

FANGDICHAN
HONGGUAN TIAOKONG ZHENGCE
JI YOUGUAN FAGUI HUIBIAN

房地产宏观调控政策 及有关法规汇编

建设部住宅与房地产业司 编
中国房地产业协会



中国城市出版社

房地产宏观调控政策 及有关法规汇编

建设部住宅与房地产业司
中国房地产业协会 编

中国城市出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

房地产宏观调控政策及有关法规汇编/建设部住宅与房地产业司,中国房地产业协会编. —北京:中国城市出版社,2006.11

ISBN 7-5074-1797-2

I. 房... II. ①建...②中... III. ①房地产业—经济政策—汇编—中国②房地产业—经济管理—法规—汇编—中国 IV. ①F299.233.1②D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 128428 号

责任编辑 欧阳东
封面设计 罗针盘设计工作室
责任技术编辑 张建军
出版发行 中国城市出版社
地 址 北京市丰台区太平桥西里 38 号(邮编 100073)
电 话 (010)63454857
传 真 (010)63421488
总编室信箱 citypress@sina.com
投稿邮箱 city_editor@sina.com
发行部信箱 zgcsfx@sina.com
经 销 新华书店
印 刷 北京集惠印刷有限责任公司
字 数 951 千字 印张 45
开 本 787×1092(毫米) 1/16
版 次 2006 年 12 月第 1 版
印 次 2006 年 12 月第 1 次印刷
定 价 180.00 元

前 言

房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展,有利于保持国民经济的平稳较快增长,有利于满足广大群众的基本住房消费需求,有利于实现全面建设小康社会的目标。

为了引导我国的房地产业能持续健康发展,国务院及其有关部门近年来在调整住房供应结构、稳定住房价格、发挥税收、信贷、土地政策的调节作用、加强城市规划管理、合理控制拆迁规模和进度、整顿和规范房地产市场秩序、解决低收入家庭住房困难等诸多方面,出台了一系列有关房地产宏观调控的政策文件。

为使广大房地产业的从业者全面准确地掌握并认真贯彻落实宏观调控政策精神,建设部住宅与房地产业司与中国房地产业协会共同编辑出版了《房地产宏观调控政策及有关法规汇编》。

《房地产宏观调控政策及有关法规汇编》着重收录了国务院及其建设部、国家发展改革委、国土资源部、财政部、国家税务总局、金融部门和最高人民法院发布的有关房地产宏观调控政策 148 件。同时还附有相关法律、行政法规和部门规章 47 部,供广大读者一并学习与掌握。

《房地产宏观调控政策及有关法规汇编》在编辑过程中坚持以原文为准;由于时间仓促,水平所限,书中也可能有不当之处,恳请指正。

目 录

国务院文件

国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知(国发[1996]35号文)	(2)
国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知 (国发[1998]23号文)	(4)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于转发建设部等单位关于《在京中央和国家机关 进一步深化住房制度改革实施方案》的通知(厅字[1999]10号文)	(7)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》 的通知(国办发[1999]72号文)	(11)
国务院关于加强国有土地资产管理的通知(国发[2001]15号文)	(15)
国务院关于加强住房公积金管理的通知(国发[2002]12号文)	(18)
国务院关于加强城乡规划监督管理的通知(国发[2002]13号文)	(21)
国务院关于加强房地产市场持续健康发展的通知(国发[2003]18号文)	(24)
国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知 (国办发[2003]70号文)	(28)
国务院关于加强工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知 (国发明电[2003]7号文)	(30)
国务院关于做好省级以下国土资源管理体制改革有关问题的通知 (国发[2004]12号文)	(32)
国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知 (国发[2004]13号文)	(34)
国务院办公厅关于清理固定资产投资项目的通知(国办发[2004]38号文)	(34)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(国发[2004]28号文)	(37)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于做好稳定住房价格工作意见》的通知 (国办发[2005]26号文)	(42)
国务院办公厅转发建设部《关于加强城市总体规划工作意见》的通知 (国办发[2006]12号文)	(46)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》的通知 (国办发[2006]37号文)	(49)
国务院关于加强推进产能过剩行业结构调整的通知(国发[2006]11号文)	(52)
国务院办公厅转发发展改革委等部门《关于加强固定资产投资调控从严控制 新开工项目意见》的通知(国办发[2006]44号文)	(56)

国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知

(国办发[2006]50 号文) (58)

国务院关于加强土地调控有关问题的通知(国发[2006]31 号文) (60)

国务院关于加强节能工作的决定(国发[2006]28 号文) (62)

建设部文件

建设部关于印发《商品住宅性能认定管理办法》(试行)的通知

(建住房[1999]114 号文) (70)

建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知(建住房[2002]44 号文) (74)

建设部、财政部、中国人民银行、中编办、国家经贸委、监察部、劳动保障部、

审计署、国务院法制办、全国总工会关于完善住房公积金决策制度的意见

(建房改[2002]149 号文) (76)

建设部、财政部、中国人民银行、中编办、国家经贸委、监察部、劳动保障部、

审计署、全国总工会关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见

(建房改[2002]150 号文) (78)

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、国家工商行政管理总局、

监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(建住房[2002]123 号文) (81)

建设部、国家计委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局关于加强

房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见

(建住房[2002]217 号文) (86)

建设部、中央编办、国家计委、财政部、监察部、国土资源部、文化部、国家旅游局、

国家文物局关于贯彻落实《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》的通知

(建规[2002]204 号文) (89)

建设部关于印发《近期建设规划工作暂行办法》、《城市规划强制性内容暂行规定》

的通知(建规[2002]218 号文) (95)

建设部办公厅关于认真做好拆迁管理维护社会稳定的紧急通知

(建办住房电[2003]31 号文) (99)

建设部关于进一步加强与规范各类开发区规划建设管理的通知

(建规[2003]178 号文) (100)

建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知(建住房[2003]234 号文) (103)

建设部关于印发《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》的通知

(建住房[2003]252 号文) (106)

建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见(建质[2004]18 号文) (109)

建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、

国家统计局关于加强协作共同做好房地产市场信息系统和预警预报体系有关

工作的通知(建住房[2004]7 号文) (111)

建设部、国家发展改革委、国土资源部、财政部关于清理和控制城市建设中脱离实际的宽马路、大广场建设的通知(建规[2004]29号文)	(113)
建设部、财政部、中国人民银行、中国银监会关于印发《住房公积金行政监督办法》的通知(建金管[2004]34号文)	(115)
建设部、国家发展改革委、国土资源部、中国人民银行关于印发《经济适用住房管理办法》的通知(建住房[2004]77号文)	(120)
建设部关于印发《建设部建筑节能试点示范工程(小区)管理办法》的通知(建科[2004]25号文)	(124)
建设部关于印发《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)》的通知(建市[2004]137号文)	(126)
建设部、国家发展改革委、监察部、国土资源部关于贯彻《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》的通知(建住房[2004]140号文)	(129)
建设部关于印发《城镇房屋拆迁管理规范化工作指导意见(试行)》的通知(建住房[2004]145号文)	(133)
建设部关于贯彻《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的通知(建规[2004]185号文)	(135)
建设部关于印发《全国住房公积金监督管理信息系统管理暂行办法》的通知(建金管[2004]173号文)	(139)
建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(建金管[2005]5号文)	(143)
建设部办公厅关于印发《房地产市场信息系统建设工作纲要(试行)》的通知(建办住房[2004]116号文)	(145)
建设部、财政部关于印发《建设工程质量保证金管理暂行办法》的通知(建质[2005]7号文)	(149)
建设部关于新建居住建筑严格执行节能设计标准的通知(建科[2005]55号文)	(151)
建设部关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》的通知(建住房电[2005]33号文)	(154)
建设部关于发展节能省地型住宅和公共建筑的指导意见(建科[2005]78号文)	(157)
建设部关于建立派驻城乡规划督察员制度的指导意见(建规[2005]81号文)	(161)
建设部关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知(建住房[2005]77号文)	(163)
建设部、民政部关于印发《城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法》的通知(建住房[2005]122号文)	(165)

建设部、民政部关于开展城镇最低收入家庭住房情况调查的通知

(建住房函[2005]218号文) (167)

建设部关于发布国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》的公告

(中华人民共和国建设部公告第326号) (171)

建设部、监察部关于开展城乡规划效能监察的通知

(建规[2005]161号文) (174)

建设部关于印发《城市房屋拆迁工作规程》的通知

(建住房[2005]200号文) (177)

建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务

相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知(建住房[2006]8号文) (179)

建设部关于发布国家标准《住宅建筑规范》的公告

(中华人民共和国建设部公告第385号) (183)

建设部关于发布国家标准《住宅性能评定技术标准》的公告

(中华人民共和国建设部公告第387号) (198)

建设部关于发布国家标准《绿色建筑评价标准》的公告

(中华人民共和国建设部公告第413号) (225)

建设部关于加强区域重大建设项目选址工作,严格实施房屋建筑和市政工程

施工许可制度的意见(建市[2006]81号文) (234)

建设部关于加强房地产市场监测分析工作的通知

(建住房[2006]127号文) (236)

建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见

(建住房[2006]165号文) (241)

建设部、国家发展改革委、国家工商行政管理总局关于进一步整顿规范

房地产交易秩序的通知(建住房[2006]166号文) (244)

建设部、商务部、国家发展改革委、中国人民银行、国家工商行政管理总局、

国家外汇管理局关于规范房地产市场外资准入和管理的意见

(建住房[2006]171号文) (246)

建设部、中国人民银行关于印发《建设部与中国人民银行关于个人住房公积金

信用信息共享方案》的通知(建金管[2006]104号文) (248)

建设部、财政部、中国人民银行、监察部关于切实贯彻《住房公积金管理条例》

加强整改工作的通知(建金管[2006]190号文) (251)

建设部、监察部、国土资源部关于制止违规集资合作建房的通知

(建住房[2006]196号文) (253)

建设部关于认真做好住房状况调查工作的通知(建住房[2006]189号文) (254)

建设部、国家发展改革委、国家工商行政管理总局关于印发《房地产交易秩序专项

整治工作方案》的通知(建住房[2006]216号文) (258)

建设部关于印发《城镇廉租住房工作规范化管理实施办法》的通知

(建住房[2006]204 号文) (263)

建设部关于印发《城镇廉租住房档案管理办法》的通知

(建住房[2006]205 号文) (266)

建设部关于开展派出城市规划督察员试点工作的通知(建稽[2006]187 号文) (268)

建设部关于贯彻《国务院关于加强节能工作的决定》的实施意见

(建科[2006]231 号文) (270)

建设部关于印发《民用建筑工程节能质量监督管理办法》的通知

(建质[2006]192 号文) (275)

建设部关于印发《国家住宅产业化基地试行办法》的通知

(建住房[2006]150 号文) (277)

国家发展改革委文件

国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知

(发改投资[2004]2656 号文) (282)

国家发展改革委、建设部关于印发《城镇廉租住房租金管理办法》

的通知(发改价格[2005]405 号文) (283)

国家发展改革委、国土资源部、国家环保总局、国家安全生产监管总局、中国银行
业监督管理委员会关于印发《新开工项目清理工作指导意见》的通知

(发改投资[2006]1538 号文) (285)

国土资源部文件

国土资源部、国家工商行政管理局关于发布《国有土地使用权出让合同》示范文本

的通知(国土资发[2000]303 号文) (290)

国土资源部、监察部关于严格实行经营性土地使用权招标投标挂牌出让的通知

(国土资发[2002]265 号文) (296)

国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知

(国土资发[2003]336 号文) (298)

国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知

(国土资发[2003]345 号文) (300)

国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知

(国土资发[2003]356 号文) (302)

国土资源部关于建立土地市场动态监测制度的通知

(国土资发[2003]429 号文) (304)

国土资源部、国家发展改革委关于印发《关于在深入开展土地市场治理整顿期间

严格建设用地审批管理的实施意见》的通知(国土资发[2004]124 号文) (313)

国土资源部关于印发《深入开展土地市场治理整顿工作实施方案》的函 (国土资函[2004]154 号文)	(315)
国土资源部关于贯彻落实国务院紧急通知精神进一步严格土地管理的通知 (国土资发[2004]109 号文)	(318)
国土资源部关于贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的通知 (国土资电发[2004]67 号文)	(322)
国土资源部关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知 (国土资发[2004]238 号文)	(325)
国土资源部、国家发展改革委、财政部、监察部、建设部、农业部、审计署关于 对深入开展土地市场治理整顿工作进行检查验收的函 (国土资函[2004]416 号文)	(327)
国土资源部关于印发《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》 的通知(国土资发[2004]237 号文)	(332)
国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知 (国土资发[2005]144 号文)	(334)
国土资源部关于坚决制止“以租代征”违法违规用地行为的紧急通知 (国土资发[2005]166 号文)	(341)
国土资源部关于加强土地利用计划台账管理的通知(国土资发[2005]124 号文)	(343)
国土资源部关于印发《关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩 试点工作的意见》的通知(国土资发[2005]207 号文)	(344)
国土资源部、国家工商行政管理总局关于发布《国有土地使用权出让合同 补充协议》示范文本(试行)的通知(国土资发[2006]83 号文)	(348)
国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知 (国土资电发[2006]17 号文)	(350)
国土资源部关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知 (国土资电发[2006]22 号文)	(353)
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知 (国土资发[2006]133 号文)	(355)
国土资源部办公厅关于尽快向社会公布城镇房地产开发土地供应及开发利用 情况的通知(国土资厅发[2006]82 号文)	(358)
国土资源部关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议 出让国有土地使用权规范》(试行)的通知(国土资发[2006]114 号文)	(360)
国土资源部关于认真学习贯彻落实《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》 的通知(国土资发[2006]206 号文)	(402)
国土资源部办公厅关于做好报国务院批准建设用地审查报批有关工作的通知 (国土资厅发[2006]118 号文)	(404)

财政税务有关文件

国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知

(国税发[2003]89号文) (408)

财政部关于政策性住房金融业务财务管理有关问题的通知

(财金[2004]6号文) (408)

国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知

(国税发[2004]69号文) (410)

财政部、国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知

(财税[2004]134号文) (410)

国家税务总局关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知

(国税发[2004]100号文) (411)

财政部、国土资源部、中国人民银行关于进一步加强新增建设用地土地有偿使用

费征收使用管理的通知(财综[2004]85号文) (412)

国家税务总局关于征收机关直接征收契税的通知(国税发[2004]137号文) (414)

财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知

(财税[2005]45号文) (415)

国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知

(国税发[2005]82号文) (415)

国家税务总局、财政部、国土资源部关于加强土地税收管理的通知

(国税发[2005]111号文) (418)

国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知

(国税发[2005]156号文) (420)

国家税务总局关于加强出租房屋税收征管的通知(国税发[2005]159号文) (421)

财政部、国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复

(财税[2004]126号文) (422)

国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知

(国税发[2005]172号文) (423)

国家税务总局关于加强房地产税收分析工作的通知

(国税发[2005]151号文) (424)

国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题

的通知(国税发[2005]173号文) (425)

国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复

(国税函[2005]436号文) (426)

国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知

(国税发[2006]31号文) (426)

财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知

(财税[2005]181号文) (433)

财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知

(财税[2006]21号文) (434)

国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知

(国税发[2006]74号文) (435)

国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知

(国税发[2006]108号文) (436)

财政部、国家税务总局关于基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、

住房公积金有关个人所得税政策的通知(财税[2006]10号文) (439)

财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知

(财综[2006]25号文) (440)

财政部、国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知

(财税[2006]75号文) (442)

国家税务总局关于印发《不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理

暂行办法》的通知(国税发[2006]128号文) (442)

金融有关文件

中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知

(银发[2003]121号文) (448)

中国银行业监督管理委员会关于印发《商业银行房地产贷款风险管理指引》的通知

(银监发[2004]57号文) (450)

中国银行业监督管理委员会办公厅关于加强信托投资公司部分业务风险提示

的通知(银监办发[2005]212号文) (454)

信贷资产证券化试点管理办法(中国人民银行、中国银行业监督管理委员会公告

[2005]第7号) (456)

中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知

(银发[2006]184号文) (462)

国家发展改革委、财政部、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会

关于加强宏观调控整顿和规范各类打捆贷款的通知(银监发[2006]27号文) (463)

中国保险监督管理委员会关于进一步加强贷款房屋保险管理的通知

(保监发[2006]66号文) (464)

中国银行业监督管理委员会关于进一步加强房地产信贷管理的通知

(银监发[2006]54号文) (466)

国家外汇管理局、建设部关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知

(汇发[2006]47号文) (468)

最高人民法院司法解释与文件

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复(法释[2002]16号文)	(472)
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 (法释[2003]7号文)	(472)
最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产 管理部门协助执行若干问题的通知(法发[2004]5号文)	(476)
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释 (法释[2004]14号文)	(479)
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 (法释[2005]5号文)	(482)
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼 人民法院应否受理问题的批复(法释[2005]9号文)	(485)
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 (法释[2005]14号文)	(485)

附:相关法律、行政法规和部门规章

中华人民共和国城市规划法	(488)
中华人民共和国城市房地产管理法	(492)
中华人民共和国担保法	(499)
中华人民共和国建筑法	(507)
中华人民共和国合同法	(515)
中华人民共和国招标投标法	(547)
中华人民共和国土地管理法	(554)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(565)
城市房地产开发经营管理条例	(569)
建设工程质量管理条例	(573)
建设工程勘察设计管理条例	(582)
城市房屋拆迁管理条例	(586)
住房公积金管理条例	(590)
物业管理条例	(595)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (中华人民共和国建设部令第69号)	(602)
房地产开发企业资质管理规定(中华人民共和国建设部令第77号)	(605)
房屋建筑工程质量保修办法(中华人民共和国建设部令第80号)	(609)
房产测绘管理办法(建设部、国家测绘局令第83号)	(611)
商品房销售管理办法(建设部令第88号)	(614)

建筑工程施工许可管理办法(建设部令第 91 号)	(619)
城市异产毗连房屋管理规定(建设部令第 94 号)	(621)
城市房地产转让管理规定(建设部令第 96 号)	(623)
城市房地产中介服务管理规定(建设部令第 97 号)	(626)
城市房地产抵押管理办法(建设部令第 98 号)	(629)
城市房屋权属登记管理办法(建设部令第 99 号)	(634)
住宅室内装饰装修管理办法(建设部令第 110 号)	(638)
城市绿线管理办法(建设部令第 112 号)	(643)
城市紫线管理办法(建设部令第 119 号)	(645)
城镇最低收入家庭廉租住房管理办法(建设部令第 120 号)	(648)
物业管理企业资质管理办法(建设部令第 125 号)	(651)
城市危险房屋管理规定(建设部令第 129 号)	(654)
城市商品房预售管理办法(建设部令第 131 号)	(657)
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法 (建设部令第 134 号)	(659)
房地产估价机构管理办法(建设部令第 142 号)	(662)
民用建筑节能管理规定(建设部令第 143 号)	(670)
城市黄线管理办法(建设部令第 144 号)	(673)
城市蓝线管理办法(建设部令第 145 号)	(675)
城市规划编制办法(建设部令第 146 号)	(677)
企业投资项目核准暂行办法(国家发展和改革委员会令第 19 号)	(684)
闲置土地处理办法(国土资源部令第 5 号)	(687)
建设项目用地预审管理办法(国土资源部令第 7 号)	(689)
划拨用地目录(国土资源部令第 9 号)	(691)
征用土地公告办法(国土资源部令第 10 号)	(695)
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定(国土资源部令第 11 号)	(697)
协议出让国有土地使用权规定(国土资源部令第 21 号)	(700)
土地利用年度计划管理办法(国土资源部令第 26 号)	(702)
建设项目用地预审管理办法(国土资源部令第 27 号)	(705)

国务院文件

国务院关于固定资产投资项目 试行资本金制度的通知

国发[1996]35 号文 1996 年 8 月 23 日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为了深化投资体制改革，建立投资风险约束机制，有效地控制投资规模，提高投资效益，促进国民经济持续、快速、健康发展，国务院决定对固定资产投资项目（以下简称“投资项目”）试行资本金制度。现就有关事项通知如下：

一、从 1996 年开始，对各种经营性投资项目，包括国有单位的基本建设、技术改造、房地产开发项目和集体投资项目，试行资本金制度，投资项目必须首先落实资本金才能进行建设。个体和私营企业的经营性投资项目参照本通知的规定执行。

公益性投资项目不实行资本金制度。外商投资项目（包括外商投资、中外合资、中外合作经营项目）按现行有关法规执行。

二、在投资项目的总投资中，除项目法人（依托现有企业的扩建及技术改造项目，现有企业法人即为项目法人）从银行或资金市场筹措的债务性资金外，还必须拥有一定比例的资本金。投资项目资本金，是指在投资项目总投资中，由投资者认缴的出资额，对投资项目来说是非债务性资金，项目法人不承担这部分资金的任何利息和债务；投资者可按其出资的比例依法享有所有者权益，也可转让其出资，但不得以任何方式抽回。

本通知中作为计算资本金基数的总投

资，是指投资项目的固定资产投资与铺底流动资金之和，具体核定时以经批准的动态概算为依据。

三、投资项目资本金可以用货币出资，也可以用实物、工业产权、非专利技术、土地使用权作价出资。对作为资本金的实物、工业产权、非专利技术、土地使用权，必须经过有资格的资产评估机构依照法律、法规评估作价，不得高估或低估。以工业产权、非专利技术作价出资的比例不得超过投资项目资本金总额的 20%，国家对采用高新技术成果有特别规定的除外。投资者以货币方式认缴的资本金，其资金来源有：

（一）各级人民政府的财政预算内资金、国家批准的各种专项建设基金、“拨改贷”和经营性基本建设基金回收的本息、土地批租收入、国有企业产权转让收入、地方人民政府按国家有关规定收取的各种规费及其它预算外资金；

（二）国家授权的投资机构及企业法人的所有者权益（包括资本金、资本公积金、盈余公积金和未分配利润、股票上市收益资金等）、企业折旧资金以及投资者按照国家规定从资金市场上筹措的资金；

（三）社会个人合法所有的资金；

（四）国家规定的其它可以用作投资项目资本金的资金。

四、投资项目资本金占总投资的比例，

根据不同行业和项目的经济效益等因素确定,具体规定如下:

交通运输、煤炭项目,资本金比例为35%及以上;

钢铁、邮电、化肥项目,资本金比例为25%及以上;

电力、机电、建材、化工、石油加工、有色、轻工、纺织、商贸及其他行业的项目,资本金比例为20%及以上。

投资项目资本金的具体比例,由项目审批单位根据投资项目的经济效益以及银行贷款意愿和评估意见等情况,在审批可行性研究报告时核定。经国务院批准,对个别情况特殊的国家重点建设项目,可以适当降低资本金比例。

五、对某些投资回报率稳定、收益可靠的基础设施、基础产业投资项目,以及经济效益好的竞争性投资项目,经国务院批准,可以试行通过发行可转换债券或组建股份制公司发行股票方式筹措资本金。

六、为扶持不发达地区的经济发展,国家主要通过在投资项目资本金中适当增加国家投资的比重,在信贷资金中适当增加政策性贷款比重以及适当延长政策性贷款的还款期等措施增强其投融资能力。

七、投资项目的资本金一次认缴,并根据批准的建设进度按比例逐年到位。

八、试行资本金制度的投资项目,在可行性研究报告中要就资本金筹措情况作出详细说明,包括出资方、出资方式、资本金来源及数额、资本金认缴进度等有关内容。上报可行性研究报告时须附有各出资方承诺出资的文件,以实物、工业产权、非专利技术、土地使用权作价出资的,还须附有资产评估证明等有关材料。

对投资项目概算要实行静态控制、动态

管理。凡实际动态概算超过原批准动态概算的,投资项目资本金应按本通知规定的比例,以经批准调整后的概算为基数,相应进行调整,并按照国家有关规定,确定各出资方应增加的资本金。实际动态概算超过原批准动态概算10%的,其概算调整须报原概算审批单位批准。

九、主要使用商业银行贷款的投资项目,投资者应将资本金按分年应到位数量存入其主要贷款银行;主要使用国家开发银行贷款的投资项目,应将资本金存入国家开发银行指定的银行。投资项目资本金只能用于项目建设,不得挪作它用,更不得抽回。有关银行承诺贷款后,要根据投资项目建设进度和资本金到位情况分年发放贷款。

有关部门要按照国家规定对投资项目资本金到位和使用情况进行监督。对资本金未按照规定进度和数额到位的投资项目,投资管理部门不发给投资许可证,金融部门不予贷款。对将已存入银行的资本金挪作它用的,在投资者未按规定予以纠正之前,银行要停止对该项目拨付贷款。

对资本金来源不符合有关规定,弄虚作假,以及抽逃资本金的,要根据情节轻重,对有关责任者处以行政处分或经济处罚,必要时停缓建有关项目。

十、对在本通知印发前已批准项目建议书,尚未批准可行性研究报告的投资项目,要按本通知的要求,编报可行性研究报告或补报有关资本金方面的材料;对已批准可行性研究报告尚未批准开工报告的投资项目,要按本通知的要求落实资本金,并补报有关资本金落实情况的材料,重新编报开工报告;凡资本金不落实的投资项目,一律不得开工建设。

十一、本通知由国家计委负责解释(涉