

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第六册)

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:1~1 000 册

ISBN 7-8862-1454-4/D·57

定价:251.50 元(全十七册)

目 录

四川省建设厅关于在全省建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见	1
河南省人民政府关于加快住宅建设、搞活房地产市场、促进住房消费的若干意见	3
广东省建设厅印发广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设实施计划的通知	7
广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设实施计划	8
上海市房屋土地资源管理局关于印发《上海市房地产估价机构管理暂行办法》的通知	9
上海市房地产估价机构管理暂行办法	10
第一章 总则	10
第二章 房地产估价人员管理	11
第三章 房地产估价机构管理	12
第四章 房地产估价协会的自律管理	16
第五章 附则	17
关于建立河北省建设系统协调劳动关系三方会议制度的通知	17
福建省建设厅关于贯彻实施《关于在全国建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见》的通知	20
附件：福建省建设系统省级协调劳动关系三方会议机构成员名单	23
江苏省建设厅关于组织全省整顿规范房地产市场与建筑市场联合执法检查的通知	23
成都市人民政府办公厅转发市建委等 9 部门《关于成都市整顿规范房地产市场秩序工作意见》的通知	26
成都市整顿规范房地产市场秩序工作的意见	26
关于贯彻全国城市房屋拆迁工作座谈会工作情况的汇报	35
青海省建设厅关于成立青海省建设系统协调劳动关系三方	

会议的通知	39
关于贯彻执行《河南省城市房屋拆迁管理条例》的通知	40
河南省城市房屋拆迁管理条例	41
第一章 总则	41
第二章 拆迁管理	42
第三章 拆迁补偿与安置	46
第四章 法律责任	48
第五章 附则	50
湖南省人民政府办公厅关于切实加强城市房屋拆迁管理 工作的通知	50
天津市建设管理委员会关于天津市整顿和规范房地产市场 秩序第一阶段工作情况的报告	53
武汉市城镇最低收入居民家庭住房保障暂行办法	58
青岛市房地产开发企业不良行为记录管理暂行办法实施细则	62
关于建立青岛市房地产开发企业综合分值考核制度的通知	69
青岛市房地产开发企业综合分值考核制度实施细则	70
北京市规划委员会关于加强危改中的“四合院”保护工作 的若干意见	73
湖北省建设厅转发建设部办公厅“关于进一步做好整顿和 规范房地产市场秩序有关问题的通知”	76
湖北省物价局、财政厅转发关于规范房屋所有权登记费 有关问题的通知	78
关于印发《宁夏回族自治区城市房屋拆迁单位管理规定》的通知	79
宁夏回族自治区城市房屋拆迁单位管理规定	80
福建省建设厅、福建省工商行政管理局关于推广使用《福建省 房屋租赁合同》示范文本的通知	82
附件：《福建省房屋租赁合同》示范文本	83
关于兵团整顿和规范房地产市场秩序检查情况的通报	88

关于注销陕西秦尼房地产开发有限责任公司等 11 家企业 房地产开发资质证书的通知	95
附件：注销资质的企业名单	96
北京市国土资源和房屋管理局、北京市财政局、北京市民政局、 北京市住房资金管理中心关于北京市城镇廉租家庭申请租金 补贴还贷购房有关问题的通知	96
北京市国土资源和房屋管理局关于商品房销售有关问题的通知 ..	101
北京市国土房管局关于延长农转居人员购买安置住房政策 执行期限等有关问题的通知	105
北京市国土资源和房屋管理局关于印发北京市招标采购挂牌 出让国有土地使用权暂行规定的通知	106
北京市招标采购挂牌出让国有土地使用权暂行规定	106
第一章 总则	106
第二章 土地招标	109
第三章 土地拍卖	111
第四章 土地挂牌	113
第五章 附则	115
关于印发《北京市土地交易市场管理暂行办法》的通知	116
北京市土地交易市场管理暂行办法	116
关于印发《大庆市整顿和规范房地产市场秩序工作方案》 的通知	119
大庆市整顿和规范房地产市场秩序工作方案	119
杭州市人民政府关于开展整顿和规范杭州市房地产市场秩序 工作的通知	127
附件 1：杭州市整顿和规范房地产市场秩序工作领导小 组 成员名单	131
附件 2：杭州市整顿和规范房地产市场秩序调查表和汇总表	132
杭州市人民政府关于实施《浙江省城市房屋拆迁价格评估	

暂行办法》有关配套标准的批复	144
大连市公有住房承租权转让暂行办法	144
关于实施《关于调整本市内外销商品房管理有关规定的通知》 有关事项的通知	147
北京市国土资源和房屋管理局、关于印发《在京中央国家 机关用地土地登记有关问题的处理意见》的通知	148
在京中央国家机关用地土地登记有关问题的处理意见	149
宁夏回族自治区人民政府关于整顿和规范房地产市场秩序 的通知	153
北京市国土资源和房屋管理局关于加快实施土地置换和土地 周转有关问题的通知	159
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市非住宅楼房 估价技术规范》的通知	161
北京市非住宅楼房估价技术规范	161
关于贯彻落实整顿和规范房地产市场秩序的实施意见	162
北京市财政局、北京市国土资源和房屋管理局关于印发北京市 新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法的通知	166
北京市新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法	166
北京市规划委员会、北京市国土资源和房屋管理局关于新建 房屋权属登记与建设工程规划验收有关问题的通知	170
北京市国土资源和房屋管理局关于成立房产测绘资格初审 委员会的通知	171
北京市地方税务局关于进一步加强北京市房地产市场营业税 优惠政策执行管理工作的通知	172
北京市国土资源和房屋管理局北京市人民政府住房制度改革 办公室关于农转居人员购买安置住房有关问题的通知	176
北京市发展计划委员会关于印发《北京市土地供应年度计划 编制办法(试行)》的通知	179

北京市土地供应年度计划编制办法(试行).....	179
关于公布《北京市国有土地使用权出让、转让、租赁程序 (试行)》的通知.....	183
北京市国有土地使用权出让、转让、租赁程序(试行).....	183
天津市整顿和规范房地产市场秩序情况汇报	198
关于印发《扬州市市区房屋拆迁管理暂行办法》的通知	203
扬州市市区房屋拆迁管理暂行办法	203
第一章 总则.....	203
第二章 拆迁管理.....	204
第三章 拆迁补偿与安置.....	208
第四章 附则.....	213
陕西省建设厅陕西省计委陕西省经贸委 财政厅陕西省国土 资源厅陕西省工商局、监察厅关于贯彻国家建设部等七部委 整顿和规范房地产市场秩序通知的实施意见	214

四川省建设厅关于在全省建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见

川建发[2002]403号

各市、州建设行政主管部门、建设建材工会、建筑业协会：
为了更好地维护我省建设职工和建设企业的合法权益，建立和谐稳定的劳动关系，保证建设事业的健康持续发展，根据《劳动法》、《工会法》的有关规定和建设部、中国海员建设工会、中国建筑业协会《关于在全国建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见》(建人教[2002]226号)要求，结合我省实际，现就推行三方会议制度的有关问题，提出如下意见：

一、建设系统推行三方会议制度的意义

建立和推行三方会议制度是实践“三个代表”重要思想的具体体现。我省建设系统协调劳动关系三方会议制度，由省建设厅代表政府一方、建设建材工会代表职工一方、建筑业协会等建设系统行业协会代表企业一方，就建设系统有关调整劳动关系的问题进行相互沟通、平等协商、共谋对策、合作共事的协商机制。三方会议制度是社会主义市场经济条件下协调劳动关系、维护职工和企业合法权益的有效途径，是加强政府与工会、企业组织合作，共同搞好劳动关系调整工作的重要手段。建设系统要按照国际惯例，用三方协商的方法解决劳动关系矛盾。推行三方会议制度，有利于发挥职工和企业的积极性和创造性，有利于保护职工和企业的合法权益，有利于维护改革发展稳定的大局，促进建设事业发展。

二、三方会议的组成

我省建设系统三方会议分为省和市两级。上级三方会议与下级三方会议为工作指导关系。各级三方会议均由建设行政部

门、建设建材工会、建筑业协会及其他建设系统的行业协会组成。建设行政部门领导同志担任主席，建设建材工会和建筑业协会领导同志担任副主席。鉴于建设系统没有统一的协会组织，企业一方由建筑业协会代表各行业协会参加三方会议，同时吸收建设系统其他主要行业协会参加三方会议。

三方会议下设办公室。建设行政部门派员担任办公室主任，建设建材工会和建筑业协会派员担任办公室副主任。三方各派出数量大体相当的人员参加办公室工作。办公室设在省建设厅人事教育处。三方会议由主席主持召开，会议议题由主席、副主席确定。

三、工作要求

1. 积极推行三方会议制度。年底前建立省级三方会议制度。各市、州原则上要在明年上半年前建立三方会议制度。县级市在明年年底前建立三方会议制度。

2. 进一步健全建设产业工会和行业协会组织。尚未建立建设建材工会和建设行业协会的市、州要积极做好工作，尽快把建设建材工会和行业协会建立起来。建设建材工会和行业协会要进一步转变观念，加强自身建设；增强代表职工和企业利益的能力，保证三方协调工作的顺利开展和有效运行。

3. 三方会议成员及办公室成员要相对固定，全部兼职。办公室主要做好收集信息、调查研究、起草文件、筹备会议、组织落实会议精神、参与监督检查等工作。

4. 突出重点，围绕职工群众关心的重点和难点问题开展工作，切实抓紧抓好，抓出成效。对可能产生的不稳定因素，建立预警机制，努力把矛盾纠纷化解在萌芽状态，维护稳定改革发展大局。

5. 加强协调配合，形成工作合力

6. 加强宣传和信息工作。严格信息上报制度，建设系统发

生的群体性事件和重大劳动争议，市、州三方会议工作部门要及时向上级三方会议工作部门报告。建设系统劳动关系发展动态和三方会议的工作进展情况，要通过建设部门互联网在建设系统发布。

四川省建设厅

四川省建设建材工会

四川省建筑业协会

二 二 年十一月二十八日

河南省人民政府关于加快住宅建设、搞活房地产市场、促进住房消费的若干意见

各市、县(市)人民政府，省直各有关部门，各大企业，各高等院校：

为了深入贯彻党的十六大精神，以“三个代表”重要思想为指导，全面建设小康社会，加快住宅建设，搞活房地产市场，促进住房消费，不断满足人民群众日益增长的住房需求，拉动全省经济快速增长，特提出以下意见：

一、指导思想

(一)住宅与房地产业和人民群众的生产、生活密切相关，对经济发展具有投资与消费双向拉动作用。各级人民政府要进一步提高认识，解放思想，切实解决制约住宅与房地产业发展的突出问题，以提高居民的居住水平为出发点，以深化住房制度改革为动力，进一步优化房地产市场环境，改善住房供应体系，立足盘活存量、激活增量，扩大住房消费，促进住宅与房地产业健康发展，拉动全省经济增长。

二、深化城镇住房制度改革，完善住房供应体系

(二)建立规范化的廉租住房、经济适用住房和商品住房供

应体系。各级政府要通过财政支出、住房公积金增值收益、直管公房售房款和社会捐助等渠道，落实廉租住房资金，采取实物配租、房租补贴等方式，积极推进廉租住房制度建设；经济适用住房建设要统一组织，认真落实各项配套优惠政策，严格控制建设标准和购买对象，确保经济适用住房政策落实到符合条件的中低收入家庭；要鼓励和引导商品住房开发以普通住宅为主，更好地满足市场需求。

(三)停止住房实物分配，严格控制单位集资建房和合作建房。职工住房条件差的企业，在符合城市总体规划的前提下，利用存量土地集资建房或合作建房，经批准后，统一纳入经济适用住房建设管理。鼓励机关、企事业单位职工投资置业，通过市场改善住房条件，逐步实现住房商品化、社会化。

(四)加快住房分配货币化改革。尽快落实住房补贴资金，形成稳定、规范的住房补贴资金渠道，逐步建立与职工工资制度相适应的住房货币化分配制度。各城市要积极创造条件，力争在3年内将城市无房或住房面积不达标职工的住房补贴发放到位。

(五)加快房改房产权发证进度。房改售房单位没有办理房屋所有权证的要限期抓紧办理，已办理的房屋所有权证必须发给职工个人，因历史原因造成确权资料不全、未办理相关手续的房改房屋，可以在售房单位出具保证书并冻结相应售房资金的前提下，先为购房职工办理房屋所有权证书。

三、采取扶持政策，加快经济适用住房建设

(六)进一步完善经济适用住房政策。各地要加强经济适用住房总量调控和建设计划的管理，科学确定经济适用住房的供应比例。经济适用住房建设采取行政划拨方式供应建设用地，对经有权部门批准的行政事业性收费项目，减半征收。经济适用住房销售价格实行政府指导价，按保本微利原则，利润控制

在 3% 以下，确保经济适用住房的低价位。

(七)规范经济适用住房建设和销售行为。经济适用住房的开发建设要通过招标投标方式，确定开发建设单位和施工单位，确保工程建设质量。经济适用住房的建设标准要以中低收入家庭为供应对象，严格控制大户型。要严格限制经济适用住房销售对象，各地要尽快制定经济适用住房销售管理办法，公布经济适用住房购买对象的收入标准和其他条件，有关部门对购房对象要严格审核。困难企业利用存量土地集资、合作建设经济适用住房，只能在本单位内部出售，严禁利用经济适用住房建设的优惠政策从事商业开发。

四、改善房地产开发投资环境，促进房地产业健康发展

(八)认真清理和规范住房建设收费项目。国家和省批准的住房建设收费项目经重新审定后由省价格主管部门予以公布，未经公布的一律不得收取。

(九)减少行政审批事项，简化审批程序。省、市各有关部门要公开办事条件和办事程序，在规定时限内办理有关审批手续。国家和省明令取消的行政审批事项一律不得再行审批。

(十)拓展房地产开发投融资渠道。支持和吸引国内、国外资本参与我省房地产开发，支持和鼓励有实力的房地产开发企业从资本市场直接融资。

(十一)加大金融对房地产的支持力度。建立规范的社会化抵押担保制度，拓展房地产信贷业务，在防范信贷风险的前提下，加大房地产开发项目贷款和个人住房贷款力度。加大住房公积金归集力度，逐步提高缴存比例，提高住房公积金个人购房贷款比例，盘活住房公积金。

五、激活房地产市场，鼓励住房消费

(十二)简化手续，方便房地产交易。取得全部产权的已购公有住房、经济适用住房(省政府规定需经有关部门批准的除外)

取消房改部门、原产权单位等上市审批手续,可直接上市交易。县级以上人民政府房地产、土地等有关部门应当实行联合办公,一个窗口对外,在规定时间内办结房屋所有权、土地使用权证书及其他交易手续。存量住房上市交易,不得强行收取评估费、测量费等,需要评估和重新进行房产测量的,其费用由委托方支付。购买预售商品房,预购人付足购房款总额的30%以上,并办理房地产备案手续后,可以再转让。

(十三)实行购房入户政策。个人购买成套住宅(含新建商品房和二手房),只要有稳定职业或生活来源的,本人及其共同居住的直系亲属户口准予迁入现居住地。

六、提高住宅综合质量,完善物业管理

(十四)强化土地市场调控,合理确定开发规模。各城市人民政府应合理利用土地资源,根据城市总体规划、土地利用总体规划和房地产市场供求情况,结合旧城改造,组织编制房地产开发规划,科学确定房地产开发项目。房地产开发企业必须通过招投标方式确定。经营性房地产开发建设用地必须采取招标、拍卖和挂牌方式出让。

(十五)严格房地产开发程序。房地产开发项目规划方案一经批准,任何单位和个人不得擅自变更,确需变更的,必须按原审批程序报批,城市规划行政主管部门在批准其变更前,应当进行听证。城市人民政府要按照统一确定的房地产开发配套标准,明确建设责任,非经营性的市政配套设施建设,应由各级人民政府分级负责;房地产开发企业必须按照批准的规划设计进行配套建设,未经综合验收或综合验收不合格的不得交付使用。

(十六)加强物业管理,提高服务质量。要实行物业管理项目招标投标制度,规范物业管理收费,扩大物业管理覆盖面,提高物业管理质量和水平。建立和完善物业共用部位、共用设

施设备维修基金制度，保障物业的正常使用和养护。

七、加强对住宅与房地产业工作的领导

(十七)各级人民政府要从贯彻“三个代表”重要思想、全面建设小康社会的高度出发，切实加强领导，把加快住宅建设、搞活房地产市场纳入重要工作日程，认真抓实抓好，将住宅与房地产业培育成为我省新的经济增长点和重要的支柱产业。

(十八)各级建设、房地产、规划、计划、国土资源等有关部门要进一步解放思想，转变职能，制定相关政策，强化服务意识，改变工作作风，加强协调配合，提高办事效率，努力为住宅与房地产业创造宽松的发展环境，促进我省经济持续快速健康发展。

二 二 年十一月二十四日

广东省建设厅印发广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设实施计划的通知

粤建房函[2002]483号

广州市建委，各地级以上市、顺德市建设局、规划局、房管局(住宅局)，各有关单位：

为了进一步做好整顿和规范房地产市场秩序工作，规范房地产企业及执(从)业人员市场行为，增强房地产企业及执(从)业人员信用意识，提高行业诚信和服务水平，适应房地产业发展需要和市民日益增长的住房需求，根据建设部《关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知》(建住房函[2002]192号)，我厅制定了《广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设实施计划》，现印发给你们，请贯彻执行。

广东省建设厅

二 二 年十一月十三日

广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设实施计划

根据建设部《关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知》(建住房函[2002]192号,以下简称《通知》),我省实施计划如下:

一、按照建设部“统一规划、分级建设、分步实施、信息共享”的原则,省建设厅负责建立由省建设厅审批资质的房地产开发、评估、物业管理企业和房屋测绘单位及其执(从)业人员信用档案系统。由各市审批资质的房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的建立,由各市建设或房管部门负责。

二、我省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统记录的内容与建设部《通知》内容兼容,并统一使用建设部印制的房地产企业及执(从)业人员信用档案记录内容(见《通知》附件2~6)。

三、我省房地产企业及执(从)业人员信用档案系统委托省建设信息中心编制软件,并在12月底前完成。

四、房地产开发企业、房地产估价机构、物业管理企业及其执(从)业人员信用档案信息分别由省房地产业协会、估价师学会、物业管理协会负责收集和录入。省房地产业协会、估价师学会、物业管理协会通过互联网络和广东建设信息网信用档案系统直接录入有关信用档案信息和变更信用档案资料。

省房地产业协会、估价师学会、物业管理协会要指定专人负责房地产企业及执(从)业人员信用档案建设工作。并可结合今年下半年进行的房地产企业年审换证工作,收集企业及其执(从)业人员信用档案资料。此项工作要求在2003年1月底前完成。仍需补充的内容以及企业不良行为的资料,今后逐步完善。各协会完成录入信息工作后,省建设信息中心在2003年3月底

前将广东省房地产企业及执(从)业人员信用档案在广东建设信息网上公布,供社会查阅。并同时与中国住宅与房地产信息网联通。

五、各地级以上市和顺德市要根据建设部《通知》和省建设厅的实施计划,于2003年1月底前制定本地区房地产企业及执(从)业人员信用档案系统建设工作计划,并抓紧实施,要求于2003年3月底前与省建设信息中心联网并通过网络系统向社会公布。没有力量建立和维护信用档案系统的市,可在省建设信息中心指导下统一开发维护。

六、各市要高度重视房地产企业及执(从)业人员的信用档案建设工作,并与当前开展的全省整顿和规范房地产市场秩序工作结合起来,通过此项工作来进一步规范房地产市场,促进全省房地产业的健康有序发展。

上海市房屋土地资源管理局关于印发《上海市房地产估价机构管理暂行办法》的通知

沪房地资市[2002]626号

市房地产评估中心、市房地产估价协会、各房地产估价机构:

为贯彻《关于本市经济鉴证类社会中介机构规范管理的若干意见》(沪府办[2002]2号)文件精神,巩固房地产估价机构脱钩改制的成果,支持经济鉴证类中介机构自主执业,依法开展业务,同时完善房地产估价机构的自我管理,强化行业协会的自律管理,加强政府监管和市场监管。现将《上海市房地产估价机构管理暂行办法》印发给你们,请遵照执行。

上海市房屋土地资源管理局

二〇〇二年十月三十一日

上海市房地产估价机构管理暂行办法

第一章 总则

第一条 目的与依据

为维护房地产市场经济秩序,促进房地产估价行业的发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》及国家、本市的有关规定,制定本暂行办法。

第二条 适用范围

凡在本市注册从事房地产(土地)估价业务的房地产价格评估机构(以下简称房地产估价机构)及房地产估价人员的管理,适用本暂行办法。

第三条 定义

本暂行办法所称的房地产估价机构,是指根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国合伙企业法》规定,向工商行政管理部门登记,并经本市房地产管理部门核定资质等级的从事房地产评估的公司或事务所。本暂行办法所称的执业房地产估价人员,是指通过国家或者本市考试,依法取得资格,并按规定注册的房地产估价师、土地估价师和房地产估价员。

第四条 管理部门

上海市房屋土地资源管理局(以下简称市房地产资源局)是本市房地产估价的行政主管部门,依法对房地产估价机构、执业房地产估价人员进行监督和管理。

第五条 资质等级及资格认证制度

本市实行房地产估价机构资质等级、年检、抽查、评议制度和房地产估价人员执业资格认证、注册登记制度。