

房地产开发项目立项及管理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c67_295692.htm 确定房地产开发项目，应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划，并符合房地产开发年度计划的要求，按照国家有关规定需要计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产；房地产开发项目的开发建设还应当统筹安排配套基础设施，并根据先地下、后地上的原则实施。开发项目土地使用权的取得 土地使用权的取得方式在《城市房地产开发经营管理条例》第十二条规定：房地产开发用地应当以出让的方式取得；但法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。可以采用行政划拨形式取得土地使用权有以下两种情形：一是《城市房地产管理法》规定，国家机关用地和军事用地，城市基础设施用地和公益事业用地，国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，法律、行政法规规定的其他用地；二是1998年7月3日发布的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号)规定：“经济适用住房建设应符合土地利用总体规划和城市总体规划，坚持合理利用土地、节约用地的原则。经济适用住房建设用地应在建设用地年度计划中统筹安排，并采取行政划拨方式供应”。建设条件书面意见书在《城市房地产开发经营管理条例》规定：土地使用权出

让或划拨前，县级以上人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一，包括：1.房地产开发项目的性质、规模和开发期限；2.城市规划设计的条件；3.基础设施和公共设施的建设要求；4.基础设施建成后的产权界定；5.项目拆迁补偿、安置要求。房地产项目实行资本金制度 1996年8月23日，国务院发布了《关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》(国发[1996]25号)，该通知规定，从1996年开始，对各种经营性投资项目，包括国有单位的基本建设、技术改造、房地产开发项目和集体投资项目试行资本金制度，投资的项目必须首先落实资本金才能进行建设。投资项目资本金，是指在投资项目总投资中，由投资者认购的出资额，对投资项目来说是非债务性资金，项目法人不承担这部分资金的任何利息和债务；投资者可按其出资的比例依法享有所有者权益，也可转让其出资，但不得以任何方式抽出。项目资本金的出资方式项目投资资本金可以用货币出资，也可以用实物、工业产权、非专利技术、土地使用权等出资，但必须经过有资格的资产评估机构依照法律、法规评估作价。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%，国家对采用高新技术成果有特别规定的除外。房地产项目资本金《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于20%”。房地产开发项目实行资本金制度，并规定房地产开发企业承揽项目必须有一定比例的资本金，可以有效地防止部分企业的不规范行为，减少楼盘“烂尾”等现象的发生。不按期开发的处罚原则《

城市房地产开发经营管理条例》规定，房地产开发企业应当按照土地的使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。超过出让合同约定的动工开发期限满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以上的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。其目的是为了防止利用土地进行非法炒作，激励尽快将土地投入使用，促进土地的合理利用。这里所指的满一年未动工开发的起止日，是指土地的使用权出让合同生效之日起算满一年。动工开发日期，是指开发建设单位进行实质性投入的日期。动工开发，必须进行实质性投入，开工后必须不间断地进行基础设施、住房建设。在有拆迁的地段进行拆迁、三通一平，即视为启动。一经启动，无特殊原因则不应当停工，如稍作启动即停工无期，不应算作开工。《城市房地产开发经营管理条例》还规定了以下三种情况造成的违约和土地闲置，不征收土地闲置费。（一）因不可抗拒力造成开工延期。不可抗拒力，是指依靠人的能力不能抗拒的因素，如地震、洪涝等自然灾害。（二）因政府、政府有关部门的行为造成开工延期的。（三）因动工开发必须的前期工作出现不可预见的情况而造成动工开发延期的，如发现地下文物等问题。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