

房地产知识系列之房地产开发与建设类 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c67_473497.htm

61、设立房地产开发企业须具备哪些条件？答：设立房地产开发企业，须具备下列条件：（一）注册资本不得少于人民币一千万元；（二）有四名以上持有专业证书的房地产、建筑工程专业的专职技术人员，两名以上持有专业证书的专职会计人员；（三）有按市场价格取得的土地使用权；（四）有自己的名称、组织机构和固定的经营场所；（五）法律、法规规定的其他条件。增加房地产开发和经营业务范围的，须具备前款（一）、（二）、（三）、（五）项规定的条件。工商行政管理部门对符合本条例规定条件的，应当予以办理工商登记手续；对不符合本条例规定条件的，不予登记。

62、如何申请领取《房地产开发企业资质证书》？答：房地产开发企业应在取得营业执照后三十日内到主管部门备案，并申请领取《房地产开发企业资质证书》，主管部门应在十五日内依照法律、法规的规定核发《房地产开发企业资质证书》。房地产开发企业办理房地产开发和经营业务时，应当出示《房地产开发企业资质证书》。主管部门对《房地产开发企业资质证书》实行年度审核制度。

63、什么是商品房预售？答：商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

64、《房地产预售许可证》包含哪些内容？答：《房地产预售许可证》包括下列内容：（一）预售许可证编号；（二）发展商名称；（三）项目名称；（四）项目坐落地点；（五）土地使

用权出让合同书号、地块编号；（六）《房地产证》编号、栋数；（七）批准预售的建筑面积，其中包含的各类建筑面积和套数、间数；（八）发证机关、有效期；（九）附注内容等。

65、当商品房达到何种形象进度时，才可以办理预售许可证？答：七层以下的达到主体工程封顶；七层以上的，主体工程须建到工程预算投资总额的三分之二以上层数。

66、商品房预售需要具备哪些条件？答：商品房预售需具备以下条件：（一）预售人已取得房地产开发资质证书、营业执照；（二）按照土地管理部门有关规定交付土地使用权出让金，已取得土地使用权证书；（三）持有建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，并已办理建设工程质量和安全监督手续；（四）已确定施工进度和竣工交付使用时间；（五）七层以下的达到主体工程封顶；七层以上的，主体工程须建到工程预算投资总额的三分之二以上层数；（六）已在项目所在地商业银行开设商品房预售款专用账户；（七）法律、法规规定的其他条件。

67、是否可以认购内部认购时期的房地产？答：根据《深圳经济特区房地产转让条例》的规定，房地产预售须经主管机关批准并获得《房地产预售许可证》后，才能预售。所谓内部认购，实际上是发展商逃避主管部门的管理，在取得《房地产预售许可证》前的一种非法行为，其行为不受法律保护，是无效的。因此不能认购内部认购时期的房地产。

68、什么是商品房现售？答：商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

69、房地产现售需要具备哪些条件？答：（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；（二）取得

土地使用权证书或者使用土地的批准文件；(三)持有建设工程规划许可证和施工许可证；(四)已通过竣工验收；(五)拆迁安置已经落实；(六)供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；(七)物业管理方案已经落实。

70、什么情况下，开发商不得刊登房地产广告？答：凡下列情况之一的房地产，房地产开发企业不得刊登广告，广告发布者不得发布其广告：（一）未取得商品房预售许可证的预售商品房；（二）在未依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的房屋；（三）违章建设的房屋；（四）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房屋；（五）权属有争议的房屋；（六）法律、法规规定禁止不得出售的其他房屋。

71、开发商发布房地产广告时，应向广告经营与发布单位提交哪些材料？答：房地产开发企业或受其委托的单位刊登房地产销售广告，应向广告经营与发布单位提交下列材料的复印件，并出示原件：（一）营业执照；（二）《房地产开发企业资质证书》；（三）预售的，应提交《房地产预售许可证》。现售的，应提交《房地产证》。

72、房地产销售广告应当包括哪些内容？答：房地产开发企业的房地产销售广告应当包括下列内容：（一）楼宇地点、竣工交付时间、售价等；（二）预售的，应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产预售许可证》证号；（三）现售的，应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产证》证号。广告经营与发布单位不得为房地产开发企业发布不具备前款规定内容的房地产销售广告。

73、在房地产广告中，不得包含哪些内容？答

：房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容，对项目情况进行的说明，不得有悖社会良好风尚。预售商品房广告中不得出现融资或变相融资的内容，不得含有升值或者投资回报的承诺；不得出现返本销售或变相返本销售的内容；不得出现售后包租或变相售后包租的内容。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