

2007土地估价师《土地管理基础知识》笔记二十三 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/448/2021\\_2022\\_2007\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_c51\\_448092.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/448/2021_2022_2007_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c51_448092.htm)

《城市房地产开发经营管理条例》辅导一、内容提要：1.《城市房地产开发经营管理条例》。2.《城市房屋拆迁管理条例》。3.《中华人民共和国森林法》。4.《中华人民共和国草原法》。5.耕地占用税6.土地增值税7.城镇土地使用税8.当前房地产市场调控政策。

(1)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)。(2)国务院办公厅转发建设部等部门《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26号)。(3)国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(国办发[2006])。二、考试目的及基本要求本讲的考试目的是测试应考人员对《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《森林法》、《草原法》、税收法规及当前房地产市场调控政策的理解与掌握程度。三、内容辅导第一部分《城市房地产开发经营管理条例》辅导一、《城市房地产开发经营管理条例》出台背景实施时间：中华人民共和国国务院令 第248号 第11号《城市房地产开发经营管理条例》自2001年10月27日起施行。二、重要条文学习第一章总则第一条为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，促进和保障房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，制定本条例。第二条本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者

销售、出租商品房的行为。第三条 房地产开发经营应当按照经济效益、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。第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。第二章 房地产开发企业 第五条 设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：（一）有100万元以上的注册资本。（二）有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2名以上持有资格证书的专职会计人员。省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。第六条 外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定，办理有关审批手续。第七条 设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的，应当自收到申请之日起30日内予以登记。对不符合条件不予登记的，应当说明理由。工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：（一）营业执照复印件。（二）企业章程。（三）验资证明。（四）企业法定代表人的

身份证明.(五)专业技术人员的资格证书和聘用合同。 第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。 例题：新设立的房地产开发企业，应当自领取营业执照之日起()日内，持有关文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案。 A.10 B.30 C.60 D.90 答案：B 解析：新设立的房地产开发企业，应当自领取营业执照之日起30日内.持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案。 例题：房地产开发企业资质等级证书不是企业领取营业执照的必备条件。() 答案： 解析：新设立的房地产开发企业，应当自领取营业执照之日起30日内.持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案。(1)营业执照复印件.(2)公司章程.(3)验资证明.(4)企业法定代表人的身份证明.(5)专业技术人员的资格证书和聘用合同。 第三章 房地产开发建设 第十条 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、房地产开发年度计划的要求.按照国家有关规定需要经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。 第十一条 确定房地产开发项目，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屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。 第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得.但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方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：(一)房地产开发项目的性质、规模和开发期限。(二)城市规划设计条件。(三)基础设施和公共设施的建設要求。(四)基础设施建成后的产权界定。(五)项目拆迁补偿、安置要求。

**第十三条** 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%。注：2004年4月，为加强宏观调控，调整和优化经济结构，国务院下发了《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发{2004} 13号)，将房地产开发项目(不含经济适用房项目)资本金比例由20%提高到35%。

**第十四条** 房地产开发项目的开发建设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。

**第十五条** 房地产开发企业应当按照土地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。出让合同约定的动工开发期限满1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。满2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迟延的除外。

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](http://www.100test.com)