

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第八册）

李艳阳 主编

中国民艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

地方规划国土房地产规范性文件汇编/李艳阳主编.
—北京:中国民艺出版社,2006.12

ISBN 7-8862-1454-4

.地... .李... .房地产-地方法规-汇编
.D927.653.218.19

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第112327号

中国民艺出版社发行

(北京市海淀区海淀路123号100086)

全国各地新华书店经销 北京施园印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:125.75 字数:3018千字

2006年12月第1版 2006年12月第1次印刷

印数:1~1000册

ISBN 7-8862-1454-4/D·57

定价:251.50元(全十七册)

目 录

青岛市建设委员会关于进一步加强房地产开发经营管理的通知	1
北京市物价局关于印发北京市商品住宅销售价格构成的通知	4
附件一：北京市商品住宅销售价格构成	4
附件二：北京市商品住宅销售价格构成表	8
广州市物业管理招标投标办法	19
第一章 总则	19
第二章 招标	19
第三章 投标	22
第四章 开标和评标	23
第五章 中标	23
第六章 附则	24
广州市物业管理业主委员会规定	25
第一章 总则	25
第二章 业主委员会的产生与换届	26
第三章 业主委员会的职责与日常工作	28
第四章 委员的产生与罢免	31
第五章 附则	32
成都市城市房屋拆迁补偿估价操作暂行规则	32
第一章 总则	32
第二章 估价方法	33
第三章 分类估价	35
第四章 分房估价	37
第五章 估价报告	38
第六章 职业道德	39
第七章 附则	40
成都市人民政府关于印发《成都市城市房屋拆迁补偿评估	

管理暂行规定》的通知	40
成都市城市房屋拆迁补偿评估管理暂行规定	40
郑州市人民政府关于进一步加强经济适用住房建设和销售管理的通知	44
关于印发《北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易楼房、筒子楼管理办法》的通知	48
北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易楼房、筒子楼管理办法	48
郑州市人民政府办公厅关于印发《郑州市城镇廉租住房实施细则》的通知	50
郑州市城镇廉租住房实施细则	50
关于调整《关于实施〈北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法〉的若干规定》的通知	56
关于实施《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》的若干规定	57
北京市国土资源和房屋管理局中国人民银行北京营业管理部关于加强城市房屋拆迁补偿安置资金使用监督的通知	62
福建省人民政府关于加快经济适用住房和廉租住房建设的通知	63
福建省人民政府关于加快发展住房二级市场的通知	66
福建省人民政府关于加快住房补贴发放工作的通知	69
青岛市建设委员会关于建立青岛市住宅与房地产信息网的通知	71
北京市住房资金管理中心关于受理代理人代为办理个人住房担保委托贷款问题的紧急通知	75
关于印发《北京市房屋拆迁评估管理暂行规定》的通知	76
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定	77
广州市住房制度改革办公室关于向职工发放住房面积差额货币补贴问题的通知	79
青岛市人民政府关于印发《青岛市经济适用住房管理办法》	

的通知	81
青岛市经济适用住房管理办法	81
第一章 总则.....	81
第二章 计划和建设.....	82
第三章 价格和购买.....	82
第四章 产权和上市交易.....	84
第五章 附则.....	84
北京市党政机关计算机网络与信息安全管理办法	84
北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定	87
北京市地方税务局关于对直管公房运营机构有关税收政策 问题的复函	90
福建省人民政府办公厅关于加强城镇房屋租赁管理工作的通知	92
郑州市住房二级市场管理办法	94
北京市国土资源和房屋管理局关于办理绿化隔离地区新村 建设房屋权属登记的通知	96
北京市人民政府批转市国土房管局关于解决本市按照标准 租金出租私有房屋问题的若干意见	98
关于下发《新疆维吾尔自治区实施〈城市房屋拆迁管理条例〉 暂行规定》的通知	102
新疆维吾尔自治区实施《城市房屋拆迁管理条例》暂行规定	102
第一章 总则.....	102
第二章 拆迁管理.....	103
第三章 拆迁补偿与安置.....	104
第五章 附则.....	107
北京市国土资源和房屋管理局关于外地企业来京开展物业 管理经营活动进行资质审核有关问题的通知	108
关于《北京市城镇廉租住房管理试行办法实施意见》的 补充通知	109

福建省人民政府关于推行土地收购储备制度的通知	116
北京市物价局关于调整北京市民用供热价格和热电厂热力 出厂价格的通知	121
关于印发《北京市城镇廉租住房管理试行办法实施意见》 的通知	124
北京市廉租住房管理试行办法实施意见	124
关于印发《杭州市市区职工享受实物分房面积核定细则 补充规定》的通知	130
杭州市市区职工享受实物分房面积核定细则补充规定	131
北京市国土资源和房屋管理局关于规范房地产交易展示会 工作程序的通知	132
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门《关于重新 制定北京市外商投资企业土地使用费标准意见》的通知	133
关于重新制定北京市外商投资企业土地使用费标准的意见	133
福建省人民政府关于印发《福建省建设用土地置换管理 暂行规定》的通知	134
福建省建设用土地置换管理暂行规定	134
北京市人民政府加快北京商务中心区建设暂行办法	139
第一章 总则	139
第二章 区域规划	140
第三章 土地开发	140
第四章 市政及配套设施建设	141
第五章 产业导向	142
第六章 投资环境	143
第七章 附则	143
关于转发中华人民共和国建设部、中国人民解放军总后勤部 《关于军队住房制度改革中有关问题的通知》的通知	144
关于军队住房制度改革中有关问题的通知	144

四川省建设厅关于开展危旧房屋安全大检查的情况汇报	146
河北省建设厅关于全省危旧房屋安全大检查的情况报告	150
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局关于《北京市城镇廉租住房管理试行办法》的通知	152
北京市国土资源和房屋管理局关于北京市城镇廉租住房管理试行办法	152
宁夏回族自治区建设厅关于印发《宁夏回族自治区城市房屋产权产籍管理办法》的通知	157
宁夏回族自治区城市产权产籍管理办法	159
第一章 总则	159
第二章 房屋产权管理	160
第三章 房屋产籍管理	166
第四章 罚则	168
第五章 附则	169
河南省关于开展危旧房屋安全大检查的情况汇报	169
批转天津市城镇住房制度改革办公室《关于全面推进住房货币分配工作的实施意见》的通知	172
关于全面推进住房货币分配工作的实施意见	173
附件一：天津市企业住房分配货币化指导意见	177
附件二：天津市市级机关和全额事业单位职工现住房认定暂行办法	180
附件三：天津市市级机关和全额事业单位具有技术职务人员住房补贴面积标准暂行有技术办法	182
关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知	183
重庆市房产面积测算成果备案审核管理办法	187
内蒙古自治区建设厅关于对危旧房屋安全大检查情况的报告	190
福建省建设厅关于福建省危旧房屋安全大检查情况的报告	192
海南省建设厅关于开展危旧房屋安全大检查加强房屋安全	

管理工作的函	198
成都市关于危旧房屋安全大检查的总结报告	201
附件：成都市危旧房屋安全检查情况汇总表	207
关于本市个人购买商品住房统一交易手续费标准的通知	215
上海市物价局、市财政局关于本市个人购买商品住房统一 交易手续费标准的通知	216
上海市土地使用权出让招标采购试行办法	217
重庆市国土房管局关于全市危旧房屋安全大检查情况的报告	223
关于组织开展危旧房屋安全大检查情况的报告	227

青岛市建设委员会关于进一步加强房地产开发经营管理的通知

青建房字[2002]1 号

各市、区建设管理局(开发办), 市直有关单位, 房地产开发企业:

近几年来, 我市认真贯彻执行《城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》, 不断加强房地产行业管理, 市场管理体系初步形成, 企业经营管理水平明显提高。为促进房地产开发经营管理上水平, 适应城市发展和人民居住需求不断提高的要求, 保持房地产业持续健康发展, 经研究, 决定采取五项措施, 以进一步加强房地产开发经营管理工作, 现通知如下:

一、推行开发企业职业经理执业资格认证制度

房地产开发经营活动产业关联度高, 涉及面广、管理难度大。作为开发市场主体的房地产企业属于知识密集型企业, 客观上要求从业人员, 特别是主管经理和高层管理人员必须具备优良的素质和必备的执业资格条件。为适应产业发展需求, 尽快形成一支懂管理、善经营、层次高、素质强的房地产职业经理人队伍, 市建委从 2002 年起, 按照国际房地产管理的惯例, 并结合我市房地产现状和特点, 在全市推行房地产开发企业职业经理执业资格认证制度。届时将联合高等院校分批对全市房地产企业经理队伍进行全面培训。对参加培训并经考试合格的, 统一颁发“房地产开发职业经理执业资格证书”。执业资格证书作为开发企业资质升级和年检的必备条件。

二、提高开发企业设立的条件, 实行开发项目资本金审查制度

为提高房地产开发经营规模化水平, 提高房地产开发企业

设立条件。凡在市内四区及崂山区、黄岛区、城阳区申请注册成立房地产开发企业(包括专营企业、单项企业)的,除符合现有法律、法规规定的设立条件外,其注册资本不得低于 1000 万元人民币。在全市实行开发项目资本金审查制度,项目资本金占总投资比例不得低于 30%。由项目所在地的开发管理部门在颁发《房地产项目开发经营许可证》时,负责对项目资本金进行审查。

三、调整商品房预售条件,进一步规范开发项目受让、转让管理

为降低购房人投资风险,维护消费者权益,减少和避免纠纷,决定调整全市商品房预售标准。在完成基础工程的前提下,多层商品房达到主体结构封顶,高层商品房主体结构工程完成 1/3 方可预售。

大力推行房地产项目或用地的招标、拍卖,建立公开、公正、公平竞争的市场机制和投资环境。参加房地产开发项目或用地投标、竞买的企业和经济组织应具备相应的资质等级条件。

继续完善开发项目转让备案制度,进一步规范项目转让行为。项目转让方必须足额支付土地出让金和基础设施配套补助费等项目价款;依法取得《项目开发经营许可证》;并投入开发的资金达到投资总额的 25% 以上,方可转让项目。除法院判决外,开发项目的受让方必须是经审查合格的具有房地产开发资质的企业,且达到法规规定和合同约定的投资开发条件。

四、实行开发企业开发经营不良行为记录制度,逐步建立开发企业资质评价体系

为加强对开发企业经营行为进行全过程动态管理,强化企业依法经营、严格管理的自律水平,从 2002 年起,结合企业资质管理,对全市房地产企业实行开发经营不良行为记录制度,并结合开发企业品牌战略实施,逐步建立开发企业资质评价体

系。

开发经营不良行为记录制度采取企业记录和项目记录相结合的方式。由项目所在地的开发管理部门负责对项目实施过程中的开发建设、经营违法违规行为，群众投诉举报，社会反映等情况进行如实记录，开发企业注册地的开发管理部门负责在项目不良记录基础上，对企业进行综合记录。

对不良行为累积到一定标准的开发企业，出示“黄牌”。被出示“黄牌”的开发企业，必须在限定期限内进行整改，整改期间不得取得新的开发项目开发经营许可。对在限定期限内，未完成整改的，出示“红牌”。并注销其开发资质，清除出开发经营市场。

五、实行大公司发展战略，不断提高开发经营规模化、集团化水平

实施开发企业集团化、规模化、品牌化发展，是更好地应对入世带来机遇和挑战的客观选择，是市场竞争和经济发展的必然规律。针对目前我市房地产开发企业数量多、规模小、总体素质不高的局面，要切实加大政策的扶持力度，通过企业资产重组、实施股份制改造等方式，支持那些资金雄厚、开发能力强、质量上乘的企业，组建大型房地产开发集团，主导房地产开发。

政府土地管理部门向市场推出房地产开发项目或用地时，应本着有利于实现综合开发和规模化经营的原则，为那些有实力、有品牌、市场份额大的大公司提供公平的市场竞争环境。

青岛市建设委员会

二〇〇二年一月十八日

北京市物价局关于印发北京市商品住宅销售价格构成的通知

京价(房)字[2002]018号

市各有关单位：

现印发北京市商品住宅销售价格构成，与市政府2001年第73号令《北京市商品住宅销售价格构成管理办法》一并执行。

附件：

- 1.北京市商品住宅销售价格构成
- 2.北京市商品住宅销售价格构成表

2002年1月15日

附件一：北京市商品住宅销售价格构成

一、为规范北京市商品住宅销售价格构成，根据《北京市商品住宅销售价格构成管理办法》及其他国家有关价格法律法规，制定本构成。

二、本构成所称商品住宅，是指经市政府有关部门批准建设的，用于居住的商品房建设项目。

三、商品住宅销售价格构成是商品住宅开发经营者制定商品住宅销售价格和政府价格主管部门进行抽查审核的依据。

经济适用住房销售价格构成除国家和本市有特殊规定外，执行本规定。

四、本市商品住宅销售价格由开发成本费用、期间费用、税金、依法应当缴纳的其他行政性事业性收费和利润构成。

(一)开发成本费用。

下列项目可列入住宅开发成本费用：

- 1.土地使用权取得费。

土地使用权取得费,为开发经营者依法获得土地使用权时,所交付的土地使用权出让、转让税费、征地拆迁和安置补偿费用。

可列入土地使用权取得费的项目有:土地出让金,耕地占用税,耕地开垦费,地价评估费,土地补偿费,地上物补偿费,坟墓迁移费,房屋拆迁安置补偿费,劳动力安置补助费,征地超转人员生活补助费(统筹金),房屋拆迁管理费,房屋拆迁服务费,新菜地开发建设基金,农田水利设施补偿费,征地事务管理费,土地使用权注册登记发证费,防洪工程建设维护管理费,场地清理费。

2.前期工程费。

前期工程费,为规划、设计、项目可行性研究,水文地质勘察、测绘,环境评估,临时水、电、路、场地平整费等支出。

可列入前期工程费的项目有:建设项目前期工作咨询费,勘察费,设计费,招投标交易服务费,招投标代理服务费,钉桩放线费,环境评估费,临时水、电、路、场地平整费。

3.建筑、安装工程费。

建筑、安装工程费,为房屋主体部分的土建(含桩基)工程、水电安装工程、装修工程等建设发生的费用。

可列入建筑、安装工程费的项目有:建安工程费,建设工程许可证执照费,临时占路执照费,临时用地和临时建设工程费,建筑节能与发展新型墙体材料专项基金,工程建设监理费,建设工程质量监督费,施工噪声扰民费。

建设、安装工程费按照国家及北京市有关建设工程造价管理规定计算。

4.基础设施建设费。

基础设施建设费,为经规划部门批准建设的住宅小区用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、

绿化、环卫、排污、排洪等工程发生的费用。

此项费用按照市政府的城市规划定额指标，依据批准的详细规划和施工图预(决)算造价按住宅面积和营业性面积所占比例分摊计入。

住宅小区红线以外专门为本住宅小区建设的基础设施，其建设费用，在国家和本市没有出台新规定之前，可暂按前款规定计入。

可列入基础设施建设费的项目有：基础设施工程费，供用电建设承发包管理费，居住小区路灯维护费，地下水资源费，防空地下室易地建设费，供电贴费，建设项目共用电力设施代维护费，绿化补偿费。

5.公共配套设施建设费。

公共配套设施建设费，为根据北京市人民政府《关于本市新建改建居住区公共服务设施配套建设实行指标管理的通知》(京政发[1994]72号)规定配置，为居住小区服务的公共设施和生活服务设施的建设费用，包括教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施。凡是进行商业性经营的，要按有偿使用的原则执行，不能计入居住小区公共配套设施建设费用。可以计入公共配套设施建设费的项目，应依据详细规划和施工图预(决)算造价按住宅面积和营业性面积所占比例分摊计入。

6.开发间接费。

开发间接费，为开发经营者直接经营组织、管理开发项目发生的各项费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等项支出。开发间接费，按照房地产开发企业财务会计制度核算，并据实列入开发成本。

(二)期间费用。

商品住宅开发期间费用，为管理费用、财务费用、销售费用等与住宅开发项目有关的支出。

管理费用，为企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。管理费用按照房地产开发企业财务会计制度核算，并据实列入开发成本。

财务费用，为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。贷款利息与开发经营者预收购房款发生的存款利息相抵，两者的净值进入商品住宅成本。发生的其它财务费用据实列入。

销售费用，为开发企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。销售费用据实列支。

(三)税金。

税金为依据国家税收法律、法规规定应当缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加等。税金按照国家规定的税目和税率执行。企业收到减免税退回的税金，作为减少销售税金处理。

(四)商品住宅开发期间依法应当缴纳的其他行政事业性收费。

本市涉及商品住宅开发期间依法应当缴纳的其他行政事业性收费，按照国家及市政府有关部门规定的收费标准执行。执收部门在收费时，必须持有物价部门颁发的收费许可证，使用财政部门统一印制或者监制的行政事业性收费票据，并且准确填写《北京市收费监督卡》后，方可收费。

可列入商品住宅开发期间依法应当缴纳的其他行政事业性收费的项目有：城市基础设施建设费。

(五)利润。

销售利润以(一)、(二)项之和为基数计取。

实行市场调节价的商品住宅，其利润率，由开发经营者自主确定。

五、本构成没有列入的建设项目收费，原则上不得计入商品住宅价格构成。但在商品住宅建设开发过程中实际发生的且未列入的建设项目收费，需经政府价格主管部门核定后方可计入商品住宅销售价格构成。

附件二：北京市商品住宅销售价格构成表

项目名称	收费依据
一、开发成本费	
1. 土地使用权取得费	
土地出让金	北京市人民政府京政发[1994]34号《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》
耕地占用税	北京市人民政府京政发[1997]93号《北京市实施〈中华人民共和国耕地占有税暂行条例〉的办法》
耕地开垦费	《中华人民共和国土地管理法》
地价评估费	国家计划委员会、建设部计价格[1995]971号《关于房地产中介服务收费的通知》 国家计划委员会、国家土地管理局计价格[1994]2017号《关于土地价格评估收费的通知》 北京市物价局、北京市房屋土地管理局京价(房)字[1997]第398号《关于房地产中介服务收费的

地方规划国土房地产规范性文件汇编

	<p>通知》 北京市物价局、北京市国有资产管理局京价(房)字[1997]第 419 号《关于国有资产评估中房地产价格收费问题的通知》</p>
土地补偿费	<p>《中华人民共和国土地管理法》 《北京市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》</p>
地上物补偿费	<p>北京市人民委员会(57)市冯字第 321 号《北京市人民委员会“青苗补偿计算方法”》 北京市房屋土地管理局京房地评字[1997]第 356 号《北京市房屋土地管理局关于实施<北京市房屋估价办法>中有关“远郊区、县房屋重置价格补偿幅度”和“房屋附属物、树木补偿价格”的通知》 北京市园林局(90)园绿字第 257 号《关于执行新的树木赔偿标准的通知》 北京市计划委员会京计基字(1997)第 0711 号《关于取消和调整建设项目收费的通知》 北京市物价局京价(房)字[1998]第 231 号《关于制定危改小区树木移植费的函》 北京市土地管理局 1991 年 10 月 10 日发布《关于贯彻执行<北京市实施中华人民共和国土地管理法办法>第四章、第五章实施细则的通知》</p>
坟墓迁移费	<p>北京市土地管理局 1991 年 10 月 10 日发布《关于贯彻执行<北京市实施中华人民共和国土地管理法办法>第四章、第五章实施细则的通知》</p>
房屋拆迁安	<p>北京市人民政府 2001 年第 87 号令《北京市城市</p>