

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十三册)

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

关于实行房地产交易、登记工作人员持证上岗制度的通知	1
关于发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法》的通知	2
上海市住房公积金个人购房贷款管理办法	2
第一章 总则	2
第二章 贷款条件	3
第三章 借款合同的订立和履行	5
第四章 法律责任	8
第五章 附则	8
上海市房屋土地管理局关于房屋拆迁货币化安置款放开购买 存量所有权住房的通知	9
广东省城镇住宅小区物业管理服务收费明码标价规定	11
广东省新建商品房销售明码标价管理规定	12
附件：广东省商品房销售明码标价书(样式)	13
北京市人民政府转发《国务院批转国家计委关于加强房地产 价格调控加快住房建设文件的通知》的通知	15
深圳经济特区住宅区物业管理条例	18
第一章 总则	18
第二章 业主大会及业主委员会	19
第三章 物业管理公司及其职责	22
第四章 业主公约	25
第五章 住宅区的使用及维护	26
第六章 住宅区专用基金与专用房屋	28
第七章 法律责任	29
第八章 附则	31
大连市人民政府关于进一步深化城市住房制度改革加快住房 建设的通知	32

上海市房屋土地管理局关于印发《上海市建设用地涉及农用地 转用、征用土地、使用集体土地及其建设项目供地报批程序》 的通知	37
附件：上海市建设用地涉及农用地转用、征用土地、使用 集体土地及其建设项目供地报批程序.....	37
关于调整住房公积金存、贷款利率的通知	43
关于印发《上海市房屋土地管理局行政事业性收费管理规定》 的通知	45
附件：上海市房屋土地管理局行政事业性收费管理规定.....	45
关于印发《北京市住宅楼房估价技术规范》的通知	47
北京市住宅楼房估价技术规范.....	48
关于印发《北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准》的通知	49
北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准.....	49
上海市物价局关于印发《房地产开发阶段的收费项目汇总表》 的通知	51
北京市人民政府办公厅转发市计委等部门《关于严格控制 中关村规划范围的建设项目和建设用地区审批意见》的通知	52
关于严格控制中关村规划范围内规划项目和建设用地区审批的意见	52
内蒙古自治区财政厅转发《财政部关于印发住房公积金财务 管理办法》的通知	54
上海市公积金管理中心关于调整单位住房公积金贷款利率的通知	54
关于调整上海市单位和职工缴存住房公积金和补充住房 公积金工资基数以及缴存比例的通知	55
关于进一步加强我市房地产开发企业管理的通知	58
上海市公积金管理中心关于住房公积金制度执行过程中几个 问题的通知	61
银川市城市房屋权属登记暂行规则	64
关于加强村镇集资建房宏观管理的通知	71

关于印发《大连市城镇房屋权属登记管理办法》的通知	72
附件：大连市城镇房屋权属登记管理办法	72
关于重申和补充上海市住宅入住收费项目和标准的通知	77
关于规范房屋置换等中介服务收费的通知	79
北京市人民政府关于印发北京旧城历史文化保护区保护和 控制范围规划的通知	80
北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划	81
大连市人民政府关于进一步放开外省市公民来我市购房落户 政策的通知	88
上海市房屋土地管理局关于印发《关于室内装潢和设备标准 较高的公有住房出售的规定》的通知	91
附件：关于室内装潢和设备标准较高的公有住房出售的规定	91
上海市拆除违法建筑若干规定	92
关于发布《上海市国有土地租赁暂行办法》的通知	94
上海市国有土地租赁暂行办法	94
第一章 总则	94
第二章 国有土地租赁的范围、条件和程序	95
第三章 租赁当事人的权利和义务	98
第四章 租赁土地使用权的收回	101
第五章 法律责任	102
第六章 附则	103
上海市建设委员会关于采取措施切实解决当前住宅质量问题 的通知	103
关于发布《上海市拍卖企业审核许可若干规定》的通知	107
附件：上海市拍卖企业审核许可若干规定	108
上海市房屋土地管理局关于贯彻落实《关于切实做好耕地 占补平衡工作的通知》的通知	110
附件：关于切实做好耕地占补平衡工作的通知	111

北京市人民政府办公厅转发市房地局《关于在全市开展城镇 国有土地初始登记工作的意见》的通知	114
附件：关于在全市开展城镇国有土地初始登记工作意见.....	114
关于发布《四川省商品住宅价格管理办法》的通知	116
四川省商品住宅价格管理办法	116
第一章 总则.....	116
第二章 价格构成.....	117
第三章 价格管理.....	119
第四章 罚则.....	120
第五章 附则.....	121
关于印发《上海市产权交易管理办法实施细则》的通知	121
附件：上海市产权交易管理办法实施细则.....	121
上海市建设委员会关于加强建筑装饰装潢工程文明施工管理 的通知	129
关于印发《上海市房屋土地管理局档案管理暂行规定》通知	136
附件：上海市房屋土地管理局档案管理暂行规定.....	136
关于进一步加强私房落政后原配给私房业主公有住房回收 工作的通知	140
天津市城乡建设管理委员会、天津市工商行政管理局关于 加强房地产开发企业管理的通知	141
内蒙古自治区建设厅、财政厅关于认真贯彻执行《住宅共用 部位共用设施设备维修基金管理办法》的通知	143
附件：住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法.....	144
关于执行《太原市租赁房屋治安管理暂行规定》的通知	148
附件：太原市租赁房屋治安管理暂行规定.....	148
关于查处土地违法行为如何适用《土地管理法》有关问题 的通知	150
天津市城乡建设管理委员会关于明确市建委房地产处工作	

职责的通知	151
关于印发《(上海市户外广告设置规划和管理办法)若干实施意见》的通知	152
《上海市户外广告设置规划和管理办法》的若干实施意见	153
上海市物价局、财政局关于房地产登记资料查阅费问题的通知 ..	159
关于印发上海市实施《中华人民共和国土地管理法》若干意见的通知	159
附件：上海市实施《中华人民共和国土地管理法》的若干意见..	160
上海市房屋土地管理局关于开展房屋“险漏堵水电”专项治理工作的通知	165
关于上海市住宅项目实行空调机位置统一设置的通知	167
大连市房地产管理局、大连市工商行政管理局、大连市物价局 关于印发《大连市房地产中介服务管理暂行办法》的通知	169
大连市房地产中介服务管理暂行办法	169
第一章 总则.....	169
第二章 人员资格管理.....	170
第三章 机构管理.....	171
第四章 业务管理.....	173
第五章 法律责任.....	175
第六章 附则.....	176
关于印发《关于妥善处理房地产登记中历史遗留问题的若干意见》的通知	176
附件：关于妥善处理房地产登记中历史遗留问题的若干意见.....	177
关于下发《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》的通知	179
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	179
第一章 总则.....	179
第二章 借款人条件.....	180
第三章 贷款期限和利率.....	180

第四章 贷款程序.....	181
第五章 贷款担保和保险.....	181
第六章 贷款管理.....	183
第七章 罚则.....	184
第八章 附则.....	185
上海市劳动和社会保障局关于提高征地养老人员生活费 发放标准的通知	185
上海市人民政府办公厅转发市政府法制办等四部门关于 《本市实施罚款决定与罚款收缴分离制度意见》的通知	186
附件：关于本市实施罚款决定与罚款收缴分离制度的意见.....	186
南京市物价局、房产管理局关于非市政建设工程项目房屋 拆迁补偿价格标准的通知	189
附件一：住宅房屋拆迁补偿价格.....	190
附件二：非住宅拆迁补偿价格.....	191
南京市物价局、房产管理局关于非市政建设工程项目住宅 房屋拆迁补偿费标准的通知	192
北京市房屋土地管理局关于印发《北京市房屋拆迁纠纷 裁决规则》的通知	193
附件：北京市房屋拆迁纠纷裁决规则.....	193
上海市房屋土地管理局关于进一步规范房地产开发企业 商品房交易行为的通知	197
关于上海市新建住宅工程设置永久性责任铭牌的通知	199
上海市房屋土地管理局关于对公有住房承租权有偿转让价款 实行监管的通知	200
北京市人民政府办公厅关于进一步明确拆除违法建筑物或者 设施有关执行程序问题的通知	202
北京市房屋土地管理局关于印发《北京市城市房屋拆迁单位 管理办法》的通知	205

北京市城市房屋拆迁单位管理办法	205
第一章 一般规定.....	205
第二章 拆迁资格管理.....	207
第四章 附则.....	211
关于印发《宁夏回族自治区物业管理服务收费暂行办法》 的通知	211
附件：宁夏回族自治区物业管理服务收费暂行办法.....	213
北京市城乡建设委员会、北京市城乡规划委员会 北京地方 税务局关于印发《进一步限制使用粘土实心砖的暂行规定》 的通知	226
附件：进一步限制使用粘土实心砖的暂行规定.....	226
济南市房地产中介服务收费管理的通知	228
关于在差价换房中房屋置换公司不得重复收费的通知	231
重庆市人民政府关于停止住房实物分配的通知	232
重庆市人民政府关于印发《重庆市住房货币化分配实施 方案(试行)》的通知.....	234
重庆市住房货币化分配实施方案(试行).....	234
重庆市人民政府关于印发重庆市市级机关事业单位住房补贴	239
重庆市市级机关事业单位住房补贴试行办法.....	239

关于实行房地产交易、登记工作人员持证上岗制度的通知

沪房地交[1999]0453号

各区县房地局、市房地产交易中心：

为提高交易、登记工作人员的业务素质和道德修养，改进工作作风，提高工作效率，进一步树立“三为”服务观念和“三全”意识，促进房地产交易规范有序的进行，自1999年起实行房地产交易、登记工作人员持证上岗制度。

一、1999年内基本完成交易、登记工作人员上岗培训，统一考核，统一发证，建立交易、登记工作人员持证上岗、业务考核和监督机制。

二、各房地产交易中心从事房地产交易、登记业务的负责人、业务骨干和相关工作人员应持证上岗。各区、县房地局交易、权籍等相关科室的负责人和工作人员应参加培训和考核。

三、经培训并考试合格，取得市局统一颁发的《房地产交易与登记岗位证书》是交易登记工作人员从事业务工作的必备条件之一。在市局统一培训后，未取得岗位证书的不得从事交易、登记业务工作；原取得市局颁发的《房地产登记上岗证书》人员，现仍从事房地产交易、登记工作的，也应参加培训、考核，换发《房地产交易与登记岗位证书》。

四、《房地产交易与登记岗位证书》分为A、B、C三级，从事交易、登记业务工作的必须取得C级及以上等级岗位证书。

五、在交易中心从事交易、登记业务工作必须报市局统一登记，未登记者不得从事相关工作。

六、获得上岗证书的人员每2年进行一定时间的脱产复训，复训合格者方能继续从事相关工作。

七、从事交易、登记业务人员若不执行或违反交易、登记的有关工作规定和要求，视其违规的性质、后果等分别给予警告、降级或吊销证书的处罚。

八、上岗培训的主要内容

培训内容包括职业道德、房地产基本法律制度概要和房地产开发、交易、登记的有定。

上海市房屋土地管理局

一九九九年七月九日

关于发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法》的通知

沪府发[1999]27号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

现发布《上海市住房公积金个人购房贷款管理办法》，请认真按照执行。

上海市人民政府

一九九九年七月七日

上海市住房公积金个人购房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 目的和依据

为了促进本市住房制度改革，鼓励个人购买自住住房，规范住房公积金的贷款行为，根据国务院《住房公积金管理条例》和《上海市住房公积金条例》的规定，制订本办法。

第二条 管理机构

上海市公积金管理中心(以下简称市公积金中心)为本市住房公积金个人购房贷款(以下简称公积金贷款)的贷款人。

市公积金中心负责编制公积金贷款资金使用计划及其执行情况的报告、审批公积金贷款的借款申请、监督公积金贷款的借贷和结算。

公积金贷款的风险由市公积金中心承担。

第三条 贷款业务的委托

本市公积金贷款业务由市公积金中心委托本市商业银行承办。市公积金中心委托办理公积金贷款,应当与受托银行签订书面委托合同。

市公积金中心应当按照委托合同的约定,检查、监督公积金贷款资金使用情况。受托银行应当按照委托合同的约定,定期向市公积金中心提供有关统计报表等资料。

市公积金中心应当每年向社会公布公积金贷款的资金使用计划及其执行情况。

第四条 贷款偿还担保

公积金贷款的借款人必须提供贷款人认可的担保。

公积金贷款的担保办法另行制定。

借款人同时借用公积金贷款和商业银行贷款的,市公积金中心为该组合贷款担保权的第一受益人。

第五条 房屋类型

借款人购买的房屋仅限于本市国有土地上具有所有权的住房,并应当用于本人家庭自住。

第二章 贷款条件

第六条 借款人的条件

同时符合下列条件的职工,可以经申请成为公积金贷款的借款人:

- (一)具有本市城镇常住户口；
- (二)申请前连续缴存住房公积金的时间不少于六个月、累计缴存住房公积金的时间不少于两年；
- (三)所购买的房屋符合市公积金中心规定的建筑设计标准；
- (四)购房首期付款的金额不低于规定比例；
- (五)具有较稳定的经济收入和偿还贷款的能力；
- (六)没有尚未还清的数额较大、可能影响贷款偿还能力的债务。

前款第(三)项中的建筑设计标准、第(四)项中的规定比例由市公积金中心拟订，经上海市住房委员会批准后执行，并向社会公布。

第七条 共同借款人

借款人的配偶或者同户成员可以作为共同借款人。共同借款人承担偿还公积金贷款贷款的连带责任。

借款人的配偶或者同户成员需要作为共同借款人的，必须符合本办法第六条第一款规定的条件。

第八条 贷款期限

每项公积金贷款期限最长不超过 20 年，并不长于借款人法定离休或者退休时间后的 5 年。

共同借款的，贷款期限最长不超过 20 年，并不长于其中最年轻者法定离休或者退休时间后的 5 年。

借款人的申请期限短于本条第一款、第二款规定的最长期限的，贷款期限以申请期限为准。

第九条 贷款限额标准

每项公积金贷款金额应当同时符合下列限额标准：

- (一)不得高于按照借款人住房公积金帐户储存余额的倍数确定的贷款限额；

(二)不得高于按照房屋总价款的比例确定的贷款限额；

(三)不得高于按照还款能力确定的贷款限额，其计算公式为：借款人计算住房公积金月缴存额的工资基数 × 规定比例 × 12 个月 × 贷款期限；

(四)不得高于最高贷款额度。

共同借款的，前款第(一)项、第(三)项规定的贷款限额按各借款人分别计算后的总和为准，其中，第(三)项中各借款人的贷款期限，当申请期限短于本办法第八条第二款规定的最长期限时，以申请期限为准；当申请期限长于本办法第八条第二款规定的最长期限时，以最长期限为准。

本条第一款中的倍数、比例和最高贷款额度，由市公积金中心拟定，报经上海市住房委员会批准后执行，并向社会公布。

第十条 贷款金额的计算方法

每项公积金贷款的具体金额，按照借款人的申请金额和第九条规定的限额标准计算。申请金额不超过所有限额的，以申请金额作为贷款金额；申请金额超过任意一项限额的，以其中最低的限额作为贷款金额。

第十一条 贷款利率

公积金贷款利率，按照国务院批准的利率标准执行。

第十二条 每月还款额的计算方法

一年期以内的公积金贷款，应当于到期时一次还本付息；一年期以上的公积金贷款，应当按月偿还贷款本息。按月偿还贷款本息的借款人，可以选择按照每月等额本息还款法、每月等额本金还款法或者市公积金中心认可的其他方法计算每月还款额。

第三章 借款合同的订立和履行

第十三条 借款申请的提出

借款人应当向市公积金中心提出借款申请，填写借款申请书，并提供以下证明材料：

- (一)本人身份证和本市城镇常住户口证明；
- (二)房屋买卖合同。

市公积金中心对材料齐备的借款申请应当予以受理。

第十四条 借款申请的审批

市公积金中心应当自受理借款申请之日起 15 日内，按照受理时间的先后顺序，作出准予贷款或不予贷款的决定，并书面通知申请人。

当申请借款的金额已超出当年贷款资金的计划额度时，市公积金中心应当允许申请人办理预申请手续，待下一年度公积金贷款开始发放时，由市公积金中心按照受理预申请时间的先后顺序，优先办理审批手续。

第十五条 贷款手续的办理

在准予贷款决定书规定的有效期内，借款人可以选择任何一家公积金贷款受托银行办理贷款手续。

向受托银行办理贷款手续时，借款人应当提供准予贷款决定书。

第十六条 借款合同的签订和主要内容

受托银行与借款人应当以书面形式签订公积金借款合同。公积金借款合同包括以下内容：

- (一)借款人的姓名和住所；
- (二)贷款人、受托银行的名称和住所；
- (三)贷款的金额、期限、利率；
- (四)贷款资金的支付时间；
- (五)贷款偿还方式、每月还款额的计算方法；
- (六)担保方式和担保范围；
- (七)违约责任；

(八)当事人需要约定的其他事项。

公积金借款合同的示范文本由市公积金中心制定，供当事人参照使用。

第十七条 贷款资金的支付

受托银行应当按照借款合同约定的时间和金额，以转帐支付的方式将贷款资金支付给房屋出售人。

第十八条 贷款本息的偿还方式

除现金支付外，借款人可以提取本人住房公积金帐户储存余额用于偿还贷款。在提取本人住房公积金帐户储存余额不足时，可以提取其配偶、同户成员和非同户直系血亲的住房公积金帐户储存余额，但需征得被提取人的书面同意。

需要提取住房公积金帐户储存余额的借款人，应当向市公积金中心提出申请，经审核同意后在借款合同中约定，并由受托银行以转帐方式代为办理提取手续。

提取住房公积金帐户储存余额的申请审批手续，可以在借款申请审批时一并办理，也可以在还款期间办理。

借款人与非同户直系血亲的关系，应当经公证机关公证。

第十九条 贷款本息的提前偿还

经贷款人同意，借款人可以提前偿还部分或者全部贷款本息。

提前偿还全部贷款的，借款人应当支付贷款本金余额，受托银行不再计收贷款利息，按照借款合同已收取的贷款利息也不退还。

提前偿还部分贷款的，受托银行与借款人应当以书面形式变更借款合同，由受托银行根据变更后的贷款期限、提前还款当日的同档次公积金贷款利率和贷款本金余额重新计算出剩余期限内的每月还款额。变更后的贷款期限不得长于原借款合同约定的贷款期限。

第二十条 借款合同的继受履行

借款人死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力的，其财产的继承人、受遗赠人或者代管人应当继续履行借款合同，但继承人放弃继承或者受遗赠人放弃遗赠的除外。

第四章 法律责任

第二十一条 未按约放款的责任

受托银行未按照借款合同约定的时间、金额发放借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。

第二十二条 逾期还款的责任

借款人未按照借款合同约定的期限偿还借款的，应当按照借款合同约定或者国家有关规定支付逾期利息。

第二十三条 合同争议的解决方式

借款合同当事人可以通过协商解决合同争议。当事人不愿协商或者协商不成的，可以根据仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有订立仲裁协议或者仲裁协议无效的，可以向人民法院起诉。

第二十四条 审批争议的解决方式

借款申请人对市公积金中心作出的不予贷款的决定有异议的，可以依照行政复议或者行政诉讼法律的有关规定，向上海市住房委员会申请复议或者向人民法院提起诉讼。

第五章 附则

第二十五条 职工建造、翻建、大修住房的贷款办法

职工建造、翻建、大修自住住房的住房公积金贷款办法，由市人民政府另行制定。

第二十六条 施行日期

本办法自 1999 年 10 月 1 日起施行。