



房地产企业管理攻略系列

房地产

FANGDICHAN

QIYE ZHENGCE FAGUI QUANJIEDU

企业政策法规全解读

侯其锋 薛彬 主编



化学工业出版社



房地产企业管理攻略系列

房地产

FANGDICHAN

QIYE ZHENGCE FAGUI QUANJIEDU

企业政策法规全解读

侯其锋 薛彬 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书的编者基于多年对房地产行业政策法规的跟踪研究及服务于大中型房地产企业的实践经验,不仅对行业政策法规进行全流程、多角度的剖析,而且对可能出现的风险提出有针对性的防范措施,更关注到最新的政策走向及司法解释。为方便读者参考,书中提供了大量的合同、协议、通知等格式文本。因此,本书具备很强的实用性、操作性,可成为房地产企业管理人员、经营人员的工具书,使企业和项目始终在政策、法规的框架内运行和实施,从而避免违法、违规带来的风险,有助于房地产企业实现合法的利益最大化,对其他行业的企业也不无裨益。

本书实用性强,着重突出可操作性,可帮助相关人员提升工作能力,使之为企业创造价值、发挥更大作用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业政策法规全解读/侯其锋,薛彬主编.
北京:化学工业出版社,2013.10
(房地产企业管理攻略系列)
ISBN 978-7-122-18249-4

I. ①房… II. ①侯…②薛… III. ①房地产
企业-经济政策-中国②房地产企业-法规-中国
IV. ①F299.2-012②D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第198781号

责任编辑:陈蕾
责任校对:吴静

装帧设计:尹琳琳

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印装:大厂聚鑫印刷有限责任公司
710mm×1000mm 1/16 印张15¹/₄ 字数300千字 2014年1月北京第1版第1次印刷

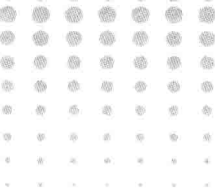
购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:48.00元

版权所有 违者必究



前言

PREFACE

近十年来房地产行业及房地产企业在管理技术及管理水平上无疑有了长足的进步，地产企业对于管理的认识及依赖程度也空前的增强。随着房地产行业日渐成熟，具备良好的资金实力和品牌影响力的企业将占据更大的市场份额，原来靠对土地这个核心资源投机和博弈而获取暴利的爆炸式增长模式将不复存在，房地产行业将由此步入向管理要效益的时代。

房地产企业的管理是一个系统性、综合性的工程，而对政策法规的正确理解和适用是其中最重要的科目之一。从企业设立、土地取得、工程施工到项目营销、纠纷处理、税务筹划，都必须严格遵循政策法规的规定。

近年来，除了传统的行业风险之外，房地产企业更面临着新的难题和挑战，既包括宏观层面的国家房地产调控政策，也包括微观层面的拆迁补偿与安置等事项。对最新政策和司法解释、判例的了解、认识和把握，直接决定着项目的成败乃至企业的生死，不能不引起企业的高度重视。

“企业最大的社会责任是合法经营”——实质上，合法经营不仅是企业应尽的社会责任，亦是企业最为可靠的护身符，深圳某集团因涉嫌“非法转让土地”，其旗下价值数十亿元的某广场被深圳市规土委没收，就是典型的反面教材。

本书编者基于多年对房地产行业政策法规的跟踪研究及服务于大中型房地产企业的实践经验，不仅对行业政策法规进行全流

程、多角度的剖析，而且对可能出现的风险提出有针对性的防范措施，更关注到最新的政策走向及司法解释。为方便读者参考，书中提供了大量的合同、协议、通知等格式文本。因此本书具备很强的实用性、操作性，可成为房地产企业管理人员、经营人员的工具书，使企业和项目始终在政策、法规的框架内运行和实施，从而避免违法、违规带来的风险，有助于房地产企业实现合法的利益最大化，对其他行业的企业也不无裨益。

本书由侯其锋、薛彬主编，在编写过程中，获得了许多房地产策划机构、房地产一线从业人员和朋友的帮助与支持，其中参与编写和提供资料的有匡仲潇、王高翔、何志阳、陈世群、文伟坚、姚根兴、鞠晴江、胡冬智、何亚龙、刘少文、靳玉良、孙宝良、尹佳杰、杨家政、李景吉、李景安、王玲、匡五寿、张众宽、郭华伟、雷蕾、彭塞峡、秦广、张燕、曹岷、安迪、李宗坪、鲁海波、滕宝红、付玮琼，最后全书由侯其锋律师、胡冬智、何亚龙统稿、审核完成，在此对他们一并表示感谢！由于作者水平所限，不足之处敬请读者指正。



北京市康达律师事务所合伙人

资深律师

目录

CONTENTS

第一部分 房地产开发企业注册审批

第一章 房地产企业概述 2

- 要点1: 房地产企业的特征 2
- 要点2: 房地产企业的类型 2

第二章 房地产开发企业的设立与资质等级管理 4

第一节 房地产开发企业的设立 4

- 要点1: 房地产开发企业设立的条件 4
- 要点2: 房地产开发企业设立的程序 5

第二节 房地产开发企业资质等级管理 6

- 解读1: 一级资质条件 6
- 解读2: 二级资质条件 6
- 解读3: 三级资质条件 7
- 解读4: 四级资质条件 8

第三节 房地产开发企业资质年检 8

- 解读1: 房地产开发企业资质申请 8
- 解读2: 房地产开发企业资质审批 9
- 解读3: 房地产开发企业资质年检 9

第三章 外商投资房地产注册审批 10

第一节 外商投资房地产方式 10

- 方式1: 新设方式 10
- 方式2: 并购方式 10
- 方式3: 再投资方式 11

第二节 外商投资房地产政策解读 11

- 要点1: 法律依据 11

要点2: 外商投资领域限制	12
第三节 外商投资房地产审批	12
要点1: 外资新设审批	12
要点2: 外资并购审批	13
要点3: 外资新增审批	14
要点4: 外资扩大房地产业务审批	14
要点5: 外资再投资审批	14
第四节 外汇管制	15
要点1: 外资新设	15
要点2: 外商参加国有土地使用权“招标、拍卖、挂牌”	15
要点3: 外商收购境内房地产企业股权或者资产	16
要点4: 外商再投资	17
要点5: 其他特殊情况	17

第二部分 房地产开发企业调控政策

第一章 房地产开发企业市场趋势	20
------------------------------	-----------

第一节 房地产市场趋势	20
趋势1: 产业地产是未来发展的一个方向	20
趋势2: 高使用率的功能地产是房地产正能量	21
趋势3: 土地制度顶层设计与改革将深刻影响房地产业	21
趋势4: 房产税和资源税都将对市场产生巨大冲击	22
第二节 房地产市场走势分析	22
分析1: 全国房地产市场总体形势分析	22
分析2: 部分房地产主要区域市场形势分析	22

第二章 房地产开发企业调控政策	24
------------------------------	-----------

第一节 楼市调控十年历程	24
阶段1: 2003年3季度~2007年2季度	24
阶段2: 2007年3季度~2008年3季度	25
阶段3: 2008年4季度~2009年4季度	25
阶段4: 2010年1季度至今	26
第二节 地方房地产开发政策回顾(2009~2010年)	26

解读1: 北京地区房地产市场政策回顾	26
解读2: 上海地区房地产市场政策回顾	32
解读3: 深圳地区房地产市场政策回顾	37
第三节 2012年房地产政策解读	41
解读1: 地方政策微调	41
解读2: 存准利率下调	41
解读3: 央行三年来首度降息	41
解读4: “闲置土地”定义变宽	42
解读5: 新购经适房不得在市场上出售	42
解读6: 中国香港对内地炒家收重税	42
解读7: 陕西划定房地产合理利润率为10%	42
解读8: 多个城市“松绑”公积金房贷	43
解读9: 积极出台政策鼓励合理需求	43
第四节 “新国五条”五大关键词	45
关键词1: 房价	46
关键词2: 限购	46
关键词3: 土地	46
关键词4: 保障房	46
关键词5: 市场监管	47
第五节 地方版国五条细则	47
城市1: 北京——京籍单身限购一套住房	47
城市2: 上海——强化异地人群贷款审查	47
城市3: 广州——非户籍居民限购一套房	48
城市4: 深圳——未细化征收20%个税	48
城市5: 天津——严查购房家庭住房套数	48
城市6: 南京——细则内容未提及征收20%个税	49
城市7: 青岛——坚决抑制投资性购房需求	49
城市8: 重庆——报价过高不发预售许可	49
城市9: 济南——今年供地总量不低于过去5年均值	49
城市10: 合肥——已备案商品房3个月内不得涨价	49

第三部分 房地产开发企业土地政策

第一章 房地产开发企业土地基础知识

第一节 土地基本概念

知识1: 土地所有制	52
------------------	----

知识2: 土地所有权	52
知识3: 土地使用权	52
知识4: 土地用途管制	53
知识5: 开发用地	53
知识6: 房地产开发用地的类型	53
知识7: 生地	54
知识8: 毛地	54
知识9: 熟地	54
第二节 房地产开发企业土地获取常见方式	54
方式1: 划拨	54
方式2: 出让	54
方式3: 租赁	55
方式4: 作价投资(入股)	55
方式5: 授权经营	55
第三节 房地产开发企业土地获取其他方式	55
方式1: 房地产受让开发	55
方式2: 拍卖开发	56
方式3: 国资竞买	56
方式4: 不良资产	56
方式5: 抵押开发	56
方式6: 裁判开发	56
方式7: 附加资质	56
方式8: 规划缩减	56

第 二 章 国有土地使用权的取得

第一节 国有土地使用权取得法律依据	57
第二节 国有土地使用权划拨	57
要点1: 集体所有土地	57
要点2: 国有建设用地	58
要点3: 国有荒山、荒地以及原属其他单位使用的国有土地	59
第三节 国有土地使用权出让	59
要点1: 以出让方式取得国有土地使用权的前提条件	59
要点2: 国有土地使用权的使用期限	59
要点3: 招标、拍卖、挂牌方式	60
要点4: 协议方式	60
要点5: 土地使用权收回	60
第四节 国有土地使用权租赁	61
要点1: 国有土地使用权租赁的条件	61

要点2: 国有土地使用权租赁的方式	62
要点3: 国有土地使用权租赁合同	63
要点4: 租赁国有土地使用权的登记	64
要点5: 租赁土地使用权到期后的处理	64
要点6: 租赁土地使用权的提前收回	65

第 三 章 国有土地使用权转让

第一节 国有土地使用权转让一般规定

要点1: 法律依据	66
要点2: 国有土地使用权转让的方式	66
要点3: 国有土地使用权转让的限制	67

第二节 在建工程转让

要点1: 在建工程转让的条件	68
要点2: 在建工程转让的范围	68
要点3: 相关合同处理	68
要点4: 在建工程评估和批准	69
要点5: 在建工程转让合同	70
要点6: 在建工程转让过户登记	70
要点7: 办理在建工程转让移交手续	71

第三节 划拨国有土地使用权的转让

要点1: 划拨国有土地使用权转让的条件	72
要点2: 划拨国有土地使用权转让的方式	72

第四节 房地产开发企业股权转让

要点1: 房地产开发企业股权转让的条件	72
要点2: 资产评估与股权转让价格的调整	73
要点3: 项目公司债权、债务的承担	74
要点4: 股权转让合同的主要条款	74
要点5: 项目公司股权转让所涉外资管理	75

第 四 章 国有土地使用权合作开发

第一节 国有土地使用权合作开发的法律依据

第二节 有效的合作开发

要点1: 合作开发企业的资质要求	76
要点2: 合作开发的基本特征	76
要点3: 不属于合作开发房地产的合同	77
要点4: 合作开发的模式选择	78

第三节 效力待定的合作开发

要点1: 以划拨土地使用权作为投资实施合作开发	80
要点2: 合作开发方当事人不具有开发经营资质	80
要点3: 未取得土地使用权证	81
要点4: 合作开发的无效	81

第四部分 房地产开发企业房屋拆迁政策

第一章 房地产开发企业房屋拆迁	84
-----------------------	----

第一节 房屋拆迁基本概念	84
知识1: 拆迁	84
知识2: 城市房屋拆迁	84
知识3: 农村房屋拆迁	84
知识4: 拆迁人	84
知识5: 被拆迁人	84
知识6: 认定房屋产权人	84
知识7: 房屋承租人	85
知识8: 违章建筑	85
知识9: 搬迁期限	85
知识10: 拆迁期限	85
知识11: 房屋拆迁估价	86
知识12: 房屋拆迁补偿安置协议	86
知识13: 价值标准房屋调换	86
知识14: 面积标准房屋调换	86
知识15: 异地安置	86
知识16: 就地安置	86
知识17: 最低补偿单价标准	86
第二节 房屋拆迁实施操作步骤	86
步骤1: 申领规划用地许可证	86
步骤2: 编制拆迁计划和方案	87
步骤3: 申领拆迁许可证	87
【实战范本】	88
步骤4: 发布拆迁公告	91
【实战范本】	92
步骤5: 签订房屋拆迁补偿安置协议	94
【实战范本】	94
步骤6: 实施拆迁	96
【实战范本】	97

第三节 城市房屋拆迁补偿与安置	97
要点1: 房屋拆迁补偿	97
要点2: 房屋拆迁安置	98
第四节 特殊情况房屋的拆迁安置	99
情况1: 共有产权房屋的拆迁补偿与安置	99
情况2: 产权有纠纷房屋的拆迁补偿	100
情况3: 拆迁公共设施的拆迁补偿	100
情况4: 对低收入、居住困难户的拆迁补偿	100
情况5: 拆迁宗教团体所有房屋的拆迁补偿	100
情况6: 拆迁公益事业房屋的拆迁补偿	101
情况7: 拆迁公共设施的拆迁补偿	101
情况8: 拆迁由房管部门依法代管的房屋的处理	101
情况9: 拆除违章建筑和临时建筑的处理	101
情况10: 租赁期限未了的房屋拆迁的处理	101

第二章 房地产开发企业拆迁政策

第一节 房屋征收与拆迁制度阶段	102
阶段1: 房屋拆迁制度完全依附于土地征用(收)制度的阶段	102
阶段2: 房屋拆迁制度相对独立于土地征用(收)制度的阶段	102
阶段3: 房屋拆迁制度完全独立于土地征用(收)制度的阶段	102
阶段4: 全新而又独特的房屋征收阶段	104
第二节 解读《国有土地上房屋征收与补偿条例》	104
解读1: 条例制定背景	104
解读2: 条例的适用范围	105
解读3: 新旧条例的区别	105
解读4: 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的亮点	106
解读5: 公平补偿	108
解读6: 房屋征收和补偿主体	110
解读7: 司法强制执行	110

第五部分 房地产开发企业营销政策

第一章 房地产开发企业营销知识

第一节 商品房交易基本术语	112
术语1: 房地产开发企业	112

术语2: 买受人	112
术语3: 业主	112
术语4: 商品房预售	112
术语5: 商品房现售	112
术语6: 商品房预售许可证	112
术语7: 返本销售	113
术语8: 售后包租	113
术语9: 预测面积	113
术语10: 实测面积	113
术语11: 面积误差比	113
术语12: 套内建筑面积	113
术语13: 分摊的共有建筑面积	114
术语14: 代理销售	114
术语15: 包销	114
术语16: 住房专项维修基金	115
术语17: 规划设计变更	115
术语18: 二书	115
术语19: 住房公积金	115
术语20: 住房公积金个人购房贷款	115
术语21: 抵押贷款(按揭)	115
术语22: 组合贷款	116
术语23: 个人住房贷款担保	116
术语24: 商品房买卖合同备案	116
术语25: 大产权证	116
术语26: 小产权证	116
术语27: 房地产广告	116
第二节 传统媒体广告营销	117
要点1: 电视广告营销	117
要点2: 电台广告营销	117
要点3: 报纸广告营销	119
要点4: 杂志广告营销	120
第三节 户外媒体广告营销	120
要点1: 户外广告的定义	120
要点2: 户外广告的分类	121
要点3: 申请发布户外广告的程序	121
要点4: 户外广告的特征	122
要点5: 公交车身广告营销	122
要点6: 地铁广告营销	123
要点7: 电梯广告营销	124
第四节 房地产开发企业客户管理	125
要点1: 客户类型	125

要点2: 举例——万科的客户市场划分	127
要点3: 休闲房地产细分市场	129

第二章 房地产开发企业营销政策

第一节 房地产开发企业广告政策

解读1: 不得发布广告的情形	130
解读2: 发布房地产广告的要求	130
解读3: 房地产预售、销售广告必须载明事项	131
解读4: 房地产广告禁止情形	131
解读5: 有关广告的条款	132

第二节 客户购买新建商品房法律解读

解读1: 《商品房销售管理办法》的出台背景	132
解读2: 关于商品房现售和商品房预售	132
解读3: 关于商品房销售条件的条款	132
解读4: 商品房买卖合同内容	134
解读5: 有关商品房销售计价方法的条款	134
解读6: 误差的处理方式	135
解读7: 有关商品房交付期限的条款	135
解读8: 商品房的交付要求	135
解读9: 交付时应提供的文件	135
解读10: 所售商品房承担责任	136
解读11: 有关商品房销售中的法律责任	136
解读12: 商品房的包销	137

第三节 房地产开发企业商品房销售政策解读

解读1: 签订认购(预订)书的前提条件	138
解读2: 认购书(预订书)的基本内容	138
解读3: 定金的处理	138
解读4: 商品房预售条件	139
解读5: 无证预售的风险	139
解读6: 商品房现售条件	140
解读7: 返本销售的禁止和售后包租的限制	140
解读8: 预售商品房买卖合同(大部分内容亦适用于现售合同)	140
解读9: 面积差异的处理方式	141
解读10: 付款方式	141
解读11: 交付期限	141
解读12: 关于基础设施、公共配套建设的正常运行	142
解读13: 关于产权登记	142
解读14: 有关商品房销售代理的条款	142
解读15: 商品房的交付要求	143
解读16: 首期维修基金的缴纳	143

解读17: 维修基金专户的开立	143
解读18: 首期维修基金的缴纳时限	144
解读19: 商品房买卖转移登记和权证办理	144
解读20: 违约金	144
解读21: 通知	144

第三章 商品房买卖合同纠纷处理145

第一节 商品房买卖合同订立阶段145

解读1: 商品房销售广告纠纷	145
解读2: 商品房认购书纠纷	145
解读3: 认购书定金纠纷	146
解读4: 商品房买卖合同定金纠纷	147

第二节 商品房买卖合同签订与成立阶段148

解读1: 面积和价格差异的纠纷	148
解读2: 建筑物区分所有权认定的纠纷	148
解读3: 精装修与样板房交付标准的纠纷	149
解读4: 设计变更与规划变更的纠纷	150
解读5: 商品房买卖合同中登记与备案的纠纷	150

第三节 商品房买卖合同效力的纠纷151

解读1: 商品房买卖合同无效纠纷	151
解读2: 一房两卖合同纠纷	152

第四节 商品房买卖合同履行、变更、转让、解除、终止中的纠纷153

解读1: 商品房买卖合同履行	153
解读2: 商品房买卖合同变更	154
解读3: 商品房买卖合同转让	154
解读4: 商品房买卖合同解除	154
解读5: 商品房买卖合同终止	155

第五节 商品房交付与买受人房屋所有权证(小产权证)取得155

解读1: 逾期交付房屋	155
解读2: 逾期办理买受人房屋所有权证(小产权证)	156
解读3: 商品房买卖合同与抵押、建设工程价款优先受偿冲突	156

第六节 不同类型商品房的纠纷及其处理156

解读1: 商铺“投资回报承诺”	156
解读2: 产权证分割	157

第七节 商品房买卖合同按揭纠纷157

解读1: 因买受人未取得按揭贷款要求解除商品房买卖合同	157
解读2: 因买受人未及时还款按揭银行要求开发商承担担保责任	158

第六部分 房地产开发企业工程政策

第一章 房地产开发企业工程基础知识.....160

第一节 工程招投标常见术语.....160

术语1: 招标	160
术语2: 投标	160
术语3: 开标	160
术语4: 评标	160
术语5: 中标	160
术语6: 授标	161
术语7: 签订合同	161
术语8: 招标代理机构	161
术语9: 建设工程	161

第二节 工程招标、投标实施.....161

知识1: 工程监理招标、投标	161
知识2: 勘察设计招标、投标	162
知识3: 项目工程施工招标、投标	163

第二章 房地产开发企业建筑工程政策解读.....164

解读1: 审查是否必须招标	164
解读2: 可不进行施工招标的项目	164
解读3: 工程招标的条件	165
解读4: 自行招标和委托招标	165
解读5: 招标代理机构及其资格	165
解读6: 公开招标和邀请招标	166
解读7: 投标申请人的资格预审	166
解读8: 招标文件	167
解读9: 招标文件的修改和要求提交投标文件的时限	167
解读10: 投标人的资格审查	168
解读11: 投标文件	168
解读12: 投标担保	168
解读13: 联合投标	169
解读14: 投标人禁止行为	169
解读15: 弄虚作假的行为	170
解读16: 开标时间和地点	170

解读17: 无效投标文件的认定	170
解读18: 评标委员会	171
解读19: 询标	171
解读20: 确定中标人时限和条件	172
解读21: 确定中标人后向建设部门的报告	172
解读22: 合同的签署	172
解读23: 中标无效的情形	173
解读24: 可责令改正的招投标行为	173
解读25: 重新招标的情形	174

第三章 建设工程承包发包

第一节 调查与审查

解读1: 建筑工程施工许可证内容审查	175
解读2: 发包人发包资格审查	175
解读3: 承包人从业资质与资格审查	176
解读4: 分包工程的承包人从业资质与资格审查	176
解读5: 外商投资建筑企业从业资质与资格审查	176

第二节 建设工程承包发包合同

解读1: 合同的签订	177
解读2: 合同主要内容	177
解读3: 发包人的主要义务	178
解读4: 承包人的主要义务	178
解读5: 合同解除	179
解读6: 合同无效	179
解读7: 不可抗力情形	180

第三节 分包、施工分包与劳务分包

解读1: 分包与自行完成	181
解读2: 专业工程分包	181
解读3: 发包人指定分包	181
解读4: 劳务作业分包	182
解读5: 分包工程发包人的责任	182
解读6: 分包工程承包人的责任	182
解读7: 转包	182
解读8: 违法分包的情形	183
解读9: 肢解分包	183

第四节 工程施工相关事项

解读1: 工程开、竣工日期的确定	184
解读2: 导致工期顺延的情形	184
解读3: 工程顺延的催告义务	184