

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第三册）

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

| | |
|--|----|
| 河北省建设厅关于撤销承德市塞北房地产评估有限公司 房地产价格评估资格的通知 | 1 |
| 关于印发《江苏省住房公积金行政监督实施细则》的通知 | 1 |
| 江苏省住房公积金行政监督实施细则 | 2 |
| 四川省人民政府办公厅关于进一步加强住房公积金监督 管理的通知 | 14 |
| 四川省人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的通知 | 18 |
| 成都市人民政府办公厅关于建立全市房地产预警预报系统 有关问题的通知 | 29 |
| 关于北京市商品房预售合同实行网上签约和预售登记管理 工作的通知 | 31 |
| 包头市人民政府关于印发《进一步加强住房公积金归集 工作意见》的通知 | 37 |
| 关于进一步加强住房公积金归集工作的意见 | 37 |
| 重庆市高级人民法院、重庆市国土资源和房屋管理局关于 印发《贯彻实施〈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〉的意见》的通知 | 39 |
| 附件 1：关于贯彻实施《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》的意见 | 40 |
| 附件 2：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 | 44 |
| 附件 3：重庆市土地和房屋受理查封(预查封)登记业务台帐 | 50 |
| 附件 4：重庆市土地和房屋查封(冻结)审查建议书 | 51 |

| | |
|---|-----|
| 北京市国土资源和房屋管理局关于加强国有土地使用权出让 及土地证颁发管理有关问题的通知 | 54 |
| 北京市居住小区机动车停车管理办法 | 56 |
| 关于加强房屋租赁登记备案工作的通知 | 58 |
| 北京市建设委员会关于印发《关于培育和发展工程项目 管理企业的若干规定》的通知 | 60 |
| 关于培育和发展工程项目管理企业的若干规定 | 60 |
| 北京市国土资源和房屋管理局关于以协议出让方式的历史 遗留项目(第二批)公告 | 63 |
| 附件：以协议出让方式的历史遗留项目(第二批) | 63 |
| 北京市国土资源和房屋管理局关于发布《物业服务合同 (示范文本)》的通知 | 99 |
| 物业服务合同(示范文本) | 100 |
| 第一章 总则 | 100 |
| 第二章 物业服务内容 | 100 |
| 第三章 物业服务质量 | 101 |
| 第四章 物业服务费用 | 102 |
| 第五章 双方权利义务 | 104 |
| 第六章 合同期限 | 106 |
| 第七章 合同解除和终止的约定 | 106 |
| 第八章 违约责任 | 107 |
| 第九章 附则 | 108 |
| 北京市国土资源和房屋管理局关于加强经济适用住房交易 管理有关问题的通知 | 108 |
| 附件 1：截止 2004 年 4 月 30 日由政府批准定价的经济 适用住房建设项目 | 110 |
| 附件 2：北京市住宅合作社集资建房项目表 | 114 |
| 附件 3：存根 | 114 |

| | |
|---|-----|
| 关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知 | 115 |
| 关于印发《天津市业主会管理办法》的通知 | 117 |
| 天津市业主会管理办法 | 117 |
| 第一章 总则 | 117 |
| 第二章 业主会 | 118 |
| 第三章 业主委员会 | 122 |
| 第四章 会议 | 124 |
| 第五章 经费和活动用房 | 126 |
| 第六章 印章管理 | 126 |
| 第七章 附则 | 127 |
| 关于贯彻实施建设部《物业管理企业资质管理办法》有关 问题的通知 | 127 |
| 物业管理企业资质管理办法 | 130 |
| 关于贯彻《关于加强住宅工程质量管理的若干意见》的通知 | 136 |
| 广东省建设厅、广东省监察厅关于防止和纠正城镇房屋 拆迁中侵害居民利益行为有关问题的通知 | 138 |
| 济南市人民政府办公厅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建设有关工作的通知 | 141 |
| 内蒙古自治区关于在建筑行业建立农民工工资保障金制度 的通知 | 143 |
| 宁夏 2003 年度全区建设工程质量责任各方主体不良行为通报 | 147 |
| 附表 1：建设单位不良行为通报表 | 148 |
| 附表 2：监理单位不良行为通报表 | 151 |
| 附表 3：施工单位不良行为通报表 | 154 |
| 附表 4：设计单位不良行为通报表 | 157 |
| 安徽省人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的通知 | 158 |
| 包头市人民政府关于进一步搞活房地产市场打造国民经济 支柱产业的通知 | 165 |

| | |
|--|-----|
| 关于印发《原有住宅小区公共设施维修基金归集追缴办事程序及有关问题的办理意见》的通知 | 172 |
| 原有住宅小区公共设施维修基金归集追缴办事程序及有关问题的办理意见 | 172 |
| 关于印发实施《南京市住宅工程质量通病防治导则》的通知 | 175 |
| 南京市住宅工程质量通病防治导则 | 176 |
| 关于推行《北京市房屋租赁合同》及《北京市房屋出租代理合同》示范文本的通知 | 193 |
| 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补充规定》的通知 | 207 |
| 关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的补充规定 | 208 |
| 批转天津市房管局《关于归集追缴原有住宅小区公共设施维修基金的工作意见》的通知 | 209 |
| 关于归集追缴原有住宅小区公共设施维修基金的工作意见 | 210 |
| 关于暂停北京市宛平房地产开发有限责任公司等 18 个房屋拆迁单位拆迁资质的决定 | 212 |
| 北京市国土资源和房屋管理局关于经营性项目暂停受理审批的通知 | 213 |
| 浙江省人民政府关于促进住宅与房地产业持续健康发展的通知 .. | 214 |
| 广州市国土资源和房屋管理局关于印发《广州市城市房屋拆迁评估管理暂行规则》等文件的通知 | 223 |
| 广州市城市房屋拆迁评估管理暂行规则 | 223 |
| 广州市城市房屋拆迁评估技术规范(试行) | 226 |
| 第一章 总则 | 226 |
| 第二章 住宅房屋评估 | 228 |
| 第三章 非住宅房屋评估 | 230 |
| 第四章 附则 | 230 |
| 山东省人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的意见 | 232 |

河北省建设厅关于撤销承德市塞北房地产评估有限公司房地产价格评估资格的通知

冀建房[2005]79号

各市房管局：

经调查核实，承德市塞北房地产评估有限公司违反建设部《关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知》(建住房[2000]96号)的规定，采取弄虚作假的手段，于2001年申请并取得了房地产价格评估资质，且至今尚未与其主管部门脱钩。依据《中华人民共和国行政许可法》第六十九条、第七十条的有关规定，决定撤销该公司的房地产价格评估资格，注销其《房地产价格评估机构资格证书》(证书编号为冀建房估142号)。自即日起，停止该公司房地产价格评估业务，请承德市房管局监督并将其《房地产估价机构资格证书》收交省建设厅。

请各市对房地产价格评估资格申报材料严格把关，保证申报材料的真实性。对于在资格申报中弄虚作假的房地产评估机构，要按照有关规定严肃处理。

河北省建设厅

二〇〇五年二月二十五日

关于印发《江苏省住房公积金行政监督实施细则》的通知

苏建金管[2005]54号

各市住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心、财政局，中国人民银行南京分行营业管理部、江苏省各市中心支行，

各银监分局：

《江苏省住房公积金行政监督实施细则》已经 2004 年 11 月 3 日省建设厅第 15 次常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

江苏省建设厅

江苏省财政厅

中国人民银行南京分行

中国银行业监督管理委员会江苏监管局

二〇〇五年二月二十一日

江苏省住房公积金行政监督实施细则

第一条 为加强住房公积金行政监督，规范监督行为，保证住房公积金规范管理和安全运作，根据建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布的《住房公积金行政监督办法》（建金管[2004]34 号，以下简称“行政监督办法”），结合我省实际，制定本细则。

第二条 省建设厅会同省财政厅、中国人民银行南京分行、江苏银监局等有关部门(以下简称省监督部门)，依据管理职权，对本省行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况实施的行政监督，适用本细则。

第三条 省建设厅会同有关部门制定在本省行政区域内贯彻落实住房公积金行政监督的具体方法并组织实施，向建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会(以下简称部级监督部门)和省政府报告行政监督工作情况。

省建设厅住房公积金监督管理办公室负责全省住房公积金行政监督的日常具体工作。

第四条 本细则所称被监督单位包括本省行政区域内住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心(包括所属分中心、管

理部)、受委托办理住房公积金金融业务和相关手续的银行;

第五条 住房公积金行政监督应当遵循合法、客观、公正、效率的原则。

第六条 住房公积金行政监督包括以下内容:

(一)贯彻执行住房公积金管理法规和政策情况;

(二)落实省监督部门工作要求和有关规定情况;

(三)住房公积金管理委员会履行决策职责情况;

(四)住房公积金管理中心履行职责情况,以及依法接受监督情况;

(五)受委托银行承办住房公积金有关金融业务和相关手续情况;

(六)住房公积金管理中的其他事项。

第七条 省监督部门及其监督人员在履行行政监督职责时,享有行政监督办法和本实施细则所规定的权利,并承担行政监督办法和本实施细则所规定的义务。

被监督单位、人员同样享有行政监督办法和本实施细则所规定的权利,并承担行政监督办法和本实施细则所规定的义务。

第八条 省监督部门实施监督时,应当由两名以上监督人员共同进行。监督人员在履行行政监督职责时,与被监督单位或监督事项有利害关系的,应当回避;被监督单位有权要求其回避。

第九条 住房公积金行政监督方式包括现场监督和非现场监督,其中现场监督可采取定期检查、不定期检查等方式;非现场监督可采取常规监督和专项监督等方式,在非现场监督过程中发现被监督单位存在严重违法违纪问题的,应实施现场监督。

第十条 省建设厅会同其他省监督部门制定本省行政区域内年度现场监督计划,每年组织对不少于 20% 的被监督单位进

行现场检查。

第十一条 省监督部门实施现场监督,依照下列程序进行:

(一)根据检查计划或者专项检查需要,组成检查组并指定检查组长。检查组接受省监督部门领导,不受其他单位和个人干涉。检查组长有权对检查组成员的工作进行监督,对检查质量及结果负责。检查过程中遇到重大问题应及时向省监督部门请示报告。

检查组成员应由两名以上监督人员组成。成员由省监督部门抽调人员组成,必要时也可聘请会计师事务所等社会中介机构工作人员组成。

检查组人员应具备下列条件:熟悉住房公积金管理法律、法规和政策;掌握财政、金融和审计等专业知识;具有相应的调查研究、综合分析和文字表达能力;法律、法规规定的其他条件。

(二)检查组收集与检查事项有关的资料。实施现场检查前,检查组应收集与检查事项有关的法律法规、政策规定及其他资料,主要包括:住房公积金管理法律、法规和政策规定及其他相关法律、法规和政策规定;个人或单位举报、部级监督部门交办的材料;被监督单位有关情况和材料;与检查有关的其他资料。

(三)拟定现场监督实施方案。现场检查前,检查组应拟定现场监督实施方案。现场监督实施方案经省监督部门批准后,由检查组负责组织实施。现场监督实施方案主要包括下列内容:被监督单位名称和基本情况;检查目的;检查范围、内容和重点;预定检查起止日期;监督人员及其分工;编制日期。

现场检查过程中,发现现场监督实施方案与实际不相适应或客观情况发生变化等,检查组报省监督部门同意后,可调整现场监督实施方案。

(四)下达现场监督通知书。省监督部门于实施现场检查 3 个工作日内，向被监督单位下达现场监督通知书。现场监督通知书主要包括以下内容：被监督单位名称；检查依据、范围、内容和方式；检查起始时间；要求被监督单位配合事项；监督人员名单；签发日期及印章。

省监督部门认为必要，也可以在到达检查现场时出示现场监督通知书。

(五)检查组进驻被监督单位。检查组按现场监督通知书规定的时间进驻被监督单位，主动向被监督单位出具证件表明执法检查身份，仔细说明检查的依据、目的、内容、范围、时间等，听取被监督单位汇报有关情况，要求提供有关文件、资料和其他事项。被监督单位应主动配合，全面提供与检查事项相关的资料，真实反映有关问题，并根据监督人员要求，就其真实性、完整性作出书面承诺。

(六)开展现场检查。现场监督人员应运用监盘、观察、询问、记录、计算、复核、复制、分析等方法，审查被监督单位的银行开户、会计凭证、会计账簿、会计报表、业务台账、统计报表，查阅与检查事项有关的文件、资料、合同，检查现金、存款、有价证券，向有关单位和个人进行调查，并取得有关证据。

(七)编制现场监督工作底稿。现场监督人员应记录检查发现的重要事项，编制现场监督工作底稿。现场监督工作底稿应一事一稿，并附有关检查证据。现场监督工作底稿经检查组审定后，送被监督单位相关人员签署意见。现场监督工作底稿主要包括以下内容：现场监督工作底稿编号；被监督单位名称；重要事项发生日期、文件号、凭证号、原会计分录和金额等内容摘录；附件主要内容及数量；被监督单位相关人员意见及签名；编制人员签名及日期；复核人员签名及日期。

(八)核实检查证据。检查证据是现场监督工作底稿反映重要事项的依据，主要包括财务账表、文件资料复印件及谈话记录等。检查证据应由有关单位人员签名或盖章。有关人员和单位拒绝签名或盖章的检查证据，应注明原因和日期。拒绝签名或盖章不影响客观事实的证据仍然有效。监督人员应对被监督单位或有关人员有异议的检查证据进行核实。

(九)听取被监督单位意见和建议。现场检查结束时，检查组应向被监督单位通报情况，听取被监督单位意见和建议。

(十)编写现场监督报告。检查组应在现场检查结束后，根据现场监督工作底稿及有关法规、政策和资料，综合分析检查情况，及时写出现场监督报告，一般在离开现场后 7 个工作日内完成。现场监督报告主要包括以下内容：检查工作情况；检查范围、内容、方式和时间；被监督单位基本情况；被监督单位存在问题、评价、结论和依据；意见和建议；检查组长签名和日期。

(十一)征求被监督单位意见。现场监督报告完成后应送被监督单位征求意见，被监督单位应在接到报告 15 日内提出书面意见。逾期未提书面意见的视同无异议，监督人员应予注明。被监督单位对报告有异议，检查组应进一步研究核实，并据实修改现场监督报告。

(十二)审定监督报告。检查组征求被监督单位意见后 7 日内，将检查报告报省监督部门组织审定。遇有特殊情况，经省监督部门同意，提交现场监督报告的时间可适当延长。审核主要包括以下内容：检查的有关事项是否清楚；检查证据是否充分、合法、具有说服力；检查程序是否符合有关规定。对事实不清、证据不足的现场监督报告，省建设厅应责成检查组说明情况或核实，也可另行调查取证核实。

(十三)现场检查的处理。省监督部门，根据现场监督报告，

对现场检查分别作如下处理：

不需要行政处理的，形成检查意见书。检查意见书主要包括下列内容：主送单位；检查情况；评价和整改意见；发文机关和日期。

需要行政处理的，做出监督决定或者监督建议。监督决定或者监督建议主要包括下列内容：主送单位及抄送单位；被监督单位违纪违规事实及处理意见；处理意见执行期限和要求；建议政府及有关部门处理意见；发文机关和日期。

需要省人民政府或部级监督部门处理的重大问题，形成报告。报告主要包括下列内容：主送单位；检查情况；被监督单位违纪违规事实；处理建议；发文机关和日期。

(十四)检查材料的整理归档。现场监督结束后，检查组应做好检查材料的整理归档工作，并及时移交省监督部门，省监督部门要做好后续资料的收集归档工作。归档主要包括下列资料：现场监督实施方案；现场监督通知书；现场监督工作底稿；现场监督报告；被监督单位对现场监督报告的书面意见；监督意见书、处理意见书及建议处理报告；被监督单位整改及处理结果报告；其他应归档资料。

第十二条 省监督部门实施非现场监督，依照行政监督办法所规定的程序进行。

第十三条 住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心应当在以下事项发生后 15 日内 报省建设厅住房公积金监督管理办公室备案：

(一)为贯彻执行国家关于住房公积金监督和管理规定，拟定的具体办法和措施；

(二)住房公积金管理委员会组成情况、章程、决策制度以及做出的决议；

(三)有关住房公积金管理中心设立、编制和分支机构、业

务经办网点、内设机构设置的文件及法人授权书；

(四)住房公积金管理中心与受委托银行签订的办理住房公积金金融业务和住房公积金账户设立等有关手续的委托合同；

(五)住房公积金预算或财务收支计划、预算执行情况、决算、财务报告；

(六)省监督部门认为需要备案的其他事项。

省监督部门发现备案事项违反国家有关规定的，有权责令改正。

第十四条 住房公积金管理委员会应当每年就住房公积金决策、管理和使用情况写出年度报告，并附年度财务报告，于下一年度 2 月底前向省监督部门报告。省监督部门每年根据各市的年度报告和年度财务报告，作出全省住房公积金决策、管理和使用情况的年度报告，并于下一年度 3 月底前向部级监督部门和省人民政府报告。

(一)年度报告应编制文号，加盖公章。年度报告主要包括下列内容：住房公积金管理委员会和住房公积金管理中心基本情况简介；住房公积金管理委员会会议情况及决议内容；住房公积金管理中心内控制度建设和管理举措；住房公积金归集情况、住房公积金使用情况(包括个贷、购买国债)；住房公积金收入、支出及收益分配情况；不良贷款情况及采取的相应措施；管理运作中出现的问题与困难及解决措施；重大诉讼、仲裁事项；下一年度的管理运作计划及主要措施；对监督部门出台政策法规改善管理运作环境的建议。

(二)年度报告还应遵循如下要求：避免不必要的重复和保持文字简洁；年度报告中引用的数字应当采用阿拉伯数字，有关货币金额以万元为单位；有关数据要与上一年度进行对比分析。

(三)所附年度财务报告印刷文本应采用质地良好的纸张印

刷，幅面为标准的 A4 纸规格。年度财务报告封面应载明住房公积金管理中心名称、“年度财务报告”的字样、报告期年份。

(四)年度财务报告包括住房公积金资产负债表、住房公积金收支情况表、住房公积金收益分配表、住房公积金财务情况说明书、住房公积金管理中心资产负债表、住房公积金管理中心管理费用支出明细表、有关附表、住房公积金管理中心财务情况说明书。

第十五条 住房公积金管理中心应当按规定，按时向省建设厅、省财政厅报送住房公积金统计报表、会计报表，保证数据准确、完整、真实。

(一)住房公积金管理中心报送的统计、会计报表应汇总分中心、管理部的数据；

(二)住房公积金统计表为月报，报送时间为月后 8 日内，12 月月报为年报，报送时间为年后 25 日内；

(三)资产负债表(会住房 01 表)、增值收益表(会住房 02 表)为季报、年报，增值收益分配表(会住房 02 表附表 1)为年报；

(四)报送方式为通过全省住房公积金监管系统报送或以电子邮件、传真、信函形式报送，纸质报表须由经办人和单位负责人签字，加盖单位公章。

第十六条 省建设厅负责本省行政区域内住房公积金监管信息系统的建设和正常运行，并通过该信息系统对全省住房公积金管理和使用情况进行适时监督。设区城市住房公积金管理中心业务管理信息系统应与省监管信息系统保持联通，保证数据传输的及时、准确、完整和真实。

(一)监管系统的监管方式分为静态监管和动态监管。其中，静态监管是监督部门对住房公积金管理中心按时上报的各类财务、业务统计报表进行汇总、分析，了解各设区城市住房公积金管理的基本情况。动态监管通过动态预警和随机查询来实现。

动态预警是监管系统定时自动查询管理中心的监管数据，对发现的可疑信息进行记录，并在当天将可疑信息及相关信息自动传输到监督部门。随机查询是监督部门根据需要主动查询管理中心的监管数据，并将查询结果直接下载保存到监督部门的监管数据库中。

(二)网络规则执行建设部信息中心的规定，包括路由器、防火墙、(前置)应用服务器、数据库服务器的 IP 地址、命名规则和路由规则。

(三)监管系统数据接口标准严格按照建设部统一规定执行。

(四)住房公积金管理中心开发的公积金业务系统与监管数据库的接口软件必须符合监管系统数据接口标准，接口软件应达到即时更新监管数据库中信息的要求，数据更新时间间隔最长不超过一天。

第十七条 公民、法人和其他社会组织对住房公积金管理和使用方面的违法违规行为进行检举和控告的，省监督部门应当及时受理，依法办理。省监督部门一般应当自受理之日起 30 日内办结。情况复杂的可以适当延长，但最长不得超过 60 日。

(一)举报人可以采用当面、电话、传真、电子邮件、信函等书面或口头方式进行举报。

(二)省监督部门受理传真、电子邮件、信函和其他书面方式举报，应当指定专人收阅并进行登记。对内容不详的署名举报，应当及时约请举报人面谈或通过其他方式索取补充材料。

(三)省监督部门受理举报之后，严禁将举报材料和举报人的有关情况透露或转给被举报单位、被举报人；任何单位和个人不得追查举报人；实名举报的，省监督部门应当承担对举报人有关情况的保密责任，严防泄露或遗失举报材料和举报内容。

(四)对涉及重大问题和紧急事项的举报，省监督部门应当

立即向有关领导报告，并在职责范围内依法采取必要措施。

(五)举报人要求答复本人所举报案件办理结果的，省监督部门应当负责将处理结果告知举报人。

(六)省建设厅住房公积金监督管理办公室具体负责本省行政区域内检举和控告的受理和办理工作。

(七)办理住房公积金举报案件按以下程序进行：登记、立案、调查取证、处理、结案、归档。

第十八条 省建设厅会同财政等有关部门，依照国家和省规定的统一的考核办法和标准，负责对本省行政区域内的住房公积金管理中心工作业绩、管理水平、服务质量和风险控制能力进行考核。

第十九条 住房公积金管理中心负责人必须符合建设部会同有关部门拟定的任职基本条件。

住房公积金管理中心的财务、计算机等关键岗位应当按规定持证上岗。

第二十条 省监督部门要加强对住房公积金管理中心负责人的监督，发现问题及时向设区城市人民政府反映。住房公积金管理中心负责人有行政监督办法第十九条所列情形之一的，省监督部门可以向设区城市人民政府提出撤换或者给予其他行政处分的建议。

第二十一条 实施监督过程中，省监督部门发现被监督单位和有关个人有违法违规行为嫌疑，需要进行调查的，应当按照行政监督办法所规定的程序执行。调查人员在调查时应当出具证件表明身份。省监督部门对重大、复杂事项的调查结果，应当向部级监督部门报告。

第二十二条 省监督部门建立按年通报制度，下一年3月底前通报上一年度住房公积金管理法规、政策贯彻执行情况以及存在问题。对于贯彻执行较好的，可以通报表扬；对于存在