

新法导阅

Client Alert 2006-12

【土地/房地产/建设工程】

- 【法规标题】** 建设部关于印发《关于在建设工程项目中进一步推行工程担保制度的意见》的通知
- 【发文字号】** 建市[2006]326号
- 【发布部门】** 建设部
- 【发布日期】** 2006. 12. 07
- 【实施日期】** 2006. 12. 07
- 【效力级别】** 部门规范性文件

【导 阅】

工程建设合同造价在 1000 万元以上的房地产开发项目(包括新建、改建、扩建的项目),施工单位应当提供以建设单位为受益人的承包商履约担保,建设单位应当提供以施工单位为受益人的业主工程款支付担保。不按照规定提供担保的,地方建设行政主管部门应当要求其改正,并作为不良行为记录记入建设行业信用信息系统。其他工程担保品种除了另有规定外,可以由建设单位、施工单位自行选择实行。除了《关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担保的若干规定(试行)》中所规定的投标担保、承包商履约担保、业主工程款支付担保、承包商付款担保等四个担保品种外,各地还应积极鼓励开展符合建筑市场需要的其他类型的工程担保品种,如预付款担保、分包履约担保、保修金担保等。



世礼律师事务所
地址: 中国厦门鹭江道268号远洋大厦26楼
电话: +86-592-2393355
传真: +86-592-2392255
邮件: xie.f@sphere-logic.com

新法导阅

Client Alert

- 【法规标题】** 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知
- 【法规译名】** Notice of the General Office of the State Council on Regulating the Management of Incomes from and Expenses for the Assignment of the Right to Use State-owned Land
- 【发文字号】** 国办发[2006]100号
- 【发布部门】** 国务院办公厅
- 【发布日期】** 2006. 12. 17
- 【实施日期】** 2006. 12. 17
- 【效力级别】** 法规性文件

【导 阅】

《通知》将政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，都作为国有土地使用权出让收入纳入预算管理。具体包括：以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交价款；转让划拨国有土地使用权或依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款；变现处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；转让房改房、经济适用住房等按照规定应当补缴的土地价款；改变出让国有土地使用权的土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款，以及其他和国有土地使用权出让或变更有关的收入。此外，考虑到与国有土地使用权的相关性，还将国土资源管理部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入、出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益，以及土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权并依法向市、县政府缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等一并纳入土地出让收入管理。

根据《通知》，土地出让收入使用范围包括：（1）征地和拆迁补偿支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费；（2）土地开发支出，包括前期土地开发性支出以及按照财政部门规定与前期土地开发相关的费用等；（3）支农支出，包括计提农业土地开发资金、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出以及农村基础设施建设支出；（4）城市建设支出，包括完善国有土地使用功能的配套设施建设支出以及城市基础设施建设支出；（5）其他支出，包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、计提国有土地收益基金、城镇廉租住房保障支出、支付破产或改制国有企业职工安置费支出等。“支农支出”是为落实“土地出让收入重点向新农村建设倾斜”政策而专设的类别，其中用于农村基础设施建设的支出，将重点用于农村饮水、沼气、道路、环境、卫生、教育以及文化等基础设施建设项目，逐步改善农民的生产、生活条件和居住环境，努力提高农民的生活质量和水平。



新法导阅

Client Alert

- 【法规标题】** 建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知
- 【发文字号】** 建住房[2006]321号
- 【发布部门】** 建设部/中国人民银行
- 【发布日期】** 2006. 12. 29
- 【实施日期】** 2006. 12. 29
- 【效力级别】** 部门规范性文件

【导 阅】

《通知》主要从房地产经纪机构和人员两方面着手加强市场准入管理。一方面，全面推行房地产经纪机构备案公示制度，要求房地产经纪机构及交易保证机构在领取营业执照 30 日内到房地产管理部门备案，房地产管理部门应当及时将已备案的房地产经纪机构的名称、住所、法定代表人、注册资本、注册房地产经纪人及房地产经纪人协理等信息向社会公布，供房地产交易当事人选择；另一方面，严格实施房地产经纪人员职业资格制度，加强房地产经纪人注册管理，建立健全继续教育制度，不断提高房地产经纪人员素质。建立健全房地产经纪人员的市场清退机制，对于在执业活动中有违法违规行为的人员，收回其注册证书。

《通知》要求房地产经纪人员在执业时，应当主动出示注册证书，遵守《房地产经纪执业规则》，明示或采用有关部门或行业组织推荐的房地产经纪合同示范文本，并在房地产经纪合同上签名。同时，规定了三种禁止行为：（1）房地产经纪机构和经纪人员不得对交易双方隐瞒真实的房屋成交价格，赚取差价，也不得采取内部认购等手段营造销售旺盛的虚假氛围，误导和欺骗当事人；（2）房地产经纪机构不得发布虚假、未经核实或重复的房源信息，应当在与委托人签订委托合同，并保证信息与事实相符后，方可对外发布有关信息；（3）不得泄露或利用委托人的商业秘密与他人串通损害委托人的利益。

为解决房地产经纪机构挪用交易资金问题，保证交易资金安全，《通知》对通过房地产经纪机构或交易保证机构代收代付客户交易结算资金的支付方式作了如下规定：（1）明确规定房地产经纪合同中应当约定客户交易结算资金交付的条件和具体方式；（2）确立了存量房交易结算资金管理制度，要求房地产经纪机构或交易保证机构必须在银行开立客户交易结算资金专用存款账户，用于存量房交易结算资金的存储和划转，资金划转通过银行转账方式进行，不得支取现金；（3）明确了客户交易结算资金专用存款账户资金的性质和属性。明确该资金独立于房地产经纪机构或交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产，也不属于房地产经纪机构或交易保证机构的负债，其所有权属于交易当事人；（4）要求加强客户交易结算资金专用存款账户开立和使用的管理。房地产经纪机构或交易保证机构要保证资金支付条件和具体方式与房地产经纪合同中的约定一致。



新法导阅

Client Alert

【知识产权/高科技】

- 【法规标题】** 最高人民法院关于修改《最高人民法院关于审理涉及计算机网络著作权纠纷案件适用法律若干问题的解释》的决定（二）（2006）
- 【法规译名】** Decision of the Supreme People's Court on Amending the Interpretations of the Supreme People's Court on Several Issues Concerning the Application of Law in the Trial of Cases Involving Copyright Disputes over Computer Network (II)
- 【发文字号】** 法释[2006]11号
- 【发布部门】** 最高人民法院
- 【发布日期】** 2006. 11. 22
- 【实施日期】** 2006. 12. 08
- 【效力级别】** 司法解释

【导 阅】

《决定》删去《最高人民法院关于审理涉及计算机网络著作权纠纷案件适用法律若干问题的解释》的第三条,即删去“已在报刊上刊登或者网络上传播的作品,除著作权人声明或者报刊、期刊社、网络服务提供者受著作权人委托声明不得转载、摘编的以外,在网络进行转载、摘编并按有关规定支付报酬、注明出处的,不构成侵权。但转载、摘编作品超过有关报刊转载作品范围的,应当认定为侵权”。



新法导阅

Client Alert

【金融】

- 【法规标题】** 最高人民法院关于人民法院在审理涉及汇达资产托管有限责任公司清收、处置不良资产所形成的案件时适用相关司法解释规定的通知
- 【法规译名】** Notice of the Supreme People's Court on the Application of Relevant Judicial Interpretations to the Cases Which Are Tried by the People's Courts and Which Are Related to the Non-performing Assets Cleared up and Disposed by Huida Asset Trust Co., Ltd.
- 【发文字号】** 法[2006]298号
- 【发布部门】** 最高人民法院
- 【发布日期】** 2006. 10. 30
- 【实施日期】** 2006. 10. 30
- 【效力级别】** 司法解释

【导 阅】

根据《通知》，人民法院在审理涉及汇达资产公司在清理、处置中国人民银行历史遗留的不良资产所形成的纠纷案件时，应同样适用最高人民法院就审理涉及金融资产管理公司处置国有不良贷款案件所发布的司法解释及有关答复、通知的规定。



新法导阅

Client Alert

【声明】

本刊中的任何信息均来源于公开可获得的资料，世礼律师事务所对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，并不承担由此产生的任何责任。本刊的任何观点仅提供给读者参考，均不构成世礼律师事务所或律师对某具体案件或事项的法律意见或商业建议。

世礼律师事务所保留任何关于本刊的解释和说明的权利。任何一方有意就本刊中的某些具体事项进行深入了解的，请直接联系世礼律师事务所。

本刊的任何权利仅为世礼律师事务所享有，除非事先得到世礼律师事务所的书面同意，任何机构和个人不得以任何形式拷贝、影印、复制、刊登、发表或引用。世礼律师事务所对未经授权的对本刊的任何使用均不承担任何责任，并对该未经授权的任何使用保留追究的权利。

责任编辑：谢峰
xie.f@sphere-logic.com

