关税费	311
税费 5.1: 地价款(土地出让金)	311
税费 5.2: 土地使用权出让预定金	315
税费 5.3: 资金占用费	317
税费 5.4: 土地闲置费	317
税费 5.5: 土地权属调查、地籍测绘费	319
税费 5.6: 土地价格评估费	320
税费 5.7: 防洪工程建设维护管理费	321
税费 5.8: 外商投资企业土地使用费	322
税费 5.9: 新增建设用地土地有偿使用费	324
税费 5.10: 城镇土地使用税	326
税费 5.11: 征地事务管理费	328
税费 5.12: 土地补偿费	329
税费 5.13: 青苗及树木补偿费	330
税费 5.14: 地上物补偿费	331
税费 5.15: 劳动力安置费	331

税费 5.16: 征地超转人员生活补助费	332
税费 5.17: 新菜地开发建设基金	334
税费 5.18: 耕地占用税	335
税费 5.19: 耕地开垦费	336
税费 5.20: 土地注册登记、发证费(已取消)	337
 第六章 房地产开发项目的拆迁安置阶段	339
概 述	341
房地产开发项目拆迁安置阶段的法律程序	343
第一节 拆迁方式的确定及拆迁单位的管理	343
程序 6.1: 自行拆迁方式及资质审查	343
程序 6.2: 委托拆迁方式及资质审查	344
程序 6.3: 拆迁单位的年度审核	346
程序 6.4: 拆迁单位人员的管理	348
第二节 拆迁许可证的办理	349
程序 6.5: 拆迁申请	349
程序 6.6: 拆迁许可证的审批	350
第三节 拆迁房屋的评估	352
程序 6.7: 房屋拆迁评估的委托	352
程序 6.8: 房屋拆迁评估	353
程序 6.9: 房屋拆迁评估的异议	355
第四节 拆迁手续的办理	356
程序 6.10: 暂停办理相关事项	356
程序 6.11: 户口冻结的办理	357
程序 6.12: 房屋拆迁责任书的签订	359
程序 6.13: 拆迁公告的办理	359
程序 6.14: 拆迁通知	361
第五节 房屋拆迁的补偿、安置	362
程序 6.15: 拆迁安置方案的确定	362
程序 6.16: 拆迁补偿安置协议的签订	363
程序 6.17: 拆迁补偿安置协议的公证	365
程序 6.18: 召开拆迁动员会,进行拆迁安置	367
程序 6.19: 拆迁补偿款的发放运作	368
程序 6.20: 移交拆迁档案资料	370
第六节 城市房屋拆迁的裁决	371
程序 6.21: 城市房屋拆迁裁决的申请	371
程序 6.22: 城市房屋拆迁裁决的书面答复	373