

基本制度中的百分数-加强记忆用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E5_9F_BA_E6_9C_AC_E5_88_B6_E5_c67_274890.htm 基本制度的一些数据

经济适用房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)、企业管理费、贷款利息、和税金等7项因素。计入房价的企业管理费原则上控制在2%以下，并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)等4项成本因素为基础计算，经济适用房开发利润控制在3%以下。城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的60%。房价收入比(即本地区一套建筑面积为60m²的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比)在4倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

征用土地批准权限的规定

- (1) 征用土地实行两级审批制度，即国务院和省级人民政府。
- (2) 征用农地的，应先办理农用地转用手续，同时办理征地审批手续。
- (3) 基本农田，基本农田以外的耕地超过35公顷的，其他土地超过70公顷的，由国务院审批。
- (4) 其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目，由省级人民政府审批并报国务院备案。

征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的6至10倍。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的4至6倍，但每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年

值的15倍。但土地补偿费和安置补助费之和不得超过该土地被征用前3年平均年产值的30倍。超过开工满一年未开工的,按地价款的20%以下收土地闲置费;满二年,无偿收回土地。

闲置土地:已动工开发,但开发建筑面积不足开发建筑面积1/3,或投资额不足总投资额25%且未经批准中止开发建设连续满一年的。以工业产权、非专利技术作价出资的比例不得超过投资项目资本金总额的20%。资本金占项目总投资的比例不得低于35%。(开发中为30%)

出让土地转让:必须同时具备:
一、属于房屋建设的,除出让金外,实际投入资金应占全部开发投资额的25%以上;
二、属于成片开发土地的,应形成工业或其它建设的用地条件。

商品房面积误差比超过3%,买受人有权退房。工程投资额在30万以下或者建筑面积在300平米以下的建筑工程,可以不申请办理施工许可证。申领施工许可证的条件:建设资金已经落实。建设工期不足1年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的50%,建设工期超过1年的,到位资金原则上不少于工程合同价的30%建设单位应当提供银行出具的到位资金证明,有条件的可以实行银行付款保函或其他第三方担保。

商品房预售条件:投入开发建设的资金应达到建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。依法对抵押物拍卖的,拍卖保留价由人民法院参照评估价确定;未作评估的,参照市价确定,并应当征询当事人的意见。人民法院确定保留价,第一次拍卖时,不得低于评估价格或市价的80%;如果出现流拍,在行拍卖时,可以酌情降低保留价,但每次降低的数额不得超过前次保留价的20%

商品房最低保修期(开发商) 保修期从交付之日起计算:
: 屋面防水3年 管道堵塞2个月 灯具电器开关6个月 供热供冷1

个供热冷期 商品房最低保修期(建设单位) 保修期从工程竣工验收合格之日起计算：屋面防水5年 电气系统、给排水管道、设备安装为2年 供热供冷2个供热冷期。住房置业担保公司的组织形式为有限责任公司或者股份有限公司。实有资本不少于1000万人民币，最大担保额度：担保大贷款余额的总额，不得超过其实有资本的30倍，超过30倍的，应当追加实有资本。房地产咨询收费：口头咨询费：双方协商议定；书面咨询费：普通咨询报告每份300~1000元；技术难度大、情况复杂……，一般不超过咨询标的的0.5%。房地产评估采用差额定率累进计费：房产100万以下5‰；1011000万2.5‰；10012000万1.5‰宗地100万以下4‰；101200万3‰；2011000万2‰；10012000万1.5‰18、房地产经纪收费：租赁代理：无论租期长短，均按半月至一月成交租金额标准，由双方协商一次性收取买卖代理：成交价格的0.5%~ 2.5%，最高不超过3%。独家代理，由双方协商，但最高不超过3%评估、经纪收费,对经济特区的收费标准可适当提高,但最高不超过上述标准的30%。

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