

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第七册)

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

北京市国土资源和房屋管理局、市财政局、市住房资金管理中心关于标准租私房提租后困难单位职工申请租金补贴等有关问题的通知	1
北京市人民政府办公厅印发《关于做好危旧房改造工作意见》的通知	2
关于做好危旧房改造工作的意见.....	3
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定》的通知	7
关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的有关规定.....	7
北京市人民政府住房制度改革办公室关于办理住房公积金缴存额上限手续有关问题的通知	11
北京市人民政府住房制度改革办公室、市财政局关于确定住房公积金缴存额上限的通知	12
北京市国土资源和房屋管理局、市住房资金管理中心关于标准租私房提租后困难单位职工申请租金补贴等有关问题的补充通知	13
北京市国土资源和房屋管理局关于贯彻执行建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》的补充通知	14
附件：《北京市房地产测绘细则》的补充规定.....	15
北京市国土资源和房屋管理局关于实施《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》有关问题的通知	17
北京市人民政府批转市编办等部门关于改革本市固定资产投资项目审批程序意见的通知	19
北京市国土资源和房屋管理局关于调整国有土地使用权招标、拍卖和挂牌公开上市交易工作流程和部门职责的通知	20
北京市国土资源和房屋管理局关于拆迁地区低保优抚家庭申请廉租住房等有关问题的通知	21

北京市人民政府办公厅关于印发《中关村科技园区土地一级开发暂行办法》的通知	24
中关村科技园区土地一级开发暂行办法	24
第一章 总则.....	24
第二章 土地一级开发项目的确定及实施.....	25
第三章 完成土地一级开发后的建设用地出让.....	26
第四章 附则.....	27
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北京市财政局关于印发《北京市住宅公共维修资金使用管理办法》的通知	27
北京市住宅公共维修资金使用管理办法	27
附件一：共用部位共用设施设备一般应包括的范围.....	32
附件二：物业管理委员会维修基金开户申请表.....	32
附件三：住宅公共维修基金支用申请表.....	33
关于拆迁标准私房有关问题的通知	34
北京市国土资源和房屋管理局关于加强“商品房物业管理公约”核准和监督管理工作的通知	36
关于发布“商品房物业管理公约”和“承诺书”示范文本的通知	37
附件一：商品房物业管理公约示范文本	38
总则.....	38
第一章 物业基本情况.....	39
第二章 各主体基本情况.....	39
第三章 物业管理服务内容和标准.....	40
第四章 物业管理服务费用和住宅公共维修基金.....	40
第五章 产权人权利和义务.....	41
第六章 开发企业权利义务.....	42
第七章 物业管理企业的权利和义务.....	42
第八章 关于房屋使用 管理和维修一般应包括以下内容.....	42

第九章 违约责任和纠纷的处理.....	43
第十章 附则.....	44
附件二：承诺书示范文本	45
武汉市人民政府关于印发《武汉市住宅区物业管理职责分工 若干规定》的通知	45
武汉市住宅区物业管理职责分工若干规定.....	45
浙江省城市房屋拆迁价格评估暂行办法	50
关于转发《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》的通知	54
附件：黑龙江省整顿和规范房地产市场秩序工作方案.....	55
关于转发建设部等七部委关于整顿和规范房地产市场秩序的通知	62
关于印发《新疆维吾尔自治区城市房屋拆迁补偿估价规则》 的通知	65
新疆维吾尔自治区城市房屋拆迁补偿估价规则.....	65
福建省人民政府关于印发《福建省城市房屋拆迁货币补偿 暂行办法》的通知	72
福建省城市房屋拆迁货币补偿暂行办法.....	73
福建省物价局、福建省建设厅关于规范房屋交易手续费 有关问题的通知	75
附件：非住房转让手续费标准表.....	77
福州市房地产交易管理所关于在建工程抵押登记有关问题的通知	78
关于贯彻执行《河南省城市房地产开发经营管理条例》的通知	81
河南省城市房地产开发经营管理条例	81
第一章 总则.....	81
第二章 房地产开发企业.....	82
第三章 房地产开发建设.....	84
第四章 房地产经营.....	86

第五章 法律责任.....	89
第六章 附则.....	91
南京市物业收费管理实施办法	91
山西省人民政府办公厅关于印发《山西省住房公积金个人 住房贷款指导意见》的通知	98
山西省住房公积金个人住房贷款指导意见.....	98
关于印发《青岛市房地产开发企业不良经营行为记录管理 暂行办法》的通知	102
附件一：青岛市房地产开发企业不良经营行为记录管理 暂行办法.....	103
附件二：房地产开发企业不良经营行为提报表.....	107
关于预售商品住房交付时建筑面积增减处理办法的通知	108
杭州市人民政府办公厅关于建立和规范有形土地市场的意见	110
海南省物价局关于规范住房交易手续费有关问题的通知	113
青岛市城市建设综合开发管理办公室关于进一步贯彻执行 商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书制度的通知	114
附件一：工程商品住宅质量保证书.....	115
附件二：商品住宅交付验收表.....	116
附件三：工程商品住宅质量保证书.....	117
附件四：商品住宅使用说明书.....	118
关于印发《云南省城市房屋拆迁评估技术鉴定管理暂行办法》 的通知	121
云南省城市房屋拆迁评估技术鉴定管理暂行办法.....	122
关于印发《云南省城市房屋拆迁资质管理暂行办法》的通知	125
云南省城市房屋拆迁资质管理暂行办法.....	125
南京市政府关于印发《进一步搞活房地产市场的若干意见》 的通知	127
山西省人民政府关于加快住宅与房地产业发展若干问题的决定 ..	130

安徽省建设厅关于印发《安徽省城市房屋拆迁货币补偿估价 管理办法》的通知	135
安徽省城市房屋拆迁货币补偿估价管理办法	136
第一章 总则	136
第二章 补偿估价	136
第三章 估价鉴定	139
第四章 估价费用	143
第五章 附 则	144
关于印发《新疆维吾尔自治区城市房屋拆迁行政裁决规则》 的通知	144
新疆维吾尔自治区城市房屋拆迁行政裁决规则	145
福建省建设厅转发建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属 登记有关问题的通知	152
上海市人民政府关于发布《上海市征用集体所有土地拆迁 房屋补偿安置若干规定》的通知	153
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	153
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	156
上海市房屋土地资源管理局关于公示房地产经纪企业和 执业经纪人经营行为若干问题的通知	161
广东省人民政府《关于加强我省信用建设工作的通知》	163
河南省建设厅关于房地产统计 2001 年年报和 2002 年定期 报表等有问题的通知	169
关于已购公有住房和经济适用住房上市有关问题的通知	170
山东省人民政府关于深化住房制度改革进一步开放和搞活 住房二级市场的意见	172
郑州市人民政府关于加强房地产开发建设规模宏观管理的通知 ..	179
沈阳市人民政府印发《关于进一步激活房地产市场促进 住房消费若干措施》的通知	181

关于进一步激活房地产市场促进住房消费的若干措施.....	181
关于编制和发布“皖房景气指数”的通知.....	185
关于印发《黑龙江省城市房屋拆迁补偿估价管理办法》(暂行) 的通知.....	186
黑龙江省城市房屋拆迁补偿估价管理办法(暂行).....	187
青岛市房地产开发企业综合分值考核制度实施方案.....	191
附件：开发企业综合分值考核打分标准.....	194
河南省建设厅关于印发《河南省城市房地产中介服务管理 办法》的通知.....	196
河南省城市房地产中介服务管理办法.....	197
第一章 总则.....	197
第二章 中介服务人员资格管理.....	198
第三章 中介服务机构管理.....	199
第四章 中介业务管理.....	202
第五章 附则.....	203
重庆市物价局、重庆市国土房管局关于转发计委、建设部、关于规 范住房交易手续费有关问题的通知.....	204

北京市国土资源和房屋管理局、市财政局、市住房资金管理中心关于标准租私房提租后困难单位职工申请租金补贴等有关问题的通知

京国土房管市二[2002]364 号

各有关国土房管局、财政局、住房资金管理分中心：

为贯彻落实市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》(京政发[2001]37 号,以下简称 37 号文件),根据《关于实施<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>有关问题的通知》(京国土房管市二[2002]139 号)及《关于发放本市按标准租金出租私房承租人住房补贴或提租补贴有关问题的通知》(京国土房管方字[2002]173 号)等文件规定。现对单位困难无力负担所属职工承租标准租私房新增租金补贴,向廉租住房管理部门申请租金补贴等有关问题通知如下：

一、补贴范围和对象

按 37 号文件规定,区属单位确有困难无力发放租金补贴的和承租人无单位的,应由所在区政府负责解决。其他应由单位发放租金补贴,但所在单位及其上级单位无力发放补贴的标准租私房承租人,按本通知规定向所在区国土房管部门申请租金补贴。

二、租金补贴申请程序

(一)承租人持提租通知单和身份证明到房屋所在地的房管所领取《租金补贴申请核定表》(一式三份),如实填写相关内容。

(二)房管所按下列标准核定租金补贴金额。

月租金补贴额=提租后应纳月租金—提租前应纳月租金

(三)承租人将经房管所核定后的《租金补贴申请核定表》，交本人及其配偶所在单位，由单位及其上级单位盖章认定单位无力发放租金补贴。

(四)承租人所在单位将《租金补贴申请核定表》交回房管所，房管所出具《租金补贴发放通知单》，由承租人交给所在单位。

(五)承租人所在单位持《租金补贴发放通知单》到房屋所在地住房资金管理分中心，办理划款手续。各分中心应于次日内完成划款手续。承租人所在单位在领取租金补贴后须于3日内发放给承租人。承租人按规定向标准租私房产权人交纳房租。租金补贴自2002年3月起计发，至承租人搬出或应搬出之日的次月起停发。

三、低保、优抚家庭申请退出标准租房的，按《北京市城镇廉租住房管理试行办法实施意见》(京国土房管住字[2001]1005号)的申请程序办理，持当地房管部门和标准租私房产权人出具的退出住房的证明，按无房户的家庭人口和廉租住房规定的配租标准发放租金补贴。搬出前，按实际提高的房租发放租金补贴。

四、本通知自发布之日起执行。

二 二〇〇二年五月九日

北京市人民政府办公厅印发《关于做好危旧房改造工作意见》的通知

京政办发[2002]25号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：
《关于做好危旧房改造工作的意见》已经市政府领导同志

同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

2002年5月2日

关于做好危旧房改造工作的意见

为贯彻落实《北京市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》，进一步做好全市危旧房改造工作，改善人民群众的居住条件，现提出以下意见：

一、危改工作的总体要求、工作目标和基本原则

(一)总体要求：以邓小平理论和江泽民总书记“三个代表”重要思想为指导，以改善人民群众的居住条件和城市环境为根本出发点，以建设现代化国际大都市和保护历史文化名城为目标，根据全市“十五”计划纲要的总体要求，按照《北京历史文化名城保护规划》的要求，结合危改区的具体情况，以人为本，充分发挥居民参与危改的积极性和市场机制的作用，在深入调查研究的基础上，探索符合当前形势的危改模式和保障措施，多渠道、多方式地搞好全市危改工作。

(二)工作目标：到2005年基本完成城八区现有303万平方米严重损坏和危险房屋的改造任务，重点是旧城区和关厢地区。

(三)基本原则：

一是严格按规划办事。坚持以《北京城市总体规划》、《北京市区中心地区控制性详细规划》、《北京历史文化名城保护规划》和《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》为指导，加强旧城区的整体风貌保护，正确处理城市现代化建设与历史文化名城保护的关系，在危改中保护好历史文化街区的风貌和文物古迹。同时，在危改项目建设中，要坚持市政府规定的工程绿化率不低于20%的比例，做好历史文化保护区和危改区的绿化工作。

二是维护社会稳定。充分依靠群众，发动群众，广泛听取

群众对危改工作的意见。坚持先讲政策、定方案，再拆迁，把加快危改进程与保持社会稳定有机结合起来。

三是以区政府为主，各有关区政府作为危改工作的第一责任人，切实负起责任，做好本区危改的组织实施工作。

四是因地制宜。根据危改区的具体情况，多渠道筹措危改资金，采取多种方式进行改造。

二、统筹部署，突出重点，制定和落实好危改工作计划

(四)逐区域、逐地段、逐街巷落实危改项目。市政府各有关部门和各有关区政府要按照危改工作目标，认真做好各年度的改造计划，并落实到具体项目。要按照妥善安置拆迁居民的工作要求，排出危改项目的完成时限和形象进度。

(五)抓住重点，突破难点。在制定和落实危改计划时，要始终把重点放在房屋最危、最破、居民最拥挤的危政区，特别是旧城区和南城地区。在计划安排、市政配套和建设资金上，优先考虑这些地区的需要。

(六)总结和推广试点经验。要按照“有机更新，有序发展”的原则，积极探索历史文化保护街区的危改模式，认真研究历史文化保护区保护和改造方案，总结试点经验，完善有关政策和具体操作办法，适时加以推广，以切实保护古都风貌。

三、统一规划，市政先行，市区分工，市场运作，精心组织，切实抓好危改区的规划设计和市政基础设施建设

(七)抓好危改区的规划和建筑设计工作。市规划部门要会同计划、国土房管、建设、文物等部门和各有关区政府，在对危改区进行入户调查、经济测算和制定实施方案的基础上，确定危改区规划方案。要按照控制性详细规划的要求，结合城市文物保护、风貌保护和未来发展的需要，对重点地区、临街的重要建筑进行整体景观设计，特别是立面、色彩搭配要与整体风貌相协调。各有关区要通过危改，带动更多的街区实现设计

水平高、地区特色突出、功能完善的规划目标。

(八)结合市区路网加密和市政基础设施建设，先行做好危改区的市政建设方案。市、区政府在安排基础设施计划时，要尽可能与危改项目结合起来，做到水、电、气、热、通讯、绿化、道路、环卫等配套工程同步安排、同步建设、同步交用。

(九)按照市区分工、市场运作的原则，多渠道筹集市政基础设施建设资金。四环路以内的城市快速路、主干道、雨污水工程等由市政府落实投资；城市次干道及其支线工程由区政府负责落实投资并组织实施；水、电、气、热、电信和有线电视等专业工程投资，由具有相应资质的经营性企业各自负责；市政工程的拆迁由区政府负责。全市危改市政配套工程应将旧城25片历史文化保护区的市政改造统筹规划在内，一并制定设计实施方案。

(十)精心组织，切实抓好危改区的市政工程建设。要大力推进危改工程建设管理体制变革，落实项目法人责任制，全面实行招标投标制和施工总承包制、工程监理制，确保工程进度和工程质量。

四、完善危改政策，加大资金支持力度，拓宽拆迁居民安置渠道

(十一)加强土地管理，严格按照《北京市闲置土地处理办法》(市政府令第83号)的有关规定执行，同时进一步落实和完善危改政策。凡列入“十五”计划的危改项目，土地均先按划拨方式处理，计划部门及时下达年度计划，建设单位即可按基建程序进行地上物拆迁及开工建设。开发带危改项目的商品房部分，在办理预售手续前，签订《国有土地使用权出让合同》，按照有关规定缴纳地价款的40%；房改带危改项目按照《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》(京政办发[2000]19号)的有关规定执行。

(十二)加大资金支持力度。“十五”期间。市政府每年安排不少于 2.5 亿元资金，专项用于危改基础设施建设；市有关部门要积极协助危改项目建设单位争取银行贷款；房改资金贷款要重点支持危改项目，每年保证不少于 5 亿元的住房公积金个人委托贷款，用于危改拆迁居民购买安置房。市财政和物价部门要会同有关部门，对涉及危改项目的各种行政事业性收费进行清理，禁止各种形式的集资和摊派，减轻危改项目负担。

(十三)加大经济适用住房的供应量。全市经济适用住房建设计划要与各区危改项目建设计划相对应，为经济适用住房建设优先提供用地，并在建设规模、建设进度、项目布局和销售对象等方面充分考虑危改拆迁居民的需要，适度扩大南城地区经济适用住房的供应量。

(十四)加快开放、搞活住房二、三级市场。市国土房管局要会同有关部门完善相关政策，简化程序，盘活住房存量市场，拓宽危改拆迁居民安置渠道。多渠道筹措廉租房，妥善解决特困家庭的拆迁安置问题。

五、加强领导，落实责任，确保危改工作顺利推进

(十五)市计划、规划、建设、国土房管、财政、税收、物价等市危旧房改造领导小组成员单位要按照职责分工，根据本意见的有关要求，制定具体政策和实施办法，确保本意见的贯彻落实。市有关部门要转变作风，简化审批手续，采取“一站式”办公的方式，在市危改办集中办理危改项目的审批手续。市危改办要加强对全市危改工作的协调。各有关区要建立健全危改组织机构，落实责任制。“十五”期间，市有关委、办、局和各有关区政府每年都要与市政府签订危旧房改造目标责任书，市政府按年度进行检查和考核。

(十六)对本意见在执行过程中遇到的问题，由市危改办会同有关部门协调解决。

北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定》的通知

京政办发[2002]33号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：
市国土房管局、市计委、市规划委、市建委和市监察局等部门制定的《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的有关规定》已经第132次市长办公会讨论通过，现转发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇二年六月二十八日

关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的有关规定

为进一步深化行政审批制度改革，转变政府职能，加强国有土地资产管理，改善投资环境，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》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)以及国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部第11号令)、《北京市人民政府批转市国土房管局关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度意见的通知》(京政发[2002]4号)、《北京市人民政府批转市编办等部门关于改革本市固定资产投资项目审批程序意见的通知》(京政发[2002]5号)等有关法律、法规和文件的规定，现就本市范围内停止经营性项目国有土地使用权协议出让等有关规定如下：

一、自2002年7月1日起，凡在本市行政区域范围内利用国有土地进行商业、旅游、娱乐、写字楼及商品住宅等经营性

开发的项目用地，不具备规定条件的，停止办理国有土地使用权协议出让手续。需要办理土地使用权出让的，须进入北京市土地交易市场(以下简称市土地交易市场)，通过招标、拍卖或挂牌方式进行公开交易。

二、自 2002 年 7 月 1 日起，凡用于经营性开发的项目用地，按以下规定办理：

(一)符合土地利用总体规划、城市总体规划和年度土地供应计划的新征土地，用于经营性开发的，由市或区、县人民政府统一征地后，纳入市人民政府土地储备，通过市土地交易市场公开交易。

(二)原划拨土地使用者需转让其划拨土地使用权或改变用地性质用于经营性开发的，须进入市土地交易市场公开交易。

(三)凡进入市土地交易市场公开交易的土地，由市土地交易市场按照规定程序进行招标、拍卖或挂牌交易。

(四)经营性项目用地投资者需要使用土地的，须在市土地交易市场通过挂牌、招标或拍卖方式获得土地使用权。

(五)下列情况经市政府批准，可以采用协议方式办理土地使用权出让手续。

1.绿化隔离带项目、小城镇建设项目、危旧房改造项目以及其他重大建设项目中的经营性项目用地，因和其他非经营性项目确实不可分割，而不能进入市土地交易市场公开交易的。

2.属于规划为高科技、工业用途的经营性项目用地确需协议出让的。

3.市政府批准的其他经营性项目用地。

三、对在 2002 年 6 月 30 日前，已经取得市计划主管部门的立项批复和市规划主管部门的规划意见书或审定设计方案通知书、规划用地许可证，但尚未办理土地征用手续或国有土地使用权出让手续的经营性项目用地，根据具体情况按以下规定

办理：

(一)项目用地处于土地储备重点范围内，经市国土资源和房屋管理部门(以下简称市国土房管部门)审核确需收购的，由北京市土地整理储备中心实施收购。

(二)项目用地构成土地闲置的，按《北京市闲置土地处理办法》(市政府 2001 年第 83 号令)规定办理。

(三)项目用地属于存量国有划拨土地，市国土房管部门已经正式受理且符合协议出让条件的，可以按原有程序办理土地协议出让手续；虽未经正式受理，但已经取得市计划主管部门的立项批复和市规划主管部门的审定设计方案通知书或规划用地许可证且都在有效期内的，可在 2002 年 10 月 31 日以前备齐有关资料到市国土房管部门进行登记，符合协议出让条件的，可以按原有程序办理土地协议出让手续。除上述情况外的，须进入市土地交易市场公开交易。

(四)项目用地属于新征土地的，按以下规定办理：

1.已经取得市政府的征地批文或者市土地行政主管部门已经正式受理征用土地申请，可按照规定程序办理土地征用手续，并符合协议出让条件的，可以按照原有程序办理土地协议出让手续。

2.对未经市国土房管部门正式受理征用土地申请，但已经取得市计划主管部门的立项批复和市规划主管部门的规划意见书且都在有效期内的，可在 2002 年 10 月 31 日以前备齐有关资料向市国土房管部门提出申请，按照规定程序办理土地征用手续并符合协议出让条件的，可以按照原有程序办理土地协议出让手续。

3.已经取得市计划主管部门的立项批复，虽未取得市规划主管部门规划意见书但市规划主管部门已经正式受理并已经征求过市国土房管部门意见的，按照规定程序办理土地征用手续