

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十四册)

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

关于建立上海市土地整理示范区的通知	1
内蒙古自治区物价局、建设厅关于核定房地产交易手续费 标准的通知	1
关于印发贯彻上海市公有住房差价交换试行办法的实施意见 的通知	4
关于贯彻《上海市公有住房差价交换试行办法》的实施意见	5
上海市房屋土地管理局关于对经认定的高新技术成果转化 项目免收购置生产经营用房的交易手续费和产权登记费的通知	11
北京市房屋土地管理局关于北京市城市房屋拆迁补偿款运作 程序有关问题的通知	12
上海市房屋土地管理局关于加强租金统计工作的通知	13
上海市房屋土地管理局关于转发市物价局 财政局《关于核准 本市房地产登记、勘大收费项目及标准的函》的通知	15
关于批转市建委、宅发展局修订的《上海市开发建设示范居 住区实施纲要》的通知	16
上海市开发建设示范居住区实施纲要	16
上海市人民政府办公厅关于转发市综治委办公室等三部门 制订的《上海市社区保安队暂行规定》的通知	22
上海市社区保安队暂行规定	22
北京市人民政府关于加强建设工程质量管理的紧急通知	25
上海市人民政府侨务办公室关于转发国务院侨办、建设部 《关于归侨侨眷职工因私出境租住公租房和参加房改买房 问题的规定》的通知	27
关于归侨侨眷职工因私出境租住公租房和参加房改买房问题的规定	27
上海市劳动和社会保障局、房屋土地管理局关于缴费单位 缓缴养老保险费若干意见的通知	28

上海市房屋土地管理局关于做好军队、武警部队和政法机关移交企业房地产处理工作的通知	30
内蒙古自治区人民政府关于整顿规范全区城市市政公用设施建设配套费收费标准和加强征收管理工作的通知	33
上海市房屋土地管理局关于转发市建委、市物价局《关于调整四级地段货币化安置的空置商品住宅平均售价的通知》的通知	36
上海市建设委员会、物价局关于调整四级地段货币化安置的空置商品住宅平均售价的通知	37
关于发布《上海市公有住房差价交换试行办法》的通知	37
上海市公有住房差价交换试行办法	38
上海市建设委员会关于提高本市住宅工程质量的若干暂行规定	43
关于对“运用《上海市城市规划条例》第七十条第二款拆除居民天井内违法建筑的请示”的复函	47
上海市建设委员会关于处理本市重大市政基础设施项目拆迁人防设施补偿问题的意见的函	48
上海市气象局、消防局关于做好防雷装置安全检测管理工作的通知	49
上海市建设委员会转发建设部《关于加强建设项目工程质量管理的通知》	51
上海市房屋土地管理局关于《物业保安人员岗位证书》《值勤证》加盖公章有关问题的通知	51
关于上海市农工商(集团)总公司存量国有土地资产注入的有关权籍管理的通知	52
北京市人民政府办公厅转发北京市教育委员会《关于加快北京地区普通高等学校筒子楼改造意见》的通知	54
关于加快北京地区普通高等学校筒子楼改造的意见	54
关于加强整治违法违章建筑的通知	55

哈尔滨市房屋权属登记条例	56
第一章 总则	56
第二章 登记一般规定	57
第三章 房屋权属登记	60
第四章 法律责任	65
第五章 附则	66
湖北省城市房屋权属登记管理实施细则	66
第一章 总则	66
第二章 房屋权属管理	68
第三章 房屋产籍管理	73
第四章 法律责任	74
第五章 附则	75
北京市人民政府办公厅转发市房地局《关于对依法征有、 划拨、出让后的闲置土地进行处理和利用意见》的通知	75
关于对依法征用、划、出让后的闲置土地进行处理和利用意见	76
青岛市物业管理条例	79
第一章 总则	80
第二章 业主大会与业主委员会	80
第三章 企业与市场管理	83
第四章 物业管理服务	84
第五章 法律责任	87
第六章 附则	88
北京市房屋土地管理局关于经济适用住房项目利用划拨国有 土地使用权抵押贷款办理登记的有关问题通知	89
附件：划拨国有土地使用权预售登记证明	90
天津市城乡建设管理委员会关于加强住宅建设宏观管理的通知	91
北京市人民政府办公厅转发市房地局关于《北京市国有企业 改革中划拨土地使用权管理若干意见》的通知	92

关于北京市国有企业改革中划拨土地使用权管理的若干意见	93
北京市人民政府关于停止执行电源建设集资等有关规定的通知 ..	100
海口市盘活房地产市场若干办法	101
北京市物价局、财政局关于经济适用住房减半收取行政 事业性收费的通知	103
北京市环境保护局、北京市城乡建设委员会 北京市房屋土地 管理局、北京市公用事业 管理局、北京市消防局关于进一步 加强我市施工及拆迁工地环境管理的通知	104
内蒙古自治区财政厅、地方税务局、建设厅关于贯彻内蒙古 自治区人民政府深化城镇住房制度改革加快住房建设有关 税收问题的通知	106
关于贯彻执行上海市房地产登记资料查阅暂行规定的通知	107
北京市人民政府办公厅关于启动北京市人民政府建设用地 专用章和北京市人民政府土地登记专用章的通知	109
关于印发北京市人民政府同意北京市经济适用住房减免行政 事业性收费文件的通知	110
内蒙古自治区财政厅关于住房公积金补贴财务管理及会计 核算有关规定的通知	111
北京市人民政府办公厅转发因务院办公厅关于加强建设项目 管理确保工程建设质量文件的通知	112
广西壮族自治区人民政府关于大力发展城市住宅建设促进 经济增长的通知	115
福州市个人购买住房贷款抵押登记办法	119
内蒙古自治区人民政府关于印发《内蒙古自治区住房公积金 管理暂行办法》的通知	123
内蒙古自治区住房公积金管理暂行办法	124
第一章 总则.....	124
第二章 管理机构.....	125

第三章 住房公积金的缴存.....	126
第四章 住房公积金的提取和使用.....	128
第五章 财务会计.....	129
第六章 住房公积金的监督.....	129
第七章 法律责任.....	130
第八章 附则.....	130
北京市房屋土地管理局关于实施《北京市城市房屋拆迁 管理办法》有关问题的通知.....	131
关于本市已建住宅补装信报箱的通知.....	138
北京市人民政府关于北京市城市房屋拆迁补偿的有关规定的 批复.....	139
北京市城市房屋拆迁补偿的有关规定.....	140
福州市房地产管理局关于房地产交易管理、产权登记有关 问题的通知.....	141
内蒙古自治区建设厅、计划委员会、土地管理局转发建设部、 国家发展计划委员会、国土资源部关于大力发展经济适用 住房的若干意见的通知.....	144
关于批准《苏州市城市房屋拆迁管理条例》的通知.....	146
内蒙古自治区人民政府关于同意呼盟减半征收经济适用 住房暖增容费的批复.....	147
北京市人民政府关于市政建设重点工程有关规定的通知.....	147
北京市物价局、北京市财政局关于建设行为管理费和城建 综合开发项目管理费收费标准的函.....	149
北京市人民政府关于同意北京市经济适用住房建设减免 行政事业性收费问题的批复.....	150
内蒙古自治区军队离退休干部安置办公室 自治区住房制度 改革领导小组办公室关于出售移交政府安置的军队离休退休 干部住房的实施办法.....	151

内蒙古自治区民政厅、财政厅、建设厅、内蒙古军政治部、 内蒙古军区后勤部转发民政部等五部委关于出售移交政府 安置的军队离休退休干部住房的通知	156
北京市城乡建设委员会关于取消建材发展补充基金收费项目 有关问题的通知	157
内蒙古自治区物价局、财政厅关于降低部分收费标准的通知	158
关于预售、抵押、交易业务衔接有关规定	162
内蒙古自治区人民政府关于深化城镇住房制度改革加快住房 建设的通知	163
《上海市房地产登记资料查阅暂行规定》的通知	170
上海市房地产登记资料查阅暂行规定	171
福州市房地产交易管理所关于加强房地产预售及抵押管理 的通知	175
北京市人民政府房改办公室、北京市社会团体管理办公室 关于加强区县住宅合作社管理的通知	177
内蒙古自治区财政厅、地方税务局转发《内蒙古自治区人民 政府关于印发内蒙古自治区契税实施办法(暂行)》的通知	178
关于二、三级房地产市场土地房产估价报告确认的暂行规定	179
内蒙古自治区人民政府关于印发《内蒙古自治区契税实施 办法(暂行)》的通知	182
附件；内蒙古自治区契税实施办法(暂行)	182
内蒙古自治区人民政府关于印发《内蒙古自治区职工个人 住房公积金担保贷款试行办法》的通知	187
内蒙古自治区职工个人住房公积金担保贷款试行办法	188
第一章 总则	188
第二章 贷款对象及条件	188
第三章 贷款额度、期限和利率	189
第四章 贷款程序	189

第五章 贷款偿还.....	191
第六章 贷款担保.....	192
第七章 抵押物的保险.....	194
第八章 贷款的监督和检查.....	195
第九章 附则.....	195
湖北省白蚁防治药物使用暂行规定	196
湖北省白蚁防治施工技术规程	199
北京市地方税务局、北京市房屋土地管理局关于房地产交易 缴纳印花税的通知	203
内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发《内蒙古自治区已售 公有住房清理规范办法》的通知	204
内蒙古自治区已售公有住房清理规范办法.....	204
湖北省物业管理企业资质管理暂行规定	208
福州市人民政府关于印发《福州市城镇集资建房暂行规定》 的通知	212
福州市城镇集资建房暂行规定.....	212

关于建立上海市土地整理示范区的通知

沪房地规[1999]0122 号

有关区县房地局：

为积极稳妥地推进全市土地整理工作，根据市房地局 1999 年工作计划和局领导提出“要选择一些具有代表性、易于推广的地块扩大试点”的要求，各有关区县要在 1999 年一季度前选择两个乡镇作为土地整理示范区，同时在奉贤、松江、金山三地区建立市级土地整理示范区，通过一至两年的努力，为全市的土地整理工作全面推行提供如下示范效应：

一、建立能与当地自然和社会经济相适应的土地投入，产出和效益分析的指标体系；

二、提供解决适度规模的土地整理和稳定承包责任制的相关政策，包括跨行政区的土地流转和土地收益的配套政策，口粮地、责任地及老宅基地的调整政策；

三、提供促进土地可持续利用的有关生态环境的评价方法。

各有关区县要切实加强土地整理工作的领导，抓好典型试验小区的方案、措施和落实，为全面推行土地整理工作提供经验。

上海市房屋土地管理局
一九九九年二月二十六日

内蒙古自治区物价局、建设厅关于核定房地产交易手续费标准的通知

内价费字[1999]15 号

为进一步规范全区房地产交易市场收费行为，培育房地产交易市场，维护房地产市场秩序，促进住宅建设成为新的经济增长点和有利于房地产行业的健康发展，根据财政部、国家发展计划委员会《关于公布取消第二批行政事业收费项目的通知》(财综字[1998]112号)精神和国家、自治区有关规定，将房地产交易手续费问题通知如下：

一、收费范围

交易手续费是指房地产主管部门设立的房地产交易机构为房屋权利人提供交易场所、信息服务和交易手续等所发生费用的合理补偿。

凡经过房地产交易机构办理房屋买卖(预售)、租赁、抵押、典当、析产、交换(换房)、赠与、继承、兼并房屋等房地产交易手续的房屋权利人应按规定交纳交易手续费。

二、收费项目和标准

1.房屋买卖交易手续费,按评估价格总额的2%收取。其中,职工按房改政策购买公有住房首次上市交易和实行差价换房的,交易手续费按评估价格的1%交纳。买卖双方各负担一半。

2.新建商品房,按房屋预销售价格的0.7%交纳,其中,经济适用住房(安居工程)按价格主管部门与房地产主管部门共同核准价格的0.5%交纳。买卖双方各负担一半。其中卖方负担部分,在办理预销售许可手续时交纳。

3.租赁

(1)住宅,按租赁合同期租金总额的1%收取,出租人负担应收费的三分之二,承租人负担应收费的三分之一,在租赁期限内按年收取,租赁期不足一年的,据实一次性征收。

(2)非住宅(包括以出租柜台、住宿铺位等分割出租或联营及其它变相出租的房屋),按租赁合同期租金总额的2%收取,出租、承租双方各负担一半,在租赁期限内按年收取,租赁期不

足一年的，据实一次性征收。

4. 房地产抵押登记，抵押价格在 1000 万元以下，按 1‰收取；抵押价格在 1000 万元以上部分，按 0.3‰收取；收费最低起点额为 50 元，由抵押人负担。

5. 典当，按典当价的 0.1% ~ 1% 收取，由出、承典方各负担应收费的一半。

6. 析产，按房屋评估价格的 0.5% ~ 1% 收取，由参加析产人按所得面积比例负担。

7. 交换(换房)，按评估价格的 0.1% ~ 1% 收取，交换双方各负担一半。

8. 赠与、继承；按评估价格的 1% 交纳，由受赠人、继承人负担。

9. 为体现对企业特别是国有企业改革的支持，切实减轻企业负担，凡企业在改革、改组、改造过程中发生的房地产权属转移，只按房地产评估价格的 0.5% 收取。

10. 委托评估，凡取得国家、自治区建设行政主管部门颁发的评估机构资质证书的房地产评估机构，接受委托，对房地产等级、质量、价格进行评估，按内价费字[1996]77 号文件规定标准执行。

其中，商品房预售条件评估，根据申请预售商品房(包括经济适用房、安居工程房)的评估价格总额按上述标准的一半收取；

经济适用房、安居工程房售价审定评估，根据审定价格总额按上述标准的三分之一收取。

凡按上述标准已收取交易手续的，不准再收服务费。

三、对不进入市场进行的私下非法交易行为，要根据有关规定、办法予以查处和予以纠正。

四、收费管理

房地产交易手续费属经营性服务收费，收费前应到当地价格主管部门办理收费许可证，亮证收费；收费时严格按规定的收费项目和标准执行，并使用税务部门统一印制或监制的发票，照章纳税，主动接受物价等部门的监督检查。

五、旗、县、市(区)房地产交易管理机构每年从收取的房地产交易手续费总额中提取 10%交盟市房地产行政主管部门，其中留成 60%用于盟市房地产市场管理工作，其余上缴自治区房地产行政主管部门。

六、本通知自 1999 年 1 月 1 日执行，内蒙古自治区建设厅、物价局、财政厅《关于印发城镇房屋所有权登记及房地产市场管理收费标准的通知》(内建房字[1995]第 66 号)中房地产交易管理费部分按国家规定停止执行。

城镇房屋所有权登记收费(包括勘丈测绘、发证收费)仍按内建房字[1995]第 66 号文件规定标准执行。

1999 年 2 月 26 日

关于印发贯彻上海市公有住房差价交换试行办法的实施意见的通知

沪房地交[1999]112 号

各区县房地局、房地集团、房地产交易中心，各委、办、局房管部门：

为了更好的贯彻执行《上海市公有住房差价交换试行办法》，制定了《关于贯彻〈上海市公有住房差价交换试行办法〉的实施意见》，现印发给你们，请遵照执行。在执行中遇到问题请及时与市房地局联系。

特此通知。

上海市房屋土地管理局

一九九九年二月二十三日

关于贯彻《上海市公有住房差价交换试行办法》的实施意见

《上海市公有住房差价交换试行办法》(沪府发[1999]4号,以下简称《试行办法》)已于1999年1月19日由上海市人民政府颁布。为贯彻执行《试行办法》,规范公有住房差价交换行为,加强房地产交易管理,特提出如下实施意见。

一、适用范围

本市行政区域内居民承租的公有住房,包括直管公有住房和系统公有住房差价交换(以下简称差价换房)均应按《试行办法》进行。

本市行政区域内单位承租的(或单位保留承租权的)公有住房,也可按《试行办法》进行差价换房。

无本市城镇常住户口前的个人和非本市注册登记的单位不得通过差价换房取得公有住房承租权。

二、方式和限制

差价换房有以下三种方式:

1. 公有住房承租权与公有住房承租权的交换;
2. 以公有住房承租权交换商品住房或者其他住房所有权;
3. 有偿转让公有住房承租权后,购买商品住房或者其他住房。

凡按照《关于出售公有住房的暂行办法》(房改售房方案)可以向承租居民出售,但居民尚未购买的成套独用公有住房(以下简称可售公有住房),只可以按上述第1种方式交换其他公有住房承租权,不得采取第2、3种方式交换商品住房或其他住房所有权或有偿转让。如需交换商品住房或其他住房所有权的,

则必须按《关于可售公有住房上市出售试行办法》规定办理。

凡未纳入《关于出售公有住房的暂行办法》可出售范围的公有住房(以下简称不可售公有住房)可以选择上述三种方式进行差价换房。

承租居民之间、承租居民与单位之间公有住房承租权交换或单位之间有偿调拨公有住房承租权的,均应按上述规定方式办理。

承租居民进行差价换房必须符合下列条件:

1.差价换房不得造成当事人新的居住困难,即差价换房后,原承租居民的人均居住面积应高于市政府规定的解决居住困难标准。

2.承租居民进行差价换房前应取得同住成年人的书面同意。

3.承租居民以公有住房承租权交换商品住房或其他住房所有权的,所交换的商品住房或其他所有权住房应是已取得房地产权证(或房屋所有权证)的住房。

三、差价换房合同

差价换房当事人应当签订书面合同。其中:

1.当事人交换公有住房承租权,或以承租权交换商品住房或者其他住房所有权的,应签订《上海市公有住房差价交换合同》;

2.当事人转让公有住房承租权的,应签订《上海市公有住房承租权转让合同》。

《上海市公有住房差价交换合同》和《上海市公有住房承租权转让合同》示范文本由市房地局制定。差价换房当事人可使用市房地局制定的示范合同文本或参照示范文本订立合同。

差价换房合同必须经原公有住房承租人和其同住成年人签字同意。

四、价款和使用

差价换房的价格由当事人双方协商议定。

承租居民按《试行办法》规定有偿转让公有住房承租权的，除本人(或同住人)前2年已购住房或其他特殊原因经所在地区、县房地产管理部门批准外，应在房地产交易中心审核准予差价换房后，将转让所得价款存入受理该差价换房的区、县房地产管理部门指定的银行，并由银行开具购房存款单。

取得购房存款单后，应按下列规定使用：

1. 购房存款单应专项用于购买商品住房或其他住房，不得转让、质押。凡不购房的，3年之内不得兑取现金。购房存款单满3年，承租居民可兑取现金；

2. 承租居民使用购房存款单购买商品住房或者其他住房的，应凭房地产交易中心盖章的《已购住房证明》等材料向银行办理有偿转让价款转移支付和余款支取手续；

3. 除购房存款单户名本人和直系亲属共同购房外，购房存款单一般只能由存单户名本人购房使用。

本市注册的单位有偿转让公有住房承租权的，取得的价款应存入单位的住房基金。

五、征询

差价换房的公有住房承租人应按下列规定向公有住房出租人或者出租人委托的物业管理公司(以下统称出租人)办理征询；

1. 凡直管公有住房承租权交换本区县的直管公有住房承租权、商品住房或其他住房所有权，或直管公有住房承租权有偿转让的，应在当事人签订差价换房合同并申办差价换房审核手续后，由房地产交易中心办理征询；

2. 除上述情况外，其余差价换房均由公有住房承租人在签订差价换房合同前办理征询。

承租人应持《租用公房凭证》向房地产交易中心领取《上海市公有住房差价交换征询表》(以下简称《征询表》),填写后,持《征询表》向出租人进行征询。

出租人应当自收到《征询表》之日起的7日内给予书面答复。不同意差价换房的,应在《征询表》所列范围内说明理由。逾期不答复的,视作无异议。

六、差价换房审核

当事人订立差价换房合同后10日内,按照下列规定向房地产交易中心办理差价换房审核手续:

1.交换承租权的公有住房在同一区、县的,向公有住房所在地区、县房地产交易中心申请;

交换承租权的公有住房不在同一区、县的,交换有差价的,向价格高的公有住房所在地区、县房地产交易中心申请;交换无差价的,当事人可选择向其中一个区、县房地产交易中心申请;

2.交换商品住房或者其他住房所有权的,向商品住房或者其他所有权住房所在地区、县房地产交易中心申请;

3.有偿转让的,向公有住房所在地区、县房地产交易中心申请。

当事人办理差价换房手续时,应当向房地产交易中心提交下列文件:

1.差价换房合同;

2.租用公房凭证(或保留承租权证明)或者商品住房、其他所有权住房的房地产权证;

3.双方当事人的身份证明;

4.当事人委托他人办理差价换房手续的,应提交当事人的委托书和代理人的身份证明。

房地产交易中心应自取得出租人的征询意见之日起的13