

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十七册)

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

秦皇岛市人民政府印发《秦皇岛市城市房屋拆迁管理实施细则》的通知	1
秦皇岛市城市房屋拆迁管理实施细则	1
第一章 总则	1
第二章 拆迁程序和管理规定	2
第三章 拆迁补偿	5
第四章 拆迁安置	7
第五章 对拆迁单位的管理	9
第六章 罚则	11
第七章 附则	12
内蒙古自治区住房制度改革领导小组关于印发《内蒙古自治区向个人出售公有住房的暂行规定》的通知	13
附件：内蒙古自治区向个人出售公有住房的暂行规定	13
内蒙古自治区住房制度改革领导小组关于印发《内蒙古自治区调整城镇公有住房租金暂行办法》的通知	18
附件：内蒙古自治区调整城镇公有住房租金暂行办法	18
湖北省实施《中华人民共和国城市规划法》办法	22
第一章 总则	22
第二章 城市规划的制定和审批	23
第三章 城市新区开发和旧区改建	25
第四章 城市规划的实施	26
第五章 奖励与处罚	29
第六章 附则	31
内蒙古自治区人民政府关于印发《内蒙古自治区深化城镇住房制度改革实施方案》的通知	31
附件：内蒙古自治区深化城镇住房制度改革实施方案	32

广东省人民政府办公厅关于高尔夫球场建设的通知	41
云南省城市房屋拆迁管理实施细则	42
第一章 总则	42
第二章 拆迁管理一般规定	43
第三章 拆迁补偿	47
第四章 拆迁安置	50
第五章 罚则	52
第六章 附则	54
北京市实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和 转让暂行条例》办法	55
秦皇岛市人民政府关于加强城镇房屋拆迁工作管理的通知	61
内蒙古自治区人民政府批转自治区城乡建设环境保护厅关于 自治区城镇住宅建设标准意见的报告的通知	63
关于内蒙古自治区城镇住宅建设标准意见的报告	63
青岛市城市房屋拆迁单位管理办法	67
天津经济技术开发区管理委员会关于转发中国人民银行 天津市塘沽分行《天津经济技术开发区房地产抵押贷款 管理办法》的通知	70
天津经济技术开发区房地产抵押贷款管理办法	70
第一章 总则	70
第二章 抵押物	71
第三章 抵押贷款的申请	73
第四章 抵押率	73
第五章 抵押贷款合同	74
第六章 抵押登记	74
第七章 抵押标的物的占管	76
第八章 抵押物的处置	76
第九章 违约责任	77

第十章 附则.....	78
湖北省城市节约用水管理实施办法	78
第一章 总则.....	78
第二章 节水管理基础工作.....	79
第三章 计划用水和节水管理.....	79
第四章 城市地下水管理.....	81
第五章 奖惩.....	81
第六章 附则.....	83
关于《北京市实施 城市危险房屋管理规定 的若干规定》 的批复	83
附件：北京市实施《城市危险房屋管理规定》的若干规定.....	84
内蒙古自治区人民政府批转自治区住房制度改革领导小组、 城乡建设环境保护厅《关于积极推进住房制度改革加快城镇 住房建设方案的报告》的通知	88
附件：关于积极推进住房制度改革加快城镇住房建设方案的报告	88
长春市城镇房地产仲裁办法	96
第一章 总则.....	96
第二章 仲裁机构.....	97
第三章 仲裁管辖.....	98
第四章 仲裁程序.....	99
第五章 仲裁执行.....	101
第六章 附则.....	102
天津市人民政府关于颁布《天津市危险房屋管理规定》的通知 ..	102
附件：天津市危险房屋管理规定.....	103
内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发自治区住房制度改革 领导小组《关于实行新房新制度的暂行规定》的通知	106
附件：关于实行新房新制度的暂行规定.....	107
内蒙古自治区城乡建设环境保护厅、自治区物价局关于调整	

全区城镇非住宅用房租金标准的通知	110
内蒙古自治区城镇非住宅用房租金调整方案	111
上海市房产评估管理暂行办法	113
内蒙古自治区人民政府办公厅转发自治区住房制度改革 领导小组《关于加强房改试点工作报告》的通知	117
附件：关于加强房改试点工作的报告	117
关于印发《房地产交易管理人员廉政措施》的通知	120
附件：房地产交易管理人员廉政措施	121
内蒙古自治区人民政府办公厅转发《自治区住房制度改革领导 小组关于加强出售公有住房回收资金管理的报告》的通知	122
附件：自治区住房制度改革领导小组关于加强出售公有住房 回收资金管理的报告	122
北京市人民政府办公厅关于加强自管房单位供暖管理的通知	125
内蒙古自治区住房制度改革领导小组、自治区税务局关于住房 制度改革中出售公有住房和职工集资建房征免税问题的通知	126
内蒙古自治区人民政府批转自治区住房制度改革领导小组 《关于深化住房制度改革的若干试行意见》的通知	127
附件：关于深化住房制度改革的若干试行意见	128
天津经济技术开发区商品房产交易市场管理细则	132
第一章 总则	133
第二章 房产买卖	134
第三章 房屋租赁	136
第四章 房产抵押与拍卖	139
第五章 附则	140
北京市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》办法 ..	140
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让实施办法	145
第一章 总则	145
第二章 出让	145

第三章 转让和抵押.....	151
第四章 法律责任.....	153
第五章 附则.....	153
天津经济技术开发区商品房产管理规定	154
第一章 总则.....	154
第二章 房产登记.....	155
第三章 房产权转移.....	157
第四章 房产买卖.....	157
第五章 房产抵押.....	159
第六章 房产租赁.....	160
第七章 房产管理和房产经营责任.....	163
第八章 罚则.....	163
第九章 附则.....	164
沈阳市房地产仲裁办法	164
第一章 总则.....	164
第二章 组织.....	165
第三章 管辖.....	166
第四章 回避.....	167
第五章 当事人.....	167
第六章 程序.....	168
第七章 送达.....	172
第八章 执行和监督.....	172
第九章 收费.....	173
第十章 罚则.....	174
第十一章 附则.....	174
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转上收费办法	175
天津经济技术开发区用地申请办法	178
北京市人民政府发布《北京市房屋买卖管理暂行规定》的通知 ..	181

附件：北京市房屋买卖管理暂行规定.....	181
北京市高级人民法院、北京市房地产管理局关于房屋纠纷先 由房管部门处理的联合通知的说明	185
内蒙古自治区人民政府批转自治区住房制度改革领导小组 制定的《全城镇住制度改革实施规划》的通知	186
附件：内蒙古自治区城镇住房制度改革实施规划.....	187
上海市人民政府关于批准发布《上海市房屋拍卖办法》的批复 ..	193
上海市房屋拍卖办法	193
第一章 总则.....	193
第二章 委托.....	194
第三章 拍卖程序.....	195
第四章 付款签约.....	196
第五章 附则.....	196
营口市城镇房地产仲裁实施办法	197
第一章 总则.....	197
第二章 仲裁组织.....	197
第三章 仲裁申请.....	198
第四章 仲裁程序.....	198
第五章 仲裁执行.....	199
第六章 附则.....	200
锦州市城镇房产仲裁暂行办法	200
第一章 总则.....	200
第二章 仲裁组织.....	200
第三章 仲裁申请.....	201
第四章 仲裁程序.....	202
第五章 仲裁执行.....	203
第六章 附则.....	204
上海市人民政府关于发布《上海市城镇私有房屋查险督修	

管理办法》的通知	204
附件：上海市城镇私有房屋查险督修管理办法	204
通辽市人民政府关于颁发《通辽市房地产仲裁暂行条例》 的通知	209
通辽市房地产仲裁暂行条例	209
第一章 总则	209
第二章 仲裁组织	209
第三章 仲裁申请	210
第四章 仲裁程序	211
第五章 仲裁执行	211
第六章 附则	212
北京市人民政府批转市房地产管理局、物价局关于调整工商 企业租用公房租金请示的通知	212
附件：关于调整工商企业租用公房租金的请示	213
北京市人民政府关于外国建筑企业在本市承包建设工程管理 的暂行规定	215
北京市房地产管理局关于搞好城市公有房屋安全检查和冬季 供暖工作的通知	218
北京市房地产管理局关于房管部门调处房屋纠纷实行政 决定的工作程序	219
北京市落实私房政策领导小组办公室关于处理私房纠纷业务 分工的通知	222
北京市高级人民法院、北京市房地产管理局关于房屋纠纷 先由房管部门处理的联合通知	224
内蒙古自治区财政厅转发《财政部关于城镇职工购买公有 住房契税问题的通知》的通知	226
附件：财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知	226
上海市房产管理局关于房产交易所收费项目的通知	227

北京市人民政府办公厅转发市房地产房屋的几点意见的通知	229
附件：关于抢修城镇私有危险房屋的几点意见.....	229
天津市人民政府关于颁布《天津市外商投资企业使用土地 管理试行办法》的通知	231
附件：天津市外商投资企业使用土地管理试行办法.....	231
天津市人民政府办公厅转发市房管局《关于中外合资企业 使用土地情况和意见的请示》	234
附件：关于中外合资企业使用土地情况和意见的请示.....	235
北京市关于加强城市私有房屋买卖价格和单位租用私有房屋 租金管理的暂行规定	236
天津市人民政府办公厅转发市房管局、劳动局、财政局拟定 的《天津市公有住宅房屋锅炉供暖收费暂行办法》	239
天津市公有住宅房屋锅炉供暖收费办法	239
内蒙古自治区计划委员会、城乡建设环境保护厅转发“关于 贯彻执行《国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定》的 若干意见”的通知	240
上海市出售商品住宅管理办法(试行).....	241
北京市房地产管理局关于实行《公有房屋装修设备损坏赔偿 试行规定》的通知	245
附件：北京市房地产管理局关于公有房屋装修设备损坏赔偿 的试行规定.....	246

秦皇岛市人民政府印发《秦皇岛市城市房屋 拆迁管理实施细则》的通知

秦政[1993]33号

各县、区人民政府，市政府各部门，市直各企事业单位，
各驻秦单位：

《秦皇岛市城市房屋拆迁管理实施细则》已经市政府同意，
现印发给你们，从发布之日起开始执行。

秦皇岛市人民政府
一九九三年三月一日

秦皇岛市城市房屋拆迁管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强城市房屋拆迁管理工作，保障城市建设顺利进行，维护拆迁当事人的合法权益，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》），建设部《城市房屋拆迁单位管理规定》（以下简称《规定》）和《河北省城市房屋拆迁管理实施办法》（以下简称《办法》），结合我市具体情况制定本细则。

第二条 凡在我市各县、区、建制镇、独立工矿区、城市规划区域内的国有土地上，因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的，均适用本细则。

第三条 城市房屋拆迁必须符合城市规划，服从规划管理，有利于旧城改造建设的需要。

第四条 秦皇岛市房地产业管理局主管全市城镇房屋拆迁

工作，并授权市房屋拆迁办公室(简称“市拆迁办”)负责本区域内的房屋拆迁工作。

第五条 拆迁人必须依照《条例》、《办法》和本细则的规定，对被拆迁人给予补偿和安置；被扩迁人必须服从城市建设的需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第六条 本细则所称的拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位或个人；被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋及附属物的管理人、使用人)；拆迁单位是指依法取得房屋拆迁资格证书，接受拆迁人委托负责拆迁的单位。

第二章 拆迁程序和管理规定

第七条 任何单位和个人需要在城市规划区内国有土地上拆迁房屋的，必须持批准的设计文件、年度投资建设计划、建设用地规划许可证、用地权属证明文件、拆迁计划、拆迁方案和安置条件报告，向市拆迁办提出书面申请，经审查批准并领取《房屋拆迁资格证书》和《房屋拆迁许可证》后，方可进行拆迁。拆迁人应与拆迁办签订拆迁委托书，同时向市拆迁办缴纳委托拆迁费和拆迁管理费。

第八条 因房屋拆迁需要变更土地使用权的，应当到土地管理部门办理变更手续，依法取得土地使用权。

第九条 拆迁立项后，市拆迁办应及时通知有关部门冻结拆迁范围内户口的迁入和分户，停止办理拆迁范围内房屋及其它应拆除物有关的手续，并将拆迁人、拆迁项目、拆迁范围、拆迁工作程序和拆迁期限，以房屋拆迁公告或其他形式予以公布。

户口冻结期间，因出生、军人退出现役、结婚等确需入户、分户的，经市拆迁办批准后，方可办理。

第十条 市拆迁办和拆迁人应在拆迁之前，向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第十一条 拆迁公告发布后，拆迁人做好被拆迁人的户口登记、房屋勘测等拆迁准备工作，当事人应当用书面形式签订补偿和安置协议书。拆除出租的房屋，拆迁人应当与房屋的所有人和使用人分别签订补偿和安置协议书。

补偿和安置协议书由省建委统一印制，市拆迁办负责颁发。其内容包括：

- (一)补偿形式和补偿金额；
- (二)安置用房面积，地点；
- (三)搬迁过渡方式和过渡期限；
- (四)违约责任；
- (五)当事人认为应当订立的其他条款。

第十二条 补偿和安置协议书签订后，双方当事人可到公证机关办理公证。

拆除依法代管房屋的，其补偿、安置协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。

拆迁补偿和安置协议必须送市拆迁办备案。

第十三条 拆迁人与被拆迁人经协商不能达成补偿和安置协议的，由拆迁当事人申请市拆迁办进行裁决。市拆迁办受理后，可先进行调解，经调解仍达不成协议的应自接申请之日起十日内作出裁决。

当事人对裁决不服的，可在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。在诉讼期间，如拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供周转房的，不停止拆迁的执行。

第十四条 在房屋拆迁公告规定的或裁决作出的期限内，被拆迁人无正当理由拒绝拆迁的，由市拆迁主管部门报请市人民政府做出责令限期拆迁的决定，并用书面形式通知被拆迁人，

逾期仍不拆迁的，由市人民政府责成市拆迁主管部门会同公安部门申请人民法院强制拆迁；或者由市拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。

第十五条 实施行政强制拆迁时，被执行人应当到拆迁现场，被执行人所在单位和被拆除房屋所在地的基层组织(办事处、居委会、派出所、房管所)应当派人协助执行；被执行人拒绝到拆迁现场的，不影响强制拆迁的执行。被执行人的财物应即时运到指定处所交被执行人接收，被执行人拒绝接收造成损失的，由被拆迁人承担责任。

强制执行和搬迁的财物，执行人应当制作笔录，由执行人员、被执行人员及其他在场有关人员签名或盖章。被执行人拒绝到接受地点或签字的，执行人员在笔录上标明情况，即视为有效。

第十六条 拆迁人应持拆迁许可证，到市、县(或)房地产管理部门申请对被拆除房屋及其附属物进行评估作价，并办理被拆除房屋的产权产籍注销手续。

山海关区、北戴河区和四县偿还房屋的单方工程造价由辖区区、县的房地产管理部门负责确定，海港区(含开发区)由市房地产业管理局会同有关部门负责偿还房屋单方工程造价的确定。

第十七条 拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等有特殊用途的房屋，依照有关法律、法规和规章执行。

第十八条 拆迁范围内的房屋及其附属物由拆迁人在规定的拆迁范围内拆除，并清理现场。拆迁人应在完成拆迁之日起三日内向市拆迁办申请验收。经验收合格的，由市拆迁办签发《拆迁清场验收合格证》。对验收不合格的，有关部门不予办理建筑开工审批手续。

第十九条 被拆迁人占用工作时间参加拆迁会议或搬定

(会议时间一天，搬家时间三天)其所在单位凭市拆迁办出具的证明按正常出勤对待。

第二十条 市拆迁办应当对房屋拆迁活动进行检查。被检查者应当如实提供情况和资料。检查者应为被检查者保守技术和业务秘密。

第三章 拆迁补偿

第二十一条 拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人，依照《条例》和《办法》及本细则的规定给予补偿。

第二十二条 拆迁补偿可采取下列形式：

(一)产权调换。拆迁人用其它房屋与被拆除房屋进行调换的，应按建筑面积结合成新结算偿还房屋与被拆除房屋之间的结构差价，被拆除房屋的所有人对调换的房屋享有产权。

(二)作价补偿。拆迁人按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算，向被拆除房屋的所有人支付货币给予补偿。

(三)产权调换和作价补偿相结合。拆迁人采取部分产权调换、部分作价补偿的方式对被拆除房屋的所有人进行补偿。

第二十三条 拆迁私有房屋和单位自管房屋(包括军产住宅)拆迁人应按下列规定对被拆迁人予以补偿。

(一)房屋所有人要产权又要安置的，实行产权偿还。偿还的建筑面积与在建筑面积相等的，偿还的房屋按单方工程造价，原房按重置结合成新结算差价。因设计结构造成偿还房超出原面积的，超出部分为十平方米或者不足十平方米的，超出部分按单方工程造价结算；超出部分大于十平方米的，超出部分按商品房价格结算；偿还的面积不足原面积的，不足部分按重置价格结合成新的三倍计算。

(二)房屋所有人不要产权只要安置的，对原有的房屋按重置价格合新作价补偿，给予安置，安置房屋产权归国家，由

房管部门按公有房屋计租管理。

(三)房屋所有人不要产权也不要安置的,对原有的房屋按重置价格结合成新的三倍征购。

(四)房屋所有人对出租的房屋要产权,使用人也要安置的,按本条例第(一)款的规定结算差价。维持原租赁关系,并由双方修改原租赁合同,到市、县(区)房地产交易所办理租赁变更手续。

(五)房屋所有人对出租的房屋不要产权,使用人要求安置的,按本条例第(二)款办理。

第二十四条 拆除房管部门的直管公房,拆迁人对被拆除的房屋实行产权偿还,并由使用人所在单位按第二十三条第(一)款结算差价。

凡由财政支付差款安置的住房,统一交房地产管理部门计租管理。

第二十五条 被拆除住宅房屋所有人要求实行产权调换,但按本细则第二十三条规定应支付房屋结构差价而不能支付的,可对房屋所有人给予作价补偿,对被拆除房屋使用人予以安置,其安置住房按公有房屋计租管理。

第二十六条 拆除违章建筑,超过批准期限的临时建筑和虽未规定的期限但已使用两年以上的临时建筑,不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑按其重置价格的 10% ~ 50% 予以补偿。

被拆除房屋的所有人接到停止建设的通知或者房屋拆迁公告公布后,继续进行房屋及其附属物建设的部分不予补偿。

第二十七条 拆除有纠纷的房屋,在市拆办公布的规定期限内纠纷未解决的,由拆迁人提出补偿安置方案,报市拆迁办批准后实施拆迁。拆迁前,市拆迁办应当组织拆迁人对被拆除房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。

第二十八条 对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的，由抵押权人和抵押人重新签订抵押协议。抵押权人和抵押人在市拆迁办公布的规定期限内达不成抵押协议的，由拆过人参照本细则第二十七条的规定实施拆迁。

第二十九条 拆除文化、教育、卫生等公益事业的房屋及其附属物的，由拆迁人根据城市规划到指定地点按照其原性质、原规模予以重建，或者按照重置价格给予补偿。也可以由所在地人民政府按城市规划统筹安排。

第四章 拆迁安置

第三十条 拆迁人应依照《条例》《办法》和本细则规定，对房屋拆迁公告公布之日拆迁范围内的下列被拆除房屋使用人予以安置。

(一)具有正式户口并取得房屋产权证或有效住房证明的公民。

(二)取得房屋产权证和具有营业执照并经规划管理部门批准的使用性质为营业用房的单位或个人。

(三)具有规划管理部门批准的使用性质为办公用房并作为正式办公地，同时取得该房屋产权证的单位。

(四)市、县(区)人民政府规定的应当安置的其他单位或个人。

第三十一条 除在外地定居者外，原在拆除范围内居住并有正式户口的应征入伍的现役军人，按规定户口报在学校、幼儿园的在校学生、在托幼儿，夫妇一方支援外地的工作人员，以及政府规定计入安置人数的其他人员，应当计入安置人数，但不予分户安置。

第三十二条 应当安置的被拆除房屋使用人，因建设居民住宅拆迁的，由拆迁人负责在原地或者就近安置；因建设市政