

省政府办公厅转发省建委等部门关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题的处理意见的通知

苏政办发〔1994〕9号 1994年1月29日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

经省政府同意，现将省建委、工商行政管

理局、税务局、土地管理局、物价局《关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题的处理意见》转发给你们，请贯彻执行。

关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题的处理意见

省人民政府：

按照国家和省关于开展对房地产开发经营机构进行全面检查的一系列文件规定，至1993年11月底，我省检查工作的自查和抽查阶段工作已基本结束。为了认真做好整改总结阶段的工作，现根据建设部、国家工商行政管理局、国家土地管理局和国家税务总局联合下发的《关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题处理意见的通知》（建房〔1993〕818号），结合我省实际，提出如下意见，如无不妥，请批转各地执行。

一、所有从事房地产开发经营的单位必须是企业法人，必须具备省级以上建设主管部门核发的资质证书。凡未经资审而登记注册的房地产开发经营单位，必须按规定停止房地产开发经营活动，在有关机关对其非法经营活动进行检查处理后，限在1994年2月20日前按新标准补办资质审查手续。未补办资审手续或资审不合格的企业，注销其工商注册登记（指专营公司），或取消其房地产开发经营资格（指兼营公司）。凡未取得省以上

建设主管部门统一核发的资质等级证书的房地产开发经营企业，一律不得从事房地生产经营业务，包括不予立项、不予规划定点、不得供应土地、不得销售商品房、不发给房地产权属证书。各有关部门要各司其职，严格把关。

二、加强房地产开发经营企业的资质管理。今后设立新的房地产开发经营企业，必须持省建设主管部门或其授权部门的资质初审意见及有关批准文件，向工商行政管理部门申请办理注册。开发经营企业在取得工商营业执照三个月内（外资开发企业按批准合同规定的外资到位时间），到省建设主管部门正式办理资质审查，领取房地产开发资质等级证书后，方可从事房地产开发经营业务。

三、凡在各地房地产开发经营机构全面检查公告规定的期限内，没有进行自查和报送自查资料的房地产开发经营企业，取消其房地产开发经营资格。有特殊原因的要说明情况，补办手续，市检查办审核同意后，报省检查办审批。

四、房地产开发经营企业在领取营业执

照之日起一年内,未开展房地产开发经营活动的,一律注销其企业法人资格,或取消其房地产开发经营资格;对原已取得开发资质等级证书的企业,如资金虚假或自有流动资金不足资质等级新标准的,限 1994 年 2 月 20 日前到位,否则,给予降低资质等级,直至取消开发经营资格。

结合实施建设部新的房地产开发企业资质管理规定,今后必须严格实行开发企业资质的“验证”和“年检”制度。在房地产开发经营的所有活动中(包括开发计划立项、规划定点、土地的取得、房地产开发、商品房销售、产权登记发证等各个环节),开发企业必须凭资质等级证书,承担与其资质等级相应的开发经营业务;有关 1993 年度开发经营企业的资质年检工作定于 1994 年 2 月下旬进行。资质年检不合格的开发经营企业,由建设主管部门通知工商行政管理机关办理变更登记或注销登记手续。开发企业资质年检的具体规定由省建设行政主管部门另文下达。

五、对取得土地二年尚未开发利用,或购地后一年投入开发资金不足购地费 25% 的,收回土地并处以罚款;对未按照土地使用权出让合同实施土地开发利用的,严格按法律及合同规定予以处罚;对非法转让土地使用权和转手炒卖房地产的开发经营单位,按规定补交土地出让金、土地增值税等各种税费,并依法予以处罚;对以各种名义用行政划拨土地和集体土地搞房地产开发经营的,要彻底清查,限期补办手续,补交省以上规定的各种税费,并对开发经营企业和有关单位处以罚款。

今后,所有开发建设用地,要有建设项目,必须按照规定、计划进行,符合程序,资金落实。商业性商品房的用地,必须通过招标、拍卖取得。

六、所有房地产开发经营活动必须按章纳税,对拖欠税款的,应限期清缴入库,并加收滞纳金;对偷税、漏税的行为,必须按有关法规予以处理。

七、对各专业银行开办的房地产开发公司,必须在 1994 年 3 月底前在职能、名称、资金、人员方面与银行彻底脱钩;银行要抽回注册资金或将注册资金改为贷款;非银行金融机构已开办的房地产开发公司不得利用信贷资金作为房地产开发公司的注册资金,不得直接或变相通过非银行金融机构非法募集房地产开发资金。

八、县及县以上各级党的机关、人大机关、审判机关、检察机关和政府机关中的公安、安全、监察、司法、审计、税务、工商管理、土地管理、海关、技术监督、商检等部门以及办事机构,一律不得兴办房地产开发公司;已开办的,一律改变隶属关系,在人、财、物等方面与原主管部门彻底脱钩。以上各部门办的房地产开发公司划转隶属关系后,其新的主管部门由各市政府按有关文件规定确定。1994 年 3 月底完成划转方案,1994 年 6 月底前处理好债权债务,办理完转出的所有手续,并报省建设主管部门备案。

对其他政府机关已开办的房地产开发公司,1994 年 3 月底前必须在职能、财务、人员、名称四个方面与原机关彻底脱钩。

九、为了加强房地产市场管理,必须协调统一政策,规范房地产交易行为,所有房地产交易必须进入房地产市场进行。其中开发商品房的销(预)售实行“销(预)售许可证”制度,具体办法由省建设主管部门会同有关部门另行下发(目前按省建委苏建房〔1993〕406 号文执行)。

十、商品房价格管理要与社会主义市场经济体制改革相适应,逐步建立放管结合的房地产价格体系。对普通标准住房及以划拨、协议形式取得土地、省政府给予政策优惠的住宅房价格,实行国家定价管理,以控制价格上涨;对其他商品房销售价格放开,通过核算成本,确定基准价,对售价与基准价的差额,以征收土地增值税的形式来调节开发企业效益分配。严禁开发经营企业炒卖房地产获取暴利,防止国家收益的流失。

十一、各市要集中力量对现有房地产开发收费项目进行一次清理。涉及房地产开发的行政事业性收费由省财政、物价部门会同省建设主管部门审批确定。今后任何单位未经省级以上有权部门批准,均不得向房地产开发企业收费和摊派,否则房地产开发经营企业有权拒交。同时,对省以上各项规定的收费,必须如数足额及时收缴。对房地产交易过程中的一些收费项目,省将重新测算,简化程序,归口交纳。

十二、所有拆迁安置必须按国家和省有关拆迁管理条例执行。各市要对以前拆迁安置情况进行一次检查,对不按时安置的,除按拆迁管理条例从逾期之月起加倍增加临时安置补助费外,另按拆迁安置补偿费的5%缴给房屋拆迁主管部门,专户储存,专项用于安置房的统一建设,提高安置一步到位率。

十三、为了表彰先进,总结交流经验,推

动我省房地产开发企业的健康发展,省建委拟开展“全省房地产开发企业评优创先”活动,届时将评选出50家房地产开发先进企业。请各市结合这次房地产开发经营单位全面检查,发现和推荐综合实力强、整体素质好、遵纪守法、经营机制转换快、管理好、贡献大的房地产开发企业,并注意总结经验。全省房地产开发企业评优创先活动的具体要求,由省建委另行文。

各市要切实搞好整改处理阶段的工作,整改处理情况,请于1994年4月底前报省检查领导小组办公室。

江苏省建设委员会
江苏省工商行政管理局
江苏省税务局
江苏省土地管理局
江苏省物价局

一九九三年十二月二十二日