

### 第三节 房地产开发流程

#### 知识点三、开发与交付



#### 申请商品房预售许可证需具备以下基本条件：

- (1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。
- (2) 持有建设工程规划许可证。
- (3) 按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。
- (4) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

【多选题】申请商品房预售许可证需具备的基本条件有（ ）。

- A.已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书
- B.持有建设工程规划许可证
- C.按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 20%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期
- D.向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明
- E.各地根据情况要求的条件

答案：ABD

解析：C：按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

#### 竣工验收备案

房地产开发企业应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或其他有关部门备案。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

- ①不动产登记申请书；
- ②申请人身份证明；

- ③不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- ④建设工程符合规划的材料；
- ⑤房屋已经竣工的材料；
- ⑥房地产调查或者测绘报告；
- ⑦相关税费缴纳凭证；
- ⑧其他必要材料。

转移登记应当由当事人双方共同申请。申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：

- ①登记申请书；
- ②申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；
- ③相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；
- ④不动产界址、空间界限、面积等材料；
- ⑤与他人利害关系的说明材料；
- ⑥法律、行政法规及《不动产登记暂行条例》实施细则规定的其他材料。

本节小结



