

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十册)

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

江西省建设厅、工商行政管理局、关于转发建设部、国家 工商行政管理局《关于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的 通知》的通知	1
安徽省建设厅文件关于印发《简化房地产交易与权属登记 程序的实施意见》的通知	2
附件：简化房地产交易与权属登记程序的实施意见	2
北京市已购公有住房上市出租管理暂行规定	9
北京市国土资源和房屋管理局关于收回闲置土地的公告	10
北京市国土资源房屋管理局关于契税征收管理职能划转 有关问题的通知	13
关于做好北京 2001 年城镇公有住房租金减免工作的通知	18
转发北京市人民政府关于农业税等四项税收征收管理职能 划转有关问题的通知	19
黑龙江省物业管理企业资质管理规定	20
北京市地方税务局关于契税征管有关问题的通告	25
北京市国土资源和房屋管理局关于已购公有住房和经济适用 住房抵押登记有关问题的通知	26
福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程质量监督报告暂行规定	27
银川市城市房地产开发经营管理条例	28
第一章 总则	29
第二章 房地产开发企业	29
第三章 房地产开发建设	31
第四章 房地产经营	33
第五章 法律责任	35
第六章 附则	37
安徽省人民政府关于实施城镇住房分配货币化工作有关	

问题的通知	37
北京市人民政府批转市计委关于对经营性基础设施项目投资 实行回报补偿意见的通知	41
关于支付市级党政机关机构改革分流人员住房公积金的 有关问题的通知	41
关于印发《广东省房屋交易价格计算暂行规定》的通知	43
附件：广东省房屋交易价格计算暂行规定	43
内蒙古自治区建设厅关于明确房屋重置价格概念的批复	45
天津市政府办公厅转发市物价局、市财政局、市人防办 《关于规范我市防空地下室易地建设收费规定》的通知	46
关于规范我市防空地下室易地建设收费的规定	46
云南省城市房地产开发交易管理条例	49
第一章 总则	49
第二章 资质管理	50
第三章 开发管理	51
第四章 转让管理	52
第五章 租赁管理	54
第六章 抵押管理	55
第七章 法律责任	56
第八章 附则	57
福州市人民政府关于印发《福州市城镇廉租住房管理暂行 办法》的通知	57
福州市城镇廉租住房管理暂行办法	57
北京市建设委员会关于转发建设部《房地产开发企业资质 管理规定》的通知	61
关于《银川市城镇廉租住房管理试行办法》的通告	62
银川市城镇廉租住房管理试行办法	63
济南市房产管理局关于印发《济南市房产平面图绘制及房	

产面积测量计算实施细则》的通知	66
济南市房产平面图绘制及房产面积测量计算实施细则	66
附件一：房产平面图绘制.....	67
附件二：房产面积测算.....	79
北京市人民政府办公厅关于转发市计委市教和关于加快 北京地区大学生公寓建设意见的通知	88
关于加快北京地区大学生公寓建设意见.....	88
安徽省住房制度改革领导小组、财政厅关于进一步落实住房 补贴资金加快住房分配货币化的通知	91
关于印发《宁夏回族自治区房地产价格评估管理办法》的通知	95
宁夏回族自治区房地产价格评估管理办法	96
第一章 总则.....	96
第二章 房地产价格评估人员管理.....	97
第三章 房地产价格评估机构管理.....	98
第四章 房地产价格评估业务管理.....	103
第五章 罚则.....	104
第六章 附则.....	106
上海市房屋土地资源管理局关于加强业主委员会管理若干规定 ..	106
宁夏回族自治区人民政府关于加强自治区本级行政事业 单位住房出售收入管理的通知	113
大连市房地产管理局关于贯彻实施《大连市人民政府关于 进一步放开搞活房地产市场的若干规定》有关问题的通知	115
湖北省房地产开发企业资质管理实施细则	123
关于颁发《天津市住宅建设智能化技术规程》(DB29-23-2000) 的通知	132
关于农业税等四项税收征收管理职能划转有关问题的通知	133
大连市房地产管理局印发《关于住房制度改革限制出售的 公有住房承租权有偿转让试行办法》的通知	134

关于住房制度改革限制出售的公有住房承租权有偿转让 试行办法.....	134
济南市物价局、济南市房产管理局关于转发省物价局、省 建设厅《关于房地产交易手续费收费项目及标准的通知》 的通知	137
转发国家计委、国家经贸委《关于调整供电电费标准等问题》 的通知	138
关于调整供电贴费标准等问题的通知.....	138
济南市人民政府关于印发《济南市直管公房置换管理 暂行办法》的通知	139
济南市直管公房置换管理暂行办法	139
第一章 总则.....	139
第二章 直管公房使用权转让.....	140
第三章 直管公房转租.....	142
第四章 直管公房调整.....	142
第五章 直管公房互换使用.....	143
第六章 附则.....	144
北京市高级人民法院市国土资源和房屋管理局关于在执行 案件中涉及房地产若干问题的处理意见	145
自治区人民政府批转《自治区房改领导小组关于住房制度 改革中若干问题》的通知	148
自治区房改领导小组关于住房制度改革若干问题的意见.....	149
关于发布《天津市城市住宅建设标准及管理规定的通知	152
关于做好南宁市房产交易中心有关工作的通知	153
关于《南宁市已购公有住房上市交易暂行办法》的补充通知	153
关于印发《南宁市城市住房置换管理暂行办法》的通知	154
南宁市城市住房置换管理暂行办法.....	154
关于印发《南宁市城市房屋置换中介服务机构管理暂行规定》	

的通知	158
南宁市城市房屋置换中介服务机构管理暂行规定.....	158
关于规范南宁市房屋置换中介服务收费的通知	163
关于印发《济南市城市房屋拆迁管理条例》的通知	165
济南市城市房屋拆迁管理条例	165
第一章 总则.....	165
第二章 拆迁管理.....	166
第三章 拆迁补偿与安置.....	170
第四章 拆迁裁决.....	177
第五章 法律责任.....	178
第六章 附则.....	179
关于规范房地产开发企业资质年检及房地产开发项目综合 验收工作的通知	181
济南市房产管理局《关于加强济南市房地产中介服务管理》 的通告	183
关于北京市绿化隔离地区集体土地所有权登记发证工作 程序的通知	184
天津市城乡建设管理委员会关于取消住宅项目前期工作计划 的通知	185
关于印发《天津市住宅项目投资计划申报、审批管理办法》 的通知	186
天津市住宅项目投资计划申报、审批管理办法.....	186
上海市房屋土地资源管理局关于单位保留使用权的成套住房 的处理办法(试行).....	190
大连市房地产管理局关于进一步加强房地产中介服务人员 和中介服务机构管理的通知	192
安徽省建设厅、安徽省人民政府法制办公室、中共安徽省委 信访局、安徽省人民政府信访局文件关于进一步加强城市	

房屋拆迁管理工作的通知	194
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	197
关于处理房改案遗留问题通知.....	201
印发《大连市人民政府关于进一步放开搞活房地产市场的 若干规定》的通知	203
大连市人民政府关于进一步放开搞活房地产市场的若干规定.....	204
关于认真贯彻全省城乡建设工作议精神的通知	207
济南市房产管理局关于加强济南市房地产中介服务管理的通知 ..	210
上海市主要景观地段加强新建住宅管理的若干规定	211
山东省物价局、山东省建设厅、关于《房地产交易手续费 收费项目及标准》的通知	214
附件：房产抵押手续费计收标准.....	216
北京市国土资源和房屋管理局关于房地产抵押权变更登记 有关问题的通知	217
济南市房产管理局《关于加快房改售房发证工作有关问题 的通知》的补充规定	218
关于推进物业管理工作若干意见的通知.....	218
关于实行住房货币分配有关问题的通知	223

江西省建设厅、工商行政管理局、关于转发建设部、国家工商行政管理局《关于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》的通知

赣建房字[2000]44号

各设区市房地产行政主管部门、工商行政管理局：

最近，建设部、国家工商行政管理局联合制发了《商品房买卖合同示范文本》（下称《示范文本》）。《示范文本》的推行，将使我省的商品房销售管理进入一个全新的规范化管理阶段。为了加强房地产市场管理，规范商品房销售行为，保障住房消费者的合法权益，现将建设部、国家工商行政管理局《关于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》转发给你们，并将有关事项通知如下，请一并执行。

一、根据通知精神，结合我省实际，经研究，决定自2001年1月1日起在全省开始使用新的《示范文本》。各地房地产行政主管部门应以此为契机，加强商品房的销售管理，采取有效措施，认真组织实施。

二、各级房地产行政主管部门会同工商行政管理部门定期检查开发企业在商品房销售中使用销售合同的情况，凡在规定时间内未使用新的《示范文本》的开发项目，不得核发房屋所有权证，不能办理房屋交易手续。

三、为了统一样式、纸质和颜色，保证印刷质量，《示范文本》由省建设厅与省工商行政管理局协商确定印刷单位统一印制。各地尽快将所需文本数量报省建设厅房地产业处。

四、各地在认真推行新《示范文本》的同时，应按赣建房字[1999]16号文件精神，继续推行《商品住宅质量保证书》和

《商品住宅使用说明书》制度。

五、各地应认真总结《示范文本》的推广经验，并将实施情况及时报省建设厅。

江西省建设厅

江西省工商行政管理局

二〇〇〇年十一月二十一日

安徽省建设厅文件关于印发《简化房地产交易与权属登记程序的实施意见》的通知

建房[2000]415号

各市建委、房地产管理局：

根据省人大常委会评议省建设厅住宅建设工程管理工作要求，落实简化房地产交易与权属登记程序整改意见，现将《简化房地产交易与权属登记程序的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇〇年十一月二十日

附件：简化房地产交易与权属登记程序的实施意见

按照省人大常委会评议省建设厅住宅建设工程管理工作整改意见要求，进一步简化和规范我省房地产交易和权属登记程序，贯彻落实《安徽省城市房地产交易管理条例》及有关法律法规，加强政风建设，方便当事人，提高办事效率，促进安徽经济的发展，根据建设部《关于印发〈简化房地产交易与房屋权属登记程序的指导意见〉的通知》精神及省政府加强政风建设的要求，现对房地产交易与权属登记有关问题提出如下实施意见：

一、房地产权属登记分类及权证设置

房地产权登记分为：初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记。

房地产权证书设置包括《房地产权证》、《房地产共有权证》、《房地产他项权证》三种，经建设部批准，由省建设厅统一组织印制，市、县负责房地产交易的管理部門统一颁发。

二、房地产交易与权属登记流程

受理——初审——复审——审批——缮证——收费、发证——归档

三、流程各环节的主要职能

(一)受理

- 1.收验证件开全；
- 2.初审证件真伪；
- 3.进行录入登记；
- 4.填写收件受理单。

(二)初审

- 1.核验证件；
- 2.现场勘察(必要时)；
- 3.查档审核；
- 4.提出初审意见。

(三)复审

- 1.复核初审意见；
- 2.对疑难问题提出处理意见；
- 3.提出复审意见。

(四)审批

- 1.全程审核；
- 2.疑难问题终结处理；
- 3.签署审批意见。

(五)缮证

(六)收费发证

(七)归档

房地产权属注销登记、房屋租赁登记备案及商品房预售合同备案，不采用以上三审审批制度，各地可根据当地实际予以适当简化。

四、登记办法、必收要件和办事时限

(一)房地产初始登记。

自 12 月 1 日起，凡新建商品房屋的，开发经营企业应自房屋竣工并验收合格之日起 30 日内，持取得土地使用权合法证明文件及有关文件资料向市、县房地产交易管理部门申请确认产权，经核准登记后，颁发房地产权属证明书。

新建非商品房的，自建成交付使用之日起 30 日内，权利人持取得土地使用权的合法证明及有关文件资料，向市、县房地产交易的管理部门申请房地产初始登记，经核准登记后，颁发《房地产权证》。

必收要件：

- 1.土地来源证明；
- 2.建设工程规划许可证；
- 3.建设单位关于房屋竣工验收合格的证明；
- 4.房地产测绘机构出具的房地产测绘成果报告。

(购买商品房的，由房地产开发企业统一提供)

办事时限：5 个工作日

(二)房地产变更登记

凡房屋发生改建、扩建、翻建以及法律法规规定其他情形导致房地产发生变更的，权利人持房地产权属证书及有关文件资料，向市、县房地产交易的管理部门申请房地产变更登记，经核准登记后，颁发《房地产权证》。

必收要件：

1.房地产权属证书；

2.房屋翻、改、扩建的批件，名称、房屋面积等发生变化的有关证明。

办事时限：5 个工作日

(三)房地产转移登记

已确认产权的房地产因买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使权属发生转移的，权利人应自事实发生之日起 30 日内，凭房地产权属证书及有关文件资料，向市、县房地产交易的管理部门申请办理房地产转移登记；经核准登记后，颁发《房地产权证》。

必收要件：

1.房地产权属证书；

2.房地产转让证明材料(房地产转让合同或协议，法院司法文书，房地产赠与、房地产继承公证书等)。

办事时限：10 个工作日

(四)房地产抵押登记

设定房地产抵押权的，权利人应自事实发生之日起 30 日内，持房地产权属证书及有关文件资料向市、县房地产交易的管理部门申请办理房地产他项权利登记。以预售商品房或者在建工程抵押的，房地产交易的管理部门应当在抵押合同上作记载，发给抵押证明书。抵押的房地产在抵押期间竣工的，当事人在抵押人领取房地产权证后，重新办理房地产抵押登记。

必收要件：

1.房地产抵押合同；

2.房地产权属证书(以预售商品房贷款抵押或者以在建工程抵押的，则应提供已生效的预售合同以及其他有权设定抵押权的文件与证明材料等)；

3.用地证明。

办事时限：5 个工作日。

典权登记提交设典协议，其他收件及办事时限同房地产抵押登记。

(五)注销登记

因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当自事实发生之日起 30 日内向原登记机关申请注销登记。

必收要件：

- 1.原房地产权属证书。
- 2.其他有关证明材料。

办事时限：2 个工作日。

(六)商品房预售合同登记备案

经批准预售商品房的，预售人应当自预售合同签订之日起 30 日内到商品房所在地市、县负责房地产交易的管理部门登记备案。

必收要件：商品房预售合同

办事时限：1 个工作日。

(七)房屋租赁登记备案

房屋租赁,当事人应自租赁合同签订之日起 30 日内持房地产权属证书及有关文件资料到市、县负责房地产交易的管理部门办理登记备案手续。

必收要件：

- 1.房地产权属证书；
- 2.房屋租赁合同。

办事时限：3 个工作日

五、认真做好两证合一工作

在房地产交易环节，实行房屋所有权证与土地使用权证合一，涉及面广、工作量大、技术性强，为实施好房地产权属登

记工作，各级房地产交易的管理部门应区分情况、分门别类，积极稳妥地做好两证合一工作。

1.权利人领取了房屋所有权证而没有领取土地使用权证的房地产，在近期内需要上市交易(转让、出租、抵押)的，产权人可凭原房屋所有权证和用地合法证明文件以及其他有关法律文书记，上市交易，经审核符合条件的，可以办理房地产权属登记手续，向产权人颁发《房地产权证》。

2.权利人已经领取的房屋所有权证继续有效，房地产交易的管理部门应制定换证计划，在当地规定的时限内，将房屋权属证书分批换成《房地产权证》。

3.为保障房改的顺利实施，保障购房人及时领到《房地产权证》，对于出售公有住房单位，原则上要持有房屋和土地使用权证，但对领取了房屋所有权证，未领取《土地使用权证》，只要土地使用权没有纠纷，产权单位即可凭房屋所有权证出售公有住房，购房人即能申领《房地产权证》。

4.房地产权证的缮证应按照缮证规则进行。房地产图按有关规范配附。

5.房地产权证中房屋占用土地情况，只记载房屋占有土地的总面积，即共用面积，不采用分摊到户的办法分摊土地使用面积。

六、积极推行房地产交易和权属管理一体化

各市、县房地产管理部门应进一步强化房地产交易与权属管理工作，建立健全管理机构；推行房地产交易和权属管理一体化，要严格按照《安徽省城市房地产交易管理条例》的规定，简化交易手续，规范管理行为，方便当事人，提高工作效率，降低行政成本。实行一个窗口收件，一个窗口发证，“一条龙”办公，统一收费，规范服务。涉及房地产交易与权属登记的；当事人只填写一份申请表，申报资料提交齐全后；管理机构内

部传递有关资料，不再重复收件；房地产交易与权属管理机构分设的，由房地产交易管理机构负责初审，权属管理机构负责复审，改变原来分散管理、各自封闭的工作方式。

七、加强政风建设，推行服务承诺制度

涉及办理房地产交易与房地产权属登记手续的服务项目，要按照省政府关于加强政风建设的有关规定；向社会公开办事程序和服务承诺内容，公开收件范围，简化办事程序，明确办事时限，规范收费行为，增强工作透明度。要设立投拆台、咨询窗口，自觉接受群众监督，保证服务承诺内容落到实处。

八、加强基础建设，提高现代化管理水平

房地产交易、房地产权属管理要积极采用计算机技术，配备适合现代化管理的必要的硬件和软件系统，以提高工作效率，形成有效的监督约束机制。各市、县房地产管理部门要在现有房地产固定交易场所的基础上；加快信息网络化建设，实现资源共享；建立房地产市场信息定期发布制度，为政府宏观决策和正确引导市场服务。现有房地产权属档案也要创造条件，尽快实现数据化管理。

九、主动争取相关部门联合办公为方便群众办事，有条件的市、县，要主动邀请财税、金融、中介服务等部门、单位进驻房地产交易中心，联合办公，集中提供配套服务。

房地产交易与权属管理是联接房地产生产和消费的关键环节，直接影响到房地产支柱产业的形成，关系到国家扩大内需，促进经济发展的大政方针的贯彻落实，关系到人民群众的切身利益，关系到政府的形象，各级房地产管理部门务必要高度重视，加强领导，按照简化办事程序、降低收费标准，实行政、事、企分开的原则，认真贯彻落实本通知精神。各地在执行中存在的问题，请及时上报我厅。

北京市已购公有住房上市出租管理暂行规定

京国土房管市二字[2000]第 509 号

为培育和完善我市房屋租赁市场，规范房屋租赁行为，切实保护已购公有住房产权人的财产权益 根据国家的有关规定，结合本市实际情况，现就本市已购公有住房上市出租问题规定如下：

一、本市行政区域内已取得房屋所有权证的已购公有住房允许上市出租。

已购公有住房的范围按照《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》第二条的规定执行。

售房单位与职工在房屋买卖合同中有关上市时间限制的约定无效。

二、已购公有住房上市出租应当遵循自愿、公平和等价有偿的原则。

已购公有住房上市出租后，出租人不得再次购买享受政府优惠政策的公有住房。

三、有下列情形之一的已购公有住房不得上市出租：

(一)低于城镇住房制度改革政策规定的价格购买并且没有按照规定补足房屋价款的；

(二)已经被列入拆迁范围并已冻结户口的；

(三)擅自改变房屋使用性质的；

(四)法律、法规以及建设部、市人民政府规定的其他不得出租的情形。

四、符合下列条件的已购公有住房可以上市出租：

(一)已取得房屋所有权证；

(二)无本规定第三条所列的情形；