

大力宣传教育，使广大干部、职工和市民群众增强城市意识和公共道德观念，增强开展整治行动的参与感和自觉性，逐步形成现代化城市公民的行为规范。

4. 各单位要支持配合城管办和城管监察大队开展工作；市、区各职能部门要默契配合，齐抓共管；全体市民要以主人翁的姿态，树立人民城市人民管，管好城市为人民的思想，支持和参与城市管理，自觉接受职能部门的监督管理，遵纪守法，争做文明市民，共同把我市建设成为一个政治宽松、环境优美的现代化城市。

以上意见，如无不妥，请批转榕城区和市直各单位贯彻执行。

揭阳市城市管理委员会办公室

一九九二年八月二十四日

揭阳市人民政府

印发《揭阳市房地产综合开发公司 管理暂行办法》的通知

揭府 [1992] 21号

(一九九二年九月十六日)

现将《揭阳市房地产综合开发公司管理暂行办法》印发给你们，请贯彻执行。在执行中有何情况和问题，请直接向市建委反映。

揭阳市房地产综合开发公司管理暂行办法

第一条 为加强对房地产综合开发的管理，根据国家计委、建设部《城市建设综合开发公司暂行办法》和广东省人民政府《广东省城

市建设综合开发公司管理条例》，结合我市实际情况，制订本办法。

第二条 本办法所称的房地产综合开发公司，是指从事城市土地开发和房地产经营的公司（以下简称开发公司）。

第三条 开发公司应是具有法人资格的全民或集体企业，实行自主经营，独立核算，自负盈亏，对国家、地方政府和使用单位（个人）承担经济、技术责任。

第四条 开发公司应按照城市总体规划和小区规划，对城市土地（包括新区和旧区）实行综合开发、配套建设，为城市创造良好的生产和生活条件。

第五条 开发公司必须严格执行城市总体规划和小区规划，按照先地下、后地上的原则，搞好开发区的道路、供水、排水、供电、通讯及绿化等基础工程和相应配套设施的建设。

第六条 开发公司要加强经营管理，注重经济效益，正确处理国家、企业和职工个人三者之间的关系，积极为国家积累资金。

第七条 开发公司可通过投标中标承接开发任务，也可承接城市建设主管部门直接委托的开发任务，还可承接城市建设主管部门根据城市建设需要下达的开发任务。

第八条 开发公司须按规定向当地国土管理部门申请办理征地手续，经县以上人民政府批准，由国土管理部门发给土地使用证后，方可进行土地开发。

第九条 经过开发的土地，由当地建委组织有关部门对基础设施、配套项目进行验收。经验收合格的，开发公司可有偿转让给用地单位建设，也可直接兴建住宅和其他经营性房屋用于出售或出租。

第十条 开发公司在从事城市土地的开发和经营活动中，转让经开发的土地，须向当地国土管理部门办理使用权转移手续，更换土地使用证书。

第十一条 开发公司在改造旧城区建设中，涉及土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让的，应经当地国土管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记。

第十二条 开发公司要在核准的经营范围内直接从事房地产开发建设，只能经营公司自己开发的商品房，不得转手倒卖；不得向其他单位转让商品房屋建设计划；严禁超范围经营。

第十三条 开发公司不得与没有开发经营资格的单位联营，也不得接受其他企业的挂靠。

第十四条 对于无开发经营能力，批准成立后二年未开展房地产开发和商品经营业务的开发公司，由市建委负责予以撤并。

第十五条 开发公司必须按章纳税。所经营的商品房的售价，必须接受当地建委、建行和物价部门的监督检查。

第十六条 市建委主管全市城市土地开发和房地产经营工作。

第十七条 开发公司必须具备如下条件：

(一) 有健全的组织管理机构，财务制度和公司管理章程。

(二) 有上级主管部门正式任命的专职经理以及专职技术、经济等管理人员。其中：

一级开发公司有十名以上相应配套的工程师、一名会计师、一名经济师；

二级开发公司有五名以上相应配套的工程师、一名会计师、一名经济师；

三级开发公司有二名以上工程师、一名助理会计师、一名助理经济师；

四级开发公司有一名以上工程师、一名助理会计师。

各级开发公司还应配备有与经营规模相适应的初级技术、经济管理人员。

(三) 有必要的资金。一、二、三、四级开发公司的自有流动资金分别不少于一千万元、五百万元、二百万元和五十万元。

(四) 有固定的办公地点。

第十八条 开发公司根据其级别，允许承担的年开发建成房屋建筑面积：

一级开发公司二十万平方米以上；

二级开发公司十万至二十万平方米；

三级开发公司五万至十万平方米；

四级开发公司一万至五万平方米。

第十九条 组建开发公司，须经主管部门同意，并按下列规定审批登记。

(一) 市属单位的开发公司，向省建委提出申请；

(二) 县(区)属单位的开发公司，向市建委提出申请；

(三) 开发公司经审查批准，并领取省建委统一印制的《技术资质证书》后，向工商行政管理部门申请登记，领取营业执照，并向税务机关办理税务登记。

市区一般不设四级开发公司。

本办法实施前已成立的开发公司，应在本办法实施之日起两个月内，向市建委缴验《资格审查批准书》、《技术资质证书》及其他有关资料以备复审，逾期不办理的由工商行政管理部门予以取缔。

第二十条 开发区范围内的构筑物和建筑物建设工程，由开发公司组织招标，择优选用设计和施工单位，招标投标按《揭阳市建设工程招标投标实施细则》执行。

第二十一条 开发公司转让经开发的土地，按开发土地的实际费用(包括直接费、施工管理费、独立费)加不超过百分之十的利润之和收取土地开发费。收取的土地开发费，要接受当地建委、建设银行、物价部门和国土管理部门的监督检查。未经开发土地不得收取土地开发费。

第二十二条 开发公司所需的周转资金，除自有资金外，不足部分可向建设银行申请贷款，并在建设银行开立帐户。开发公司可根据需要采取多种合法渠道筹集资金。

第二十三条 开发公司的财务管理，按国家和省有关规定执行。

第二十四条 本办法自颁布之日起施行。