

生信息系统自动化,使卫生信息快速有效地为卫生的宏观管理和科学决策服务,为医学科技发展服务。

(八) 加强精神文明建设

各级卫生行政部门要不断加强和改进思想政治和职业道德教育工作。引导广大干部职工向白求恩和卫生系统先进人物学习,使广大医务人员明确救死

扶伤,实行人道主义是为医之本,树立高尚的医德、廉洁的医风,自觉抵制各种不正之风的侵蚀,做到对工作极端负责任,对技术精益求精,对病人满腔热忱。全面提高卫生队伍的政治素质和职业道德水平,确保卫生改革的顺利进行和规划目标的如期实现。

颁发《揭阳市城镇房地产开发经营管理实施办法》的通知

揭府 [1996] 40 号

各县(市、区)人民政府,市府直属各单位:

现将《揭阳市城镇房地产开发经营管理实施办法》发给你们,请贯彻执行。

揭阳市人民政府

一九九六年六月十九日

揭阳市城镇房地产开发经营管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为加强城镇房地产开发经营管理,规范房地产开发经营行为,维护国家、法人、公民的合法权益,根据《广东省房地产开发经营条例》及有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事城镇房地产开发经营,实施房地产开发经营管理,应当遵守本办法。

第三条 房地产开发经营由持有省、市建设行政主管部门核发的资质证书的房地产开发经营企业或外商投资的房地产经营企业(仅限于中外合资、合作的房地产经营企业,下同)进行。

第四条 市、县(市、区)建设行政主管部门分别负责本行

政区域内房地产开发经营管理工作。

第二章 房地产开发经营企业

第五条 房地产开发企业按资质条件划分为一、二、三、四四个等级,并按其资质等级承担相应的开发项目。

一级企业:(1)自有流动资金不得少于2000万元;(2)有不少于20名中级以上职称的专业管理人员,包括10名以上建筑、土木工程师,2名以上会计师(其中1名高级会计师),2名以上经济师、1名以上统计师,其中设有由高级工程师担任的总工程师、高级会计师担任的总会计师和经济师担任的总经济师;(3)从事综合开发的经历不得少于5年;(4)近三年累计竣工30万平方米以上的房屋建筑面积,

独立承担过建设 3 个建筑面积为 10 万平方米以上的居住区；(5) 连续 4 年建筑工程质量合格率达 100%，优良率达 20% 以上。

二级企业：(1) 自有流动资金不得少于 1000 万元；(2) 有 6 名建筑、土木工程师、1 名会计师、1 名经济师，工程技术、经济、财务等业务负责人应具有相应专业中级以上职称，配备初级以上职称的统计专业人员；(3) 从事综合开发经历不得少于 3 年；(4) 近三年累计竣工 15 万平方米以上房屋建筑面积，独立承担过建设 2 个以上建筑面积在 5 万平方米以上的居住区；(5) 连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%，优良率达 10% 以上。

三级企业：(1) 自有流动资金不得少于 500 万元；(2) 有 3 名建筑、土木工程师，1 名会计师，工程、财务负责人应具有相应专业中级以上的职称，配有初级以上职称的统计专业人员；(3) 从事综合开发经历不得少于

2 年；(4) 累计竣工 5 万平方米以上房屋建筑面积，建筑工程质量合格率达 100%。

四级企业：(1) 自有流动资金不得少于 300 万元；(2) 有 2 名建筑、土木工程师，1 名助理会计师，工程技术负责人应具有建筑或结构专业中级以上职称，财务负责人应具有相应专业初级以上的职称，配有专业统计人员。

外商投资的房地产经营企业，参照房地产开发企业资质等级标准，确定其资质等级。

第六条 组建房地产开发企业必须报经市、县(市、区)人民政府批准，并到当地主管部门申请资质审查，经审查合格，发给房地产开发企业资质证书。未领取资质证书的，工商和税务部门不予办理工商和税务登记，不得从事房地产开发经营。

第七条 房地产开发企业的资质等级审批权限，按省建委粤建办字 [1992] 092 号文规定执行。

● 揭阳市人民政府文件 ●

第八条 外商投资的房地产经营企业的资质审批按省政府《关于加强利用外资经营房地产管理工作的通知》（粤府〔1992〕121号）和省建委〔1992〕135号文件规定办理。

第九条 申领房地产开发资质证书应提交下列证件：

（一）房地产开发企业成立的批准文件和公司章程或外商投资的房地产经营企业立项的批准文件和经批准的合同、章程；

（二）法定代表人证明文件；

（三）有效的资金验资证明；

（四）技术、经济管理人员的资格证书、聘书、调动证明、任职文件以及聘用人员的聘用合同；

（五）开发经历和实绩的证明材料；

（六）有关法律、法规规定的其他证件。

第十条 外商投资的房地产的合资、合作经营企业在开发项目完成后，企业随之撤销，原

开发资质证书和相应的营业执照同时失效。

第十一条 开发企业应将房地产开发项目实施阶段的主要事项和政府有关管理部门对房地产开发企业经营活动的审查、批准、处理意见记录在《房地产开发项目手册》中。

开发企业应每半年将项目各实施阶段填入《房地产开发项目手册》，并送主管部门验核。

第十二条 开发企业必须按规定及时、如实、准确地向主管部门报送统计报表。

第三章 房地产开发项目

第十三条 房地产开发项目，由市计划部门会同有关部门根据城市规划、年度建设用地和商品房市场供求等情况确定，并批准立项。

第十四条 房地产开发项目用地的土地使用权出让或划拨前，主管部门应当组织有关部门对项目的规划设计，开发期限，基础设施和配套建筑的建

设,拆迁补偿安置等提出要求,并签发《房地产开发项目建设条件意见书》。

《房地产开发项目建设条件意见书》采用国家建设部推荐的规范样本,由市建委统一印制。

第十五条 房地产开发企业应在签订土地使用权出让合同或取得划拨土地使用权批准文件后的15天内,到当地主管部门备案,领取《房地产开发项目手册》。

第十六条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同规定的土地用途、动工开发期限开发土地。

第十七条 房地产开发项目竣工后,应进行综合验收。开发企业应向主管部门提出综合验收申请,主管部门在收到申请一个月内组织有关部门进行综合验收,验收不合格的,不得交付使用。

综合验收内容包括:

(一) 规划要求是否落实;

(二) 配套建设的基础设施和公共设施是否建设完毕;

(三) 单项工程质量验收手续是否完备;

(四) 拆迁补偿安置方案是否落实;

(五) 物业管理是否落实;

(六) 其他。

第十八条 房地产开发项目的质量责任,根据房地产开发企业与设计、施工、质检单位的质量责任关系,按照有关法律、法规的规定执行。

第四章 房地产开发经营

第十九条 房地产开发企业转让土地使用权时,应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条的规定。

转让中的受让人应当在办理土地使用权变更登记手续后的15天内持土地使用权转让合同到主管部门备案,并办理项目开发人变更等有关手续。

受让人继续进行房地产开

● 揭阳市人民政府文件 ●

发的,应当具备从事房地产开发的资格。

第二十条 开发企业必须按照批准的详细规划搞好开发区或小区的各项基础设施和公用设施的配套建设,建成的开发区或小区,由当地建设行政主管部门组织有关部门,按照《城市住宅小区竣工验收管理办法》(粤建房字[1994]087号)进行综合验收。

第二十一条 城镇新建小区的规划、设计及验收执行广东省标准《居住小区技术规范》。

第二十二条 市、县(市、区)主管部门参与当地新建住宅小区组团的规划设计方案的评审。

第二十三条 市、县(市、区)主管部门负责对当地的住宅小区和组团的建设管理工作。

第二十四条 房地产开发企业跨地区经营,须持资质证书和营业执照向当地主管部门申请,报经市建委审批,领取《跨地区经营许可证》,并凭证及有

关证明件向当地工商行政管理部门申领开业或营业登记。

四级开发企业不得跨地区经营房地产。

第二十五条 开发企业预售房屋时,必须向当地主管部门提出申请,经审核批准和领取预售房屋许可证后,方可预售。

刊播商品房预售广告时,须载明预售房屋许可证编号;向境外销售商品房的广告,须载明外销批准文件编号。

第二十六条 预售商品房屋,必须具备下列条件:

(一)取得开发资质证书、营业执照建设工程规划许可证、国有土地使用证;

(二)已在当地注册的银行开立代收房屋预售款的帐户;

(三)已签订房屋建筑合同;

(四)除缴足地价款外投入该房屋建设的资金已达投资总额的20%以上,或该房屋建设项目的工程已经完工;

(五)法律、法规规定的其它证件。

第二十七条 开发企业预售房屋,必须在签定预购合同之日起 30 天内,到当地主管部门办理预购登记,填写《广东省预售商品登记表》。

第二十八条 开发企业房屋竣工验收合格后 30 天内,到当地主管部门办理商品房确认产权登记手续,填写《商品房屋产权权属申请表》,领取《商品房屋产权权属证明书》。

开发企业办理商品房确认产权登记时,须提交下列证件:

(一)开发企业资质证书、营业执照;

(二)国有土地使用证,房地产开发项目手册;

(三)建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑设计施工图;

(四)房屋竣工验收合格证书;

(五)法人代表或委托代办的证明;

(六)法律、法规规定的其他证件。

榕城区、东山区、市经济开发试验区所属开发企业在市规划建设区范围内从事房地产经营的,申请确定产权时,由所在区主管部门进行初审,由市建委审批发给《商品房屋产权权属证明书》。

第二十九条 市、县(市)房地产交易所凭主管部门核发的《商品房屋产权权属证明书》以及法律、法规规定的有关文件、资料办理商品房屋产权登记过户手续。无市、县(市)主管部门核发的《商品房屋产权权属证明书》,房地产交易所不得办理产权过户手续。

第五章 罚 则

第三十条 无开发资质证书进行房地产开发经营的单位,依照《广东省房地产开发经营条例》第二十八条规定予以处罚。

第三十一条 开发企业不得出卖、转让、出租开发资质证书,违者,由发证机关没收非法所得,并给予降低资质等级或取

● 揭阳市人民政府文件 ●

消开发资格的处分。

第三十二条 未经批准预售房屋或向境外出售房屋的，由县以上人民政府建设行政主管部门对售房者处以预售或出售房屋价款百分之三十以上，百分之五十以下的罚款。

第三十三条 主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、行贿受贿、徇私舞弊，由其所在

单位或上级主管部门给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十四条 本办法由市建委负责解释。

第三十五条 本办法从颁布之日起施行。

颁发《揭阳市临时用地管理暂行规定》 的 通 知

揭府 [1996] 42 号

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

现将《揭阳市临时用地管理暂行规定》发给你们，请遵照执行。

揭阳市人民政府

一九九六年六月二十五日