

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第九册）

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

南京市危旧房屋安全大检查情况报告	1
北京市国土资源和房屋管理局关于物业管理企业经营资质 审查工作有关问题的通知	6
北京市国土资源和房屋管理局关于危改试点项目中拆除单位 非住宅房屋改建成职工住房有关问题的通知	9
北京市国土资源和房屋管理局关于使用房屋买卖合同有关 问题的通知	10
北京市国土资源和房屋管理局、北京市人民政府房改办公室、 北京市物价局、中央国家机关房改办、中共中央直属机关房 改办《关于 2001 年向职工出售公有住宅楼房的价格及有关 政策》的通知	11
关于 2001 年向职工出售公有住宅楼房的价格及有关政策的通知 ..	12
关于印发《上海市城镇廉租住房试点实施意见》的通知	13
上海市房屋土地资源管理局关于严格执行商品房预售新标准 的通知	17
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局《关于在全市开展 第二次土地利用现状调整工作实施意见》的通知	19
关于在全市开展第二次土地利用现状调查工作的实施意见	20
安徽省建设厅文件关于进一步简化交易手续激活房地产市场的 通知	21
安徽省建设厅关于启用房地产权属证书的通知	25
附件：房地产权属证书填写说明	26
广东省建设厅关于申请房地产开发资质有关问题的通知	30
深圳市关于加强土地化管理进一步搞活和规范房地产市场的规定	32
郑州市人民政府关于印发《郑州市城镇廉租住房管理办法》 的通知	36

郑州市城镇廉租住房管理办法.....	36
北京市国土资源和房屋管理局关于危改试点项目拆迁中有关 问题处理意见的通知.....	42
关于上海市内外销商品住房并轨的若干意见.....	44
关于下达 2001 年宁夏经济适用住房建设投资计划和信贷 指导计划的通知.....	47
北京市财政局、方税务局转发财政部、国家税务总局关于 调整住房租赁市场税收政策的通知.....	50
关于北京市单位按市场价向职工出售公有住房有关问题的通知.....	51
关于加强北京市房地产经纪机构管理工作的通知.....	52
广州市建设委员会转发《广州市商品住宅建设项目验收 管理办法》的通知.....	56
关于开展上海市新建住宅应用有机垃圾生化处理技术试点 工作的通知.....	57
关于印发《有机垃圾生化处理菌种使用管理办法》的通知.....	58
附件一：有机垃圾生化处理菌种使用管理办法.....	59
附件二：第一批有机垃圾生化处理技术试点小区名单.....	61
关于印发《上海市城镇廉租住房实施意见(试行)》的通知.....	64
上海市城镇廉租住房实施意见(试行).....	65
重庆市商品房预售登记管理暂行规定.....	70
青岛市建设委员会关于进一步加强房地产开发企业资质 管理的通知.....	76
附件：2001 年全市房地产开发企业资质审批控制计划表.....	78
北京市国土资源和房屋管理局《关于实施〈商品房销售管理 办法〉若干规定的通知》.....	79
浦东新区居住物业管理招标投标试行办法.....	80
第一章 总则.....	80
第二章 招标.....	81

第三章 投标.....	83
第四章 开标、评标、中标.....	84
第五章 附则.....	85
关于加快北京市物业管理委员会组建工作的通知	86
河南省建设厅关于加快河南省房地产信息网建设有关问题的通知	87
关于贯彻北京市人民政府第 73 号令《北京市商品住宅销售价格构成管理办法》有关问题的通知	90
关于加强北京市房地产经纪机构管理的通知	92
广东省人民政府办公厅关于印发省直驻穗机关事业单位人员住房货币分配有关问题的意见的通知	95
关于省直驻穗机关事业单位人员住房货币分配有关问题的意见.....	96
广东省建设厅转发建设部《商品房销售管理办法》的通知	99
重庆市关于贯彻《商品房销售管理办法》的通知	100
关于《甘肃省实施〈民用建筑节能管理规定〉办法》的补充通知..	102
关于印发《沈阳市普通住宅小区物业管理服务基本要求》的通知	103
沈阳市普通住宅小区物业管理服务基本要求.....	103
广东省建设厅转发建设部关于组织开展危旧房屋安全大检查加强房屋安全管理的紧急通知	105
广东省建设厅关于申报国家康居示范工程及开展广东省康居示范工程试点的通知	106
关于北京市城镇居民购买经济适用住房程序的通知(试行).....	108
福建省建设厅、工商局关于印发《贯彻福建省房屋消费者权益保护条件若干规定》的通知	110
福建省建设厅关于开展加强物业管理企业资质规范管理的通知 ..	113
福建省物价局、财政厅关于核定房地产交易手续费收费标准等问题的通知	115
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市物业管理	

招投标暂行办法》的通知	118
北京市物业管理招标投标暂行办法.....	118
甘肃省建设厅、测绘局关于转发《房产测绘管理办法》的通知 ..	122
北京市人民政府办公厅关于《北京市加快城市危旧房改造 实施办法(试行)》执行中有关问题的通知.....	123
上海市房屋土地资源管理局关于规范房地产开发企业商品房 预订行为的通知	125
北京市人民政府办公厅转发市建委等部门关于《北京市城镇 居民购买经济适用住房有关问题暂行规定》的通知	126
北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题的暂行规定.....	126
北京市人民政府关于印发政府体改办市财政局《北京市市级 国有资产授权经营管理试行办法》的通知	129
北京市级国有资产授权经营管理试行办法	130
第一章 总则.....	130
第二章 国有资产授权主体与授权经营.....	130
第三章 营运机构.....	132
第四章 国有资产授权经营的监管与考核.....	135
第五章 附则.....	136
关于开展北京市城镇职工住房普查建立职工住房档案工作 实施意见的通知	137
南通市城市房屋拆迁补偿价评估管理暂行办法	140
第一章 总则.....	140
第二章 评估机构及评估人员管理.....	140
第三章 评估业务管理.....	142
第四章 罚则及附则.....	143
北京市财政局转发财政部关于企业住房制度改革中有关财务 处理问题补充的通知	144
转发财政部关于企业住房制度改革中有关财务处理问题的	

补充规定的通知	145
财政部关于企业住房制度改革中有关财务处理问题的补充规定 ..	146
关于下达《第二批箱式配电站扩大试点小区名单》的通知	151
附件：第二批非晶合金箱式配电站扩大试点小区名单	152
关于印发《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》的通知	155
佛山市商品房预售款监督管理实施办法	155
北京市人民政府办公厅转发市市政管委《关于加强本市民用 供热管理工作暂行规定》的通知	158
关于加强本市民用供热管理工作的暂行规定	158
关于加强上海市新建住宅小区智能化建设和管理的通知	161
北京市财政局转发《财政部关于企业住房制度改革中有关 财务处理问题》的通知	163
财政部关于企业住房制度改革中有关财务处理问题的通知	164
北京市物价局、市财政局关于调整我市房屋安全鉴定收费 标准的通知	167
广东省建设厅关于使用新版房地产权证的通知	170
关于印发《甘肃省实施〈民用建筑节能管理规定〉办法》的通知 ..	171
甘肃省实施《民用建筑节能管理规定》办法	171
关于调整广东省商品房预售项目工程形象进度条件的通知	175
关于印发《天津市新建住宅商品房准许使用管理办法》的通知 ..	176
天津市新建住宅商品房准许使用管理办法	176
关于印发《广东省商品房买卖合同示范文本》和《广东省 房地产买卖合同示范文本》的通知	178
附件 1：广东省商品房买卖合同示范文本	179
附件 2：广东省房地产买卖合同示范文本	180
关于印发《沈阳市城市房地产中介服务管理规定》的通知	193
沈阳市城市房地产中介服务管理规定	193
第一章 总则	193

第二章 中介服务人员资格管理.....	194
第三章 中介服务机构管理.....	195
第四章 中介业务管理.....	198
第五章 附则.....	201
关于颁发《天津市建筑安装工程和市政基础设施工程竣工验收 收备案管理暂行办法》的通知	202
天津市建筑安装工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理 暂行办法.....	202
安徽省住房制度改革领导小组、省建设厅 省财政厅、省经济 贸易委员会、省总工会文件关于进一步深化企业住房制度改革 加快解决职工住房问题指导意见的通知	205
湖北省建设厅关于表彰 2000 年度全省物业管理优秀住宅 小区(大厦)的通报.....	213
附件一：全省 2000 年度城市物业管理优秀住宅小区(大厦) 及管理单位名单.....	214
附件二：创建全国城市物业管理示范住宅小区(大厦)及管理 单位名单.....	217
北京市地方税务局关于征外商投资企业土地使用费的通告	218
厦门市人民政府办公厅关于印发《厦门市旧公有住房与政府 新购建住房置换办法》的通知	218
厦门市旧公有住房与政府新购建住房置换办法.....	219

南京市危旧房屋安全大检查情况报告

宁房管[2001]178号

市政府：

为加强房屋安全管理，确保房屋不发生住用安全事故，根据建设部《关于开展危旧房屋安全大检查加强房屋安全管理的紧急通知》和省建设厅《关于转发建设部〈关于开展危旧房屋安全大检查加强房屋安全管理的紧急通知〉的紧急通知》的精神，我市从五月底开展危旧房屋安全大检查工作，到七月初检查工作已经基本结束，现将有关情况汇报如下：

一、统一思想认识，全面进行部署。

今年五月中旬接到建设部和省建设厅的紧急通知后，市房管局局党委高度重视，尽管当前的各项经济工作、重点工作任务十分繁重，改革改制正处于攻坚阶段，局党委仍决定把危旧房屋安全大检查工作放在重要位置，房屋安全责任重于泰山，我们应按照“三个代表”的要求，从讲政治、保稳定、迎华商会的高度来抓好这项工作。思想认识统一后，我局立即向市政府分管领导作了专题汇报，市政府领导对此也极为重视，要求立即对这次大检查进行部署。根据市政府领导的指示，我局和有关方面研究了这次大检查的工作思路：

一要以市政府名义召开全市动员部署大会；

二要市政府转发建设部文件；

三要明确这次组织检查的方法措施和重点；

四要研究检查后整改措施的落实。

这次危旧房屋安全大检查任务重，时间紧，具体工作开展头绪复杂。南京市作为一个特大型城市，房屋数量多，产权关系复杂，各单位管理水平参差不齐，只有早部署、早安排，才

能争取主动，在较短时间内按时按质完成任务。

为此，我局率先对直管公房的危旧房屋安全大检查进行了部署。5月24日我局召开了市区房产经营公司、县房管所参加的直管公房危旧房屋安全大检查工作会议，对检查工作进行了具体部署。我市直管公房共有6552691平方米，每年都要进行房屋普查，管理基础较好。在这次危旧房屋检查中，市区县房管部门在房屋普查的基础上对严重损坏房屋、整幢险房和局部险房还幢逐处普查，发现险情及时处理，排除隐患，并对公共场所房屋作了重点检查，宣武区房产经营公司对雍园4号700多平方米险房进行了翻修处理，排除了险情。到6月10日，全市直管公房危旧房屋安全大检查基本结束，为下面开展单位自管房屋、私房的危旧房屋安全大检查工作赢得了时间。

6月6日，市政府召开了全市危旧房屋安全大检查工作会议，全市各区县人民政府及相关部门共七十多家单位参加了会议，市政府对危旧房屋安全大检查工作进行了总动员和全面部署，并成立了南京市危旧房屋安全大检查办公室，负责对检查工作进行总体指导和协调，办公室设在市房产管理局。在动员大会，王士敏同志传达了建设部的紧急通知，市房产管理局局长胡志刚对这次危旧房屋安全大检查工作进行了部署，这次危旧房屋安全大检查工作分层次、分区域、分部门进行，各区、县政府负责组织开展本行政区域内的私房和区属以下单位的系统房的检查工作，市政府各部门以及各市直属单位负责组织本系统、本单位的检查工作。胡局长对这次检查的时间、标准提出了要求，各单位要有重点地进行认真排查，小处不放过，死角不绕过，确保这次检查的质量。奚永明副市长对全市危旧房屋安全大检查工作作了重要讲话，他指出危旧房屋安全大检查工作要落实责任制，一把手负总责，同时要把责任落实到人，落实到岗位。各单位回去后要进行动员发动，立即进行部署，

扎扎实实地开展这项工作。

会议结束后,各区、县政府及相关单位都立即召开了会议,传达了建设部紧急通知精神,对危旧房屋安全大检查工作进行了动员发动,结合本单位的实际,对检查工作作了部署。建邺区政府于6月7日召开了全区危旧房屋安全大检查工作会议,成立了危旧房屋安全大检查领导小组,徐国庆区长和两位分管副区长参加了会议,并具体部署了全区危旧房屋安全大检查工作。市教育局根据本系统校舍多的实际,在部署中强调采取一听(听开展情况介绍)、二看(深入学校实地察看)、三查(查危旧房台帐)、四对照(对照计划,了解完成情况)的检查方法,确保这次危旧房屋安全大检查工作完成。

二、加强综合指导,确保检查重点。

对所有各类产权的危旧房屋进行检查,在我市还是第一次,因此,如何组织安排就成为这次检查成败的关键。我局经研究决定从两方面入手:

一是区县政府组织的区属单位及私房的检查;

二是市政府各有关部门和市直属单位的系统房由市房管局具体负责指导检查。

6月13日我局召开了各区房管局参加的危旧房屋安全大检查组织落实工作会议,要求各区形成切实可行的组织形式,要调动产权人的主动性,政府部门尤其是房管部门同时要给予必要的支持和帮助。区属单位公房在自查的基础上向区政府上报检查结果。对分散量多的私房,由政府部门牵头,房管部门进行业务指导,街道具体组织,产权人自查,形成齐抓共管的检查组织方式。鼓楼区、大厂区、白下区、秦淮区等区都成立了危旧房屋安全大检查领导小组,鼓楼区还吸收各街道办事处主任为检查领导小组成员,调动他们的积极性。由于组织有力,分工明确,检查取得了预期的效果。

市属单位的系统房是这次检查的重点，它们包括校舍、厂房、娱乐场所、商场等人流密度较大的房屋建筑，这些房屋一旦发生事故，后果严重，影响巨大。6月13日我局召开了由市商贸局、市教育局、市文化局、市港务局、市卫生局等有关重点部门参加的会议，着重对公共场所房屋建筑的安全检查进行了布置。各单位在自查的基础上，对把握不准的有险情的房屋，要到市房屋安全鉴定机构申请鉴定，并采取排险加固、维修处理等有效措施。

检查中各单位情况差异较大，有的单位规模较大，管理规范，专业水平高，而相当一部分单位技术人员缺乏，私有房屋产权人更是缺乏应有的专业知识，为使检查顺利进行，保证检查质量，根据《城市危险房屋管理规定》(建设部第4号)和中华人民共和国行业标准《危险房屋鉴定标准》我局重新印制了完好房屋、一般损坏房屋、严重损坏房屋、局部危险房屋和整幢险房的鉴定标准，该标准通俗易懂，易于操作，为这次检查的成功奠定了基础。同时我局还向各单位发放检查表格，规范了检查数据的采集填写，并在此基础上形成最后的汇总数据。

在检查中我局加强了对检查的综合指导，为掌握检查工作的具体情况和及时解决各单位在检查中遇到的一些技术问题，6月20日，我局又组织专业技术人员分南北两个检查组对部分区和单位的大检查进行了抽查。从抽查的总体情况来看：各单位普遍重视，能突出重点，基本按期完成了检查任务，并对检查出的危险房屋采取了一定的处理措施。但也有一些个别单位仍存在麻痹思想，重视不够，如下关区宝善街155号一家私营缝纫机厂，厂房屋面严重躺腰，随时都有塌屋的可能，数十名女工在里面工作，食宿都在厂房里面，但区房管局专业人员责令人员立即搬迁时，厂长竟称还要赶一批订单，对此，在检查中市检查组立即明确了应急措施，限时搬迁。

市政府对有重大危险隐患房屋安全极为重视，中山南路金汇利商场地处新街口核心商业区，房屋建筑面积 4800 多平方米，楼层倾斜较大，房屋的部分结构不合理，消防安全设施设备不符合技术标准和规范，为此，王宏民市长亲自主持召开市长办公会，前后协调三次，奚永明副市长也多次到现场检查，市政府决定不惜一切代价拆除这幢险房，彻底解决市中心区的这幢险房的问题。

根据抽查中查出的各种问题，我局向有关单位进行了通报，再次强调必须不折不扣地按照建设部紧急通知中的要求进行检查。对已上报的检查材料，不合格的一律退回，该返工的要返工，该补课的要补课，保证检查的质量。截止 6 月底，各单位的检查汇总材料基本按要求交至市危旧房屋安全大检查办公室。

三、落实整改措施，确保房屋安全。

根据对全市危旧房屋安全大检查的汇总结果，目前我市共有房屋面积 60682118 平方米，其中完好房屋面积 47119812 平方米，一般损坏房屋面积 12644214 平方米，严重损坏房屋面积 636302 平方米，整幢险房 167279 平方米，局部险房 115899 平方米。直管公房中严重损坏房屋和危险房屋所占比例较小，发现险情，及时排除。单位自管公房严重损坏房屋比例为 0.84%，险房比例为 0.59%，私房中严重损坏房屋比例为 1.05%，险房比例为 0.47%。

7 月 2 日省建设厅检查了南京市危旧房屋安全大检查工作，我局汇报了检查情况，并上报了书面检查结果。省建设厅对我市危旧房屋安全大检查工作表示满意，认为无论是检查力度还是检查的质量，南京市都走在全省的前列。检查结束不意味着工作的终结，7 月 6 日我局召开了区县工作会议，研究了危险房屋的整改措施，并提出如下整改意见：

1.向全市通报这次危旧房屋安全大检查的情况。

2.各区县政府及相关单位要对这次危旧房屋安全大检查很好地总结，分层次召开会议研究整改措施。

3.各单位组织专业技术人员对查出的险房再重新检查一遍，力求定性准确，并有相应的措施。对重大安全隐患的房屋和一些危旧房屋在认定技术上有困难的，要及时向安全鉴定部门申请技术鉴定。

4.针对这次检查中查出的险房排出维修计划，在时间上、资金上、措施上作出保证，该拆除的坚决拆除，该停用的坚决停用，该维修的立即维修。

5.建立健全房屋安全责任制，险房、严重损坏房屋实行挂牌负责。

6.市、区、县房管部门要进一步研究房屋安全管理的政策。

7.要确保房屋安全纳入日常管理。

房屋的安全管理不是权宜之计，一时的行动，要落实于长效管理。通过这次全市危旧房屋安全大检查，摸清了情况，积累了经验，为今后对我市房屋安全行政管理提供了科学的依据，我局将进一步加大对房屋安全管理的力度，确保我市各类房屋的住用安全。

南京市房产管理局

二 一年七月二十日

北京市国土资源和房屋管理局关于物业管理企业经营资质审查工作有关问题的通知

京国土房管物字[2001]685号

各区县房地局、小区办、亦庄经济开发区房地局、小区办：
我市1997年正式开展了物业管理企业资质审查工作，资审

工作促进和规范了我市物业管理行业的发展。为了进一步规范物业管理企业资审工作，提高企业服务质量，经研究，决定对资审条件等进行调整，现将有关问题通知如下：

一、物业管理企业应具备的条件

(一)有管理机构和同物业管理业务相适应的各类管理人员、技术人员

1.具有职称的经济管理、土建工程技术、财会等专业技术人员不少于五人；其中土建工程师、经济师各一名，管理高层楼房的，需配备机电助理工程师1名。并要求该五名专业技术人员：

- (1)有两年以上物业管理从业经历；
- (2)专职在本企业工作。

2.企业经理和部门经理、管理人员应持有物业管理岗位合格证书。

(1)持证人员不得少于五人；

(2)除企业经理应持有建设部有关培训部门颁发的物业管理岗位合格证书外，其人人员均必须持有北京市有关培训部门颁发的物业管理岗位合格证书。

(二)有一定注册资金

内资企业注册资金需三十万元以上，其中流动资金十五万元以上；有外商(含港澳台)投资的物业管理企业注册资金须在十五万美元以上。

二、申报物业管理资质的程序

(一)内资企业由区县房地局初审，区县局初审后，将初审合格的报市局；外资企业由市国土房管局审查。凡手续完备、证件齐全的，自申报材料交齐之日起，区县局初审为十三个工作日，市局批准为七个工作日；外资企业审查时限为十五个工作日。

(二)内资企业、外资企业应分别到区县、市小区办办理具体申报手续。

(三)已领取营业执照的企业经审查合格后直接发给《北京市物业管理资质合作证书》,尚未领取营业执照的新设立企业审查合格后发给有效期三个月的临时资质证书,领取工商营业执照后换发正式证书,三个月有效期满后不申请换发正式证书的,取消其临时资质,临时证书作废。

三、需提交的材料

所有材料均要求统一用 A4 纸

(一)已领取营业执照的企业应提交的材料:

- 1.资质登记审批表一式两份(到申请单位领取);
- 2.工商营业执照复印件并交验原件;
- 3.人员材料;包括

(1)主要专业技术人员职称证明和有两年以上物业管理从业经历的证明(从业经历证明由工作单位开具,在现工作单位工作不满两年的,由原工作单位开具或由小区办认定);

(2)企业经理、部门经理和管理人员物业管理岗位合格证书的原件和复印件;

(3)企业经理和部门经理的工作简历;

4.企业机构设置情况。

(二)未领取营业执照的企业须提交企业名称预先核准通知书复印件并交验原件;其余材料同(一)中 1、3、4 项。

此外,换发正式证书时须提交营业执照复印件,交验原件,交回临时资质证书,内资企业还须提交区县小区办出具的同意换发正式证书的证明。

(三)涉外物业管理企业还须报送外经贸主管部门的批准文件。

四、自本通知发布之日起,物业管理企业资审工作按调整

后的要求进行。

北京市国土资源房屋管理局
2001年7月20日

北京市国土资源和房屋管理局关于危改试点项目中拆除单位非住宅房屋改建成职工住房有关问题的通知

京国土房管拆字[2001]912号

各区、县房屋土地管理局：

根据市政府办公厅《关于印发〈北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)〉的通知》(京政办发[2000]19号,以下简称19号文),现就危旧房改造试点项目中拆除单位非住宅房屋改建成职工住房的有关问题通知如下：

一、原非住宅房屋具备规定的批准手续,但改建成职工住房时未办理规定的批准手续的,危改中由单位负责对职工给予安置或者补偿。危改实施单位可以按照19号文第十七条关于非住宅房屋的规定对单位给予安置或补偿,也可以参照19号文第十条关于居民自建房的补偿标准对单位给予适当补偿。

二、原非住宅房屋不具备规定的批准手续的,危改中应无条件拆除,由单位负责对职工给予安置或者补偿;单位安置补偿职工有困难的,危改实施单位可参照19号文第十条关于居民自建房的补偿标准对单位给予适当补偿。

特此通知。

北京市国土资源和房屋管理局
二〇〇一年七月十六日