

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十二册)

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

关于深化本市住房制度改革若干财税政策的通知	1
临沂市人民政府办公室关于印发《临沂市公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理暂行办法》的通知	3
临沂市公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理暂行办法.....	3
关于发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法实施细则》的通知	5
上海市住房公积金个人购房贷款管理办法实施细则	6
第一章 总则.....	6
第二章 贷款对象和条件.....	7
第三章 贷款申请.....	9
第四章 贷款额度确定、贷款资金支付与偿还.....	10
第五章 贷款担保.....	13
第六章 附则.....	15
关于规范耕地指标易地有偿置换工作的通知	15
批转市建委等五部门《关于加强企业生产用地调整为居住用地的规划和土地管理工作意见》的通知	16
关于加强企业生产用地调整为居住用地的规范和土地管理工作的意见	17
大连市物价局、大连市房地产管理局关于房地产中介服务收费的通知	20
附表：以房产为主的房地产价格评估收费标准计算表.....	23
海南省处置积压房地产工作小组关于认真做好积压房地产处置工作的通知	24
上海市公积金管理中心关于一级以上旧里成套改造抵押贷款规定的通知	26
济南市房产管理局关于印发《济南市村镇房屋产权产籍	

管理暂行规定》的通知	27
济南市村镇房屋产权产籍管理暂行规定	27
大连市国家安全局大连市房地产管理局关于加强房屋涉外 销售管理的意见	32
海南省地方税务局关于下发《普通住宅项目第一批名单》的通知	33
附件：普通住宅项目名单(第一批)	34
海南省人民政府办公厅关于印发《中央财政补助海南省处置 积压普通住宅专项资金管理办法》的通知	35
中央财政补助海南省处置积压普通住宅专项资金管理办法	35
海南省地方税务局关于处置积压房地产减免税若干问题解释	41
上海市人民政府印发《关于进一步深化本市城镇住房制度 改革的若干意见》的通知	41
关于转发《人民检察院直接受理立案侦查案件立案标准的 规定(试行)》部分内容的通知	42
附件：最高人民检察院关于人民检察院直接受理立案侦查 案件立案标准的规定(试行)(摘选)	42
关于发布《上海市零星建设工程规划管理办法》的通知	44
上海市零星建设工程规划管理办法	44
第一章 总则	44
第二章 棚户简屋的修建	45
第三章 建制镇的个人住房建设	48
第四章 沿城市道路的房屋门面装修	50
第五章 零星建设工程的申请、审批和监督检查	51
第六章 法律责任	53
第七章 附则	54
上海市物价局关于转发《国家计委关于印发 价格认证管理 办法 的通知》的通知	54
大连市地方税务局关于进一步明确房地产市场有关税收	

政策的通知	55
广州市物业管理公司资质管理暂行办法	58
银川市城乡结合部集体土地征用房屋拆迁管理规定	63
第一章 总则	63
第二章 土地征用与房屋拆迁的一般规定	64
第三章 征地补偿与房屋拆迁安置	65
第四章 争议处理及处罚	66
第五章 附则	67
内蒙古自治区人民政府办公厅关于加强住房公积金管理的通知	67
关于本市多层住宅平屋面改坡屋顶扩大试点实施意见的通知	68
海南省地方税务局转发财政部国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知	71
海南省人民政府关于印发《海南省积压房地产估价管理暂行办法》的通知	73
海南省积压房地产估价管理暂行办法	74
北京市人民政府关于印发《北京市政府投资建设项目管理暂行规定》的通知	77
北京市政府投资建设项目管理暂行规定	77
第一章 总则	77
第二章 项目的确定	78
第三章 项目规划设计	79
第四章 年度投资计划	80
第五章 施工、监理、采购和竣工验收	80
第六章 其他规定	82
关于印发《关于有偿置换围垦滩涂形成耕地指标的暂行办法》的通知	83
关于有偿置换围垦滩涂形成耕地指标的暂行办法	84
关于补充住房公积金贷款的若干意见	86

关于废止有关商品房建设用地等十七件规范性文件的决定	87
海南省人民政府办公厅关于加快积压房地产流通有关问题的通知	89
厦门市地方税务局厦门市土地房产管理局关于调整房地产市场若干税收政策的通知	92
北京市人民政府办公厅关于转发《市环卫局等部门制定的北京市征收城市生活垃圾处理费实施法(试行)》的通知.....	93
北京市征收城市生活垃圾处理费实施办法(试行).....	93
关于印发《进一步消化利用闲置土地的若干意见》的通知	95
关于进一步消化利用闲置土地的若干意见.....	95
海南省人民政府关于积压房地产产权确认登记公告	97
上海市公积金管理中心关于调整住房公积金个人贷款利率的通知	98
附件：住房公积金个人购房贷款利率表.....	99
大连市地方税务局关于贯彻落实财政部、国家税务总局调整房地产市场及固定资产项目投资有关税收政策的通知	100
关于印发《北京市家庭居室装饰装修工程承包及施工管理暂行规定(试行)》的通知.....	102
北京市家庭居室装饰装修工程承包及施工管理暂行规定(试行)	102
上海市房屋土地管理局关于降价销售积压商品住宅还贷、银行减免逾期贷款罚息的通知	105
天津市城乡建设管理委员会关于加强经济适用住房计划宏观管理的通知	107
上海市房屋土地管理局关于土地使用权拍卖有关问题的函	107
附件：关于土地使用权拍卖有关问题的函.....	108
广州市国土局、房管局住宅建设办公室关于解困房上市交易的通知	109
关于贯彻实施上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法补充意见的通知	110
关于加强本市拆除在建住宅工程管理的通知	111

上海市房屋土地管理局关于印发《商品房建筑面积复测及 投诉处理规定》的通知	113
商品房建筑面积复测及投诉处理规定	113
上海市房屋土地管理局关于进一步规范房屋拆迁实施单位 拆迁行为的通知	115
关于印发《上海市住房公积金封存管理办法》的通知	116
上海市住房公积金封存管理办法	117
上海市房屋土地管理局关于停止收取私房买卖超标费的通知	120
重庆市住房制度改革办公室市住房资金管理中心关于印发 《重庆市住房补贴单位操作程序》的通知	121
重庆市住房补贴单位操作程序	122
上海市高级人民法院关于房屋权属争议案件几个问题的通知	129
厦门市财政局关于转发《关于调整房地产市场若干税收政策 的通知》的通知	130
关于印发《上海市无违法违章建筑新村(街坊)标准(试行)》 的通知	131
上海市无违法违章建筑新村(街坊)标准(试行)	131
关于印发《上海市建构筑物拆除施工企业安全资格管理规定》 的通知	132
上海市建构筑物拆除施工企业安全资格管理规定	132
第一章 总则	132
第二章 拆除企业安全资格等级标准及经营范围	133
第三章 拆除企业安全资格申报	135
第四章 拆除企业安全资格的管理	136
第五章 罚则	137
中共北京市委、北京市人民政府关于印发《北京市进一步 深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》的通知	139
北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案	140

广东省转发财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干 税收政策的通知	147
关于印发《关于加强宗教系统建设项目管理的若干意见》 的通知	148
关于加强宗教系统建设项目管理的若干意见.....	149
海南省人民政府办公厅关于对处置积压房地产实行税费征收 优惠政策的通知	153
广西壮族自治区人民政府关于印发《广西壮族自治区已购 公有住房上市交易暂行办法》的通知	155
广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法	156
第一章 总则.....	156
第二章 入市条件.....	157
第三章 交易程序.....	158
第四章 税费政策.....	159
第五章 其他及罚则.....	161
第六章 附则.....	161
上海市物价局关于对办公楼租售收取附属设施设备费用问题 的批复	162
江西省财政厅关于认真贯彻执行契税减免政策的通知	162
关于印发《拍卖的房地产权登记的若干规定》的通知	164
拍卖的房地产权登记的若干规定.....	164
关于上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁货币化安置款 支付和使用办法的联合通知	166
银川市经济适用住房建设管理暂行办法	169
上海市房屋土地管理局关于印发《房地产登记中有关问题 说明》的通知	173
房地产登记中有关问题说明.....	173
关于印发《上海市县(区)和乡(镇)土地利用总体规划审查办法》	

的通知	175
附件：上海市县(区)和乡(镇)土地利用总体规划审查办法	175
大连市人民政府办公厅转发市房地产局公安局《关于贯彻执行市政府进一步放开外省市公民来我市购房落户政策意见》的通知	180
附件：关于贯彻执行市政府进一步放开外省市公民来我市购房落户政策的意见.....	180
重庆市住房制度改革领导小组关于印发《重庆市住房货币化分配实施细则(试行)》的通知.....	183
附件：重庆市住房货币化分配实施细则(试行).....	183
关于《北京市城市房屋拆迁管理办法》执行中有关问题的通知 ..	191
上海市地方税务局关于承租国有土地的土地使用者缴纳城镇土地使用税问题的通知	193
内蒙古自治区住房制度改革领导小组办公室、自治区纠正住房买房不正之风工作领导小组办公室关于领导干部有关房改政策的批复	194
关于印发《房屋确权发证工作实行“一条龙”服务的有关规定》的通知	194
附件：房屋确权发证工作实行“一条龙”服务的有关规定.....	195
大连市房地产管理局关于印发《大连市房地产中介服务机构资质等级管理暂行规定》的通知	201
附件：大连市房地产中介服务机构资质等级管理暂行规定.....	202
关于印发《上海市完整街坊达标评分实施细则》的通知	206
附件：上海市完整街坊达标评分实施细则.....	206
关于进一步加强房屋确权发证管理的通知	211
关于颁布《天津市经济适用住房建设管理暂行办法》的通知	212
天津市经济适用住房建设管理暂行办法.....	213
济南市物价局关于收取直管公房置换服务费的通知	216

关于深化本市住房制度改革若干财税政策的通知

沪财办[1999]86号

各直属分局，各区县财政局、税务(分)局，外税分局、浦东新区财税局：

为贯彻落实中央有关调整房地产市场的财税政策，深化本市住房制度改革，促进房地产市场的健康发展，现就本市房地产市场的若干财税政策规定如下：

一、关于进一步推进本市个人住房交易的规定

1.个人销售自有普通住房免征营业税；个人自建自用住房，销售时免征营业税。

2.个人销售普通住房取得的收入暂免征收个人所得税。

3.个人购买本市商品住房所支付的购房款及购房贷款利息，在2003年5月31日前，可在其本市计征的个人所得税税基中抵扣。

4.个人购买自用普通住房，可减半征收契税，即减按1.5%税率征收，在此基础上，财政再予贴费50%。

5.职工根据房改政策购买标准面积以内的公有住房免征契税；职工所购公有住房上市出售前后一年内，又新购入住房的，按新购住房支付款高于售房收入的差额缴纳契税。

6.对居民个人拥有的普通住房，转让时暂免征收土地增值税。

普通住房是指除花园住房外的其他内外销商品住房(包括经济适用房、使用权房)、职工已购公有住房、自建住房等个人自有用于居住的房产。

二、关于进一步消化空置商品房的规定

1.1999年8月1日至2000年底前销售尚未交付购房者、也未开具售房发票的空置商品住房(包括空置的经济适用房、使用权房)免征营业税;参建、联建的空置商品住房,在上述规定的免税期内销售,免征营业税。

2.单位和个人在1999年8月1日至2000年底前购买空置的商品住房免征契税。

空置商品住房限于1998年6月30日前已竣工验收、取得住宅建设管理部门颁发的住房交付使用许可证书,尚未售出的商品住房。

三、关于深化住房制度改革的规定

1.职工按本市住房分配制度改革方案规定取得的住房补贴用于购买住房(包括用于偿还购房贷款本息),在计征个人所得税时给予税基扣除。提取住房补贴储存余额的,就提取部分按规定缴纳个人所得税。

2.职工用住房补贴购买自用住房部分免征契税。(这里所指的住房补贴不包括以后用住房补贴偿还购房贷款本息部分)。

四、关于廉租住房的规定

1.廉租住房的租金收入,免征营业税、房产税和所得税。

2.捐赠的廉租住房,免征营业税。

3.购入住房的单位,应按规定缴纳契税,但其购入的住房用于廉租的,可享受财政贴费50%。

4.上述政策执行期自2000年1月1日至2002年12月31日。

五、对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价向本单位职工出售住房取得的收入,暂免征收营业税。

六、私有房屋出租取得的租金收入按5%的综合征收率征收税款;对私有房屋转租或再转租,按租金收入2.5%的综合征收率征收税款。

七、本规定自 1999 年 8 月 1 日起执行。以前有关规定与本规定有抵触的，以本规定为准。

八、本规定由上海市财政局、上海市地方税务局负责解释。

上海市财政局

上海市地方税务局

一九九九年十一月八日

临沂市人民政府办公室关于印发《临沂市公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理暂行办法》的通知

临政办发[1999]105 号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术开发区管委会，县级事业单位，市七大企业集团公司，各大专院校：

市政府同意《临沂市公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

临沂市人民政府办公室

一九九九年十一月八日

临沂市公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理暂行办法

第一条 为加强公有住房售后维修基金的筹集、使用，保障公有住房售后的维修管理，维护住房产权人和使用人的共同利益，根据建设部、财政部关于《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213 号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 公有住房售后维修基金是指公房出售后单位从售房款中提取的，作为所售房屋共用部位、共用设施设备维修的专项基金。

第三条 公房售后维修基金由售房单位按售房款的15%提取，缴住房资金管理中心集中管理，所有权归售房单位。

第四条 所有单位公有住房出售后，均应按照国家的有关规定，做好维修基金的计算提取、缴交工作。各级住房资金管理中心负责本辖区内住房维修基金的归集、运营和管理，必须建立健全住房维修基金的财务管理制度，按单位设立明细帐，详细复核维修基金的增减变动情况，保证维修基金的保值、增值和有效使用。

第五条 住房资金管理中心归集的维修基金要在银行专户储存，银行按规定计息。维修基金的利息专项用于售后公房共用部位、共用设施设备的维修。维修基金闲置时，除购买国债或者用于法律、法规规定的其他范围外，严禁挪作他用。

第六条 单位在公有住房出售后，严禁动用公款对售后的住房进行维修和养护。售后住房的共用部位、共用设施设备维修，由单位提出申请，经住房资金管理中心审核，可支用维修基金的利息进行维修，不足部分由受益业主按规定分摊。

第七条 委托维修服务机构管理的售后公房需维修时，由委托单位提出申请，经房产行政主管部门和住房资金管理中心审核同意，维修服务机构会同委托单位制定维修方案和工程预算，招标施工单位，维修费用根据审核后的工程决算，由维修服务机构和受益业主合理分担。

第八条 维修基金按照“所有权不变，用途不乱，跟随房产，不能转换”的原则进行管理。售后公房上市交易，业主转让房屋所有权时，将其维修基金直接转移到新购房户名下。因房屋拆迁或者其它原因造成售后公房灭失的，维修基金退还所

有权单位。

第九条 各级财政部门要加强对维修基金监督管理，对于违反规定造成维修基金损失的，追究直接责任人和领导人的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十条 公有住房售房单位未按照本办法规定足额提取维修基金的，或提取未按时足额缴交到住房资金管理中心的，要限期补提缴交维修基金本息，逾期仍不足额提取缴交的，处以自应提取之日起未提取缴交额每日万分之三的罚款。

第十一条 本办法实施前，公有住房出售后未建立维修基金的，各公房出售单位应在本办法实施之日起一个月内，提取缴交公有住房售后维修基金，未按本办法规定提取补缴的，按照本办法第十条规定处理。

第十二条 本办法适用于市区和中央、省级驻临沂各单位。各县参照执行。

第十三条 本办法自公布之日起执行。

关于发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法实施细则》的通知

沪房委会发[1999]第8号

上海市各住房公积金缴存单位：

为便于《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法》顺利实施，现发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法实施细则》，请遵照执行。

上海市住房委员会
一九九九年十一月五日

上海市住房公积金个人购房贷款管理办法 实施细则

第一章 总则

第一条 目的

为了便于《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法》(以下简称《贷款管理办法》)的顺利实施,制订本实施细则。

第二条 受托银行

经市住房委员会同意,下列银行受上海市公积金管理中心(以下简称市公积金中心)委托承办个人住房公积金购房贷款(以下简称公积金贷款)金融业务:

- (一)中国建设银行上海市分行;
- (二)中国工商银行上海市分行;
- (三)上海银行;
- (四)上海浦东发展银行;
- (五)中国农业银行上海市分行;
- (六)交通银行上海分行;
- (七)中国银行上海市分行。

第三条 商业银行贷款额度确定

受市公积金中心委托的商业银行(以下简称受托贷款银行)应当于每年 10 月底之前向市公积金中心申请下一年度的公积金贷款资金的计划额度。市公积金中心根据各受托贷款银行当年度实际发放的公积金贷款金额及全市住房公积金的年可使用资金确定各受托贷款银行下一年度公积金贷款最高计划额度。

市公积金中心根据实际情况调整前款规定的各受托贷款银行的公积金贷款额度计划。

市公积金中心确定及调整的公积金贷款额度计划应报市住

房委员会批准。

第四条 签订委托合同

市公积金中心与承办公积金贷款的各受托贷款银行签订的委托合同应当包括以下内容：

- (一)委托双方当事人的名称；
- (二)委托的事项；
- (三)贷款资金计划额度的确定及调整原则、方式；
- (四)贷款资金的划拨时间、方式；
- (五)贷款资金使用情况的监管责任；
- (六)公积金贷款统计报表的编制；
- (七)公积金贷款的风险责任承担；
- (八)委托的费用及支付的条件、时间、方式；
- (九)委托的期限；
- (十)违约责任；
- (十一)当事人认为需要约定的其它事项。

第五条 担保权第一受益人

《贷款管理办法》规定的市公积金中心为组合贷款担保权的第一受益人是指当组合贷款的借款人违反合同约定未履行偿还本息义务而由担保人承担担保责任时，公积金的贷款本息先于商业性贷款本息获得担保，公积金贷款本息未获得担保前，担保人不得对商业性的住房贷款本息履行担保责任。

第二章 贷款对象和条件

第六条 配偶双方贷款的限制

配偶一方申请了公积金贷款，在其未还清贷款本息之前，配偶的另一方不能申请公积金贷款。

第七条 一次性补缴住房公积金

由于贷款申请人所在单位的原因拖欠住房公积金缴存而后

又一次性地补缴申请人住房公积金的，不属于按月连续缴存住房公积金的情形。贷款申请人必须自补缴之月起按月连续缴存住房公积金达六个月的，才能申请公积金贷款。但单位一次性金额补缴所有欠缴职工住房公积金的，视同按月连续缴存住房公积金。

第八条 共同贷款对象的条件

贷款申请人的配偶、同户成员作为住房公积金共同借款人的，可以参与公积金贷款额度计算，但应同时符合以下条件：

(一)无公积金还贷债务并且无尚未还清、可能影响公积金贷款偿还的其他债务；

(二)贷款额度计算前连续缴存住房公积金的时间不少于六个月，且累计缴存住房公积金的时间不少于两年；

前款规定的同户成员是指在申请公积金贷款时与贷款申请人属同一户籍且时间在一年以上(含一年)的直系血亲。虽实际居住但不属同一户籍的，或者虽属同一户籍但同一户籍时间在一年以下的，不属于同户成员。

第九条 其他债务

《贷款管理办法》及本细则规定的尚未还清的数额较大、可能影响公积金贷款偿还能力的债务是指已经进入诉讼或仲裁程序或其他法律程序的债务，或者虽未进入上述程序但已有明确的证据表明进入诉讼或仲裁程序或其他法律程序为不可避免的债务。

前款规定的已有明确的证据表明进入诉讼或仲裁程序或其他法律程序为不可避免的情形包括：

(一)债务人有违约的事实；

(二)债务人已明确表示或者以自己的行为表明不履行债务，促成债权人提起诉讼或仲裁或其他法律程序可能性的；

(三)债务人投资失败或有其他法律纠纷影响到该债务的履