

09年城市规划师规划实务实例（23）城市规划师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/542/2021_2022_09_E5_B9_B4_E5_9F_8E_E5_B8_c61_542865.htm

实例：“帝王花园”系某地一所高级公寓，楼还没有盖好，发展商就在报纸上到处刊登广告，预售楼房。某甲与开发商腾达房地产公司签订了购房合同。双方约定：腾达房地产公司以28万元人民币的价格，将“帝王花园”的一套三室一厅的公寓预售给某甲，面积为118平方米，交房日期定为半年以后。10个月以后，某甲拿到寓所的钥匙，持有关凭证到房地产管理局办理权属登记手续。房地产管理局告诉某甲，经调查，“帝王花园”系某生产大队与腾达房地产公司搞的合作开发项目，到目前为止，尚未办理土地使用权出让手续，土地使用者既没有支付土地出让金，也没有取得土地使用权证。因此，某甲仅凭与腾达房地产开发公司所签的一纸合同，不能办理这套住房的权属登记手续。某甲找到腾达房地产公司要求退房，腾达房地产公司的销售人员说，买房的钱早已用于“帝王花园”的后期建设，如果公司补办土地使用权出让手续，还得交一大笔土地出让金。某甲要退房，房地产公司不予办理；如果办权属登记，那就得自己承担一笔费用。某甲未同意，起诉到人民法院，要求解除合同，赔偿损失。评析：根据我国有关房地产管理法律、法规的规定，只有依法取得的国有土地使用权，才可以作价入股、合资、合作开发经营房地产。而城市规划区内集体所有的土地，只有经依法征用转为国有土地后，该国有土地的使用权方可有偿出让。所以想利用这类土地开发房地产的发展商，只有先依照国家有关规定，把

集体土地转为国有土地，所建造成的房屋才能合法进入商品流通领域。以集体土地使用权投资房地产开发，不按国家规定办理相关手续，说穿了，就是逃避缴纳土地出让金，把本来应由国家得到的收入攫取到了小集体的口袋里。用集体土地开发商品房，这是法律所不允许的。而“腾达公司”却隐瞒这一事实，欺诈顾客，这亦是非法的行为，理应受到处罚。

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