

省政府办公厅转发建设部等国家 有关部门《关于开展全国房地产开发 经营机构全面检查的通知》的通知

苏政办发[1993]46号 1993年8月18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，现将建设部、国家工商行政管理局、国家土地管理局、国家税务总局联合印发的《关于开展全国房地产开发经营机构全面检查的通知》（建房[1993]559号）转发给你们，请认真贯彻执行。

这次对房地产开发经营单位进行全面、认真检查，要在调查研究的基础上摸清情况、找准问题、研究措施、制定政策，解决当前房地产开发经营单位存在的突出问题，以利于规范房地产市场行为，完善各项规章制度，加强房地产开发经营企业的内部管理，提高企业素质，从而进一步搞好我省房地产市场宏观管理，促进房地产业健康有序发展。各级政府、省各有关部门都要认真做好这项工作。

一、组织领导。

为了切实加强领导，保证对房地产开发经营单位检查工作的顺利进行，在省政府的统一领导下，成立“省房地产开发经营单位检查领导小组”（以下简称“省检查领导小组”）。省检查领导小组办公室设在省建委（领导小组及办公室组成人员名单附后）。

各市、省有关部门和驻苏解放军、武警部队要成立相应的“房地产开发经营单位检查领导小组”和办事机构，各市由政府主管建设工作的领导同志、其他单位由有关领导担任领导小组组长，领导小组及办事机构组成人员名单报省检查领导小组办公室。

这次全面检查，按部门职能逐级分工负责的原则，建设、土地、工商、税务等部门要各负其责，并结合开展资质年检、用地清查、工商年检、财税大检查 and 土地出让金及收益金清理、拆迁安置落实和对开发企业各种乱收费、乱摊派的检查，共同做好这次检查工作。

二、检查范围及内容。

检查范围：凡在江苏省内所有的中、外资房地产开发公司和其他从事房地产开发经营的单位（包括兼营单位）。

检查内容：除建设部、国家工商行政管理局、国家土地管理局、国家税务总局通知中规定的内容外，补充下列内容：

1. 对以划拨方式取得土地进行商品房开发未办土地出让手续的要予以纠正。

2. 凡未按建设部、国家工商局《关于房地产开发企业管理的通知》（建房[1992]500号文）和省建委《关于贯彻建设部、国家工商局关于房地产开发企业管理的通知》（苏建房[1992]379号文）规定，未经省建委核发的资质等级证书一律无效，必须重新办理申报手续；至今尚未提出资质等级申报的，限发文之日起一个月内，补办申报手续，逾期不办者，由工商行政管理部门按有关法规予以查处。

3. 房地产开发企业自登记领取营业执照之日起已满一年无开发经营活动的或未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地使用证和开发项目的，按企业登记的有关法规予以处理。

4. 对已进行房地产开发的,要对其立项的批文、规划的“两证”及建设项目和规划要求、土地使用证等进行检查,不符合者要及时纠正、查处。

5. 对房屋已拆除的安置一步到位情况及已有安置方案安置未到位情况进行检查,对安置不落实和建设资金不落实的要予以纠正、查处。

6. 对向房地产开发企业进行乱收费、乱摊派现象进行调查,以利规范收费项目和标准。

三、进度安排和要求。

九月十日以前为房地产开发经营单位自检阶段。由被检查单位提出自检报告,填写自查表(包括省补充表),向检查领导小组办公室提交公司资金负债表、公司成立的报告及批文、省建委核发的资质等级证书、营业执照(经工商部门签章的复印件)、公司七月份在职人员工资表,经会计师事务所验证的公司注册资金及实际自有资金的验资证明。

九月十日至十月十五日为检查阶段。各市(包括所辖县市)、省各有关部门和解放军、武警部队在地方设立的开发企业根据被检查单位的自检进行核查,填写检查汇总表,整理检查中发现的问题,提出纠正、处理意见,于十月二十日前报省检查领导小组办公室。驻江苏的解放军、武警部队在按规定上报解放军总后勤部、武警总部报表的同时,抄送省检查领导小组办公室一份。

十月二十日至十一月二十日为处理、整改总结阶段。各市、省各有关部门对检查中发现的问题,制定整改措施,进行纠正、处理,总结于十一月二十日前报省检查领导小组办公室。

省检查领导小组的检查步骤是:

1. 九月至十一月底,组织力量,对市及省各有关部门的检查工作进行检查,重点是对二级以上资质等级和省各部门的房地产开发经营单位进行抽查,对在检查中暴露的问题提出处理意见。

2. 汇总、总结全省检查、处理整改情况,并于十二月十日前上报全国检查领导小组及省政府。

附件一、三(略)。

附件二:建设部等四部门《关于开展全国房地产开发经营机构全面检查的通知》。(建房[1993]559号)。

各省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府,国务院各部委、各直属机构,最高人民检察院,各有关群众团体,解放军总后勤部,武警总部:

根据党中央、国务院的部署,决定对全国房地产开发经营机构进行全面检查。现将有关事项通知如下:

一、统一认识,明确开展全面检查的指导思想

近几年来,我国的房地产业发展很快,对改善投资环境、提高人民居住水平、完善市场体系、促进国有土地有偿使用和房屋商品化、实现房地产资源的优化配置和利用,起到了积极的作用。但是,房地产开发过热,市场行为不规范,一些企事业单位炒卖房地产、偷漏税收的现象严重。这些问题影响了房地产业的健康发展。

各地区、各部门一定要统一认识,既要看到房地产业发展的成绩,也要正视存在的问题。当前要着力把全面检查工作抓紧抓好。通过检查,进一步深化改革,加强宏观调控,纠正房地产市场中不规范行为,解决当前存在的突出问题,完善各项规章制度,建立社会主义市场经济新秩序,以促进房地产业健康发展。

二、检查范围和检查内容

检查范围包括所有中、外资房地产开发公司和其他从事房地产开发经营的单位。

检查的内容是:

1. 根据企业法人登记管理和房地产开发公司资质审查的有关法规,以及建设部、国家工商行政管理局《关于房地产开发企业管理的通知》(建房[1992]500号文),对房地产开

发企业的登记条件和资质情况进行检查。对未经过建设行政主管部门资质审查、企业注册资金不实、资金来源不正当、未经授权部门批准集资、不按规定程序发行股票的,予以纠正和查处。对未经核准登记或超出核准登记的经营范围从事房地产开发经营活动的,予以查处。

2. 对从事房地产开发经营单位的经营活动进行检查。对企业登记后在规定期限内未开展经营活动的,按企业登记的有关法规予以处理;对不真正从事房地产的开发经营以炒卖房地产牟取暴利的行为予以查处;对建设项目不符合有关规定、建设资金不落实的予以处理。

3. 对土地来源和土地转让的情况进行检查。对获得土地来源不正当的予以纠正,对长期未进行实际开发的土地按有关规定进行处理,对非法转让土地的行为予以查处。

4. 对各经营单位依法应征的各项税收的应纳税额、已纳税额和拖欠税额情况进行检查。对偷漏税行为予以查处,对拖欠税行为予以纠正。

5. 土地管理部门和金融机构开办从事房地产开发经营的公司,要按有关规定脱钩。

以上 2、3、4 项,检查一九九二年一月一日至一九九三年七月三十一日的情况。

三、组织领导

由建设部、国家土地管理局、国家工商行政管理局、国家税务总局、国家计委、财政部、中国人民银行组成全国房地产开发经营机构检查领导小组(以下简称全国检查领导小组)。其职能主要是:负责研究拟定具体政策措施、工作计划以及对全国检查工作的指导、督促、检查。全国检查领导小组办公室设在建设部房地产业司(全国检查领导小组成员名单和全国检查领导小组办公室组成人员名单附后)。各地区、中央各有关部门和解放军、武警部队对全面检查工作应加强领导,成立房地产开发经营机构检查领导小组和办事机

构。各地区的领导小组应由政府主管建设工作的领导同志担任领导小组组长。各地区、各部门的领导小组和办公室的组成人员名单请报全国检查领导小组备案。

本着全面检查、分工负责的原则,建设、土地、工商行政管理、税务等部门要各负其责,结合资质年检、用地清查、工商年检情况和财税大检查,共同做好这次检查工作。

四、检查步骤和要求

八月底以前为自检阶段。由被检查单位提出自检报告,填写自查表,并向有关部门提交资金负债表及有关资料。

九月和十月为检查阶段。各地区、各部门根据被检查单位的自检进行核查和检查,填写检查汇总表。各省、自治区、直辖市、计划单列市和中央各部门及解放军、武警部队的汇总表于十月底前报全国检查领导小组办公室。

十一月为整改、处理阶段。各地区、各部门对检查中发现的问题,提出处理、整改意见,十二月上旬将处理、整改情况报告全国检查领导小组,有关报告和材料报送领导小组办公室。

地方所属的房地产开发经营单位由地方负责检查,中央各部门(包括国务院直属公司)及解放军、武警部队所属在国家工商行政管理局登记从事房地产开发经营的单位,由中央各部门及解放军总后勤部、武警部队分别进行检查,全国检查领导小组办公室复查。中央各部门和解放军、武警部队在地方设立的从事房地产开发经营的单位,由中央各部门和解放军、武警部队配合地方检查。

(附件略)

中华人民共和国建设部
中华人民共和国国家工商行政管理局
国家土地管理局
国家税务总局
一九九三年七月二十九日