

土地管理基础精讲班第28讲课件讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_261775.htm 土地管理基础精讲班第28讲课件讲义第三章房地产开发一、基本概念1、城市规划指为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局 and 各项建设的综合部署和具体安排。城市规划是建设城市和管理城市的基本依据，是保证城市土地合理利用和房地产开发等经营活动协调进行的前提和基础，是实现城市经济和社会发展目标的重要手段。城市规划经过法律规定的程序审批确立后，就具有法规效力，城市规划区内的各项土地利用和建设活动，都必须按照城市规划进行。2、房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发的经营的企业。二、重要条款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，从事房地产开发的经营的企业。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。例题：房地产开发企业在领取营业执照后的()个月内，应当到登记机关所在地的县级以上人民政府规定的部门备案。A. 一B. 二C. 三D. 五答案：A解析：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人民政府规定的部门备案。第四章房地产交易一、基本概念1、基准地价2、标定地价3、重置价格4、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。5、

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人预付定金或房价款的行为。

6、**房地产抵押**，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

7、**房屋租赁**，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

三、**重要条款**

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**

第三十七条**下列房地产，不得转让**：（一）以出让方式取得土地使用权的，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；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条**以出让方式取得土地使用权的**，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第三十九条**以划拨方式取得土地使用**

权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方转让土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com