

# 地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十五册)

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

内蒙古自治区财政厅、自治区住房制度改革领导小组关于 实行机关、事业单位住房公积金补贴的通知 .....	1
内蒙古自治区人民政府办公厅转发国务院办公厅关于制止 违反规定突击分房和低价出售公有住房问题的紧急通知 .....	3
湖北省控制性详细规划编制技术规定 .....	4
北京市物价局城乡规划委员会关于统一民用建筑项目设计 收费标准的通知 .....	27
附件：北京市 1998 年建筑工程单方造价 .....	28
广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好房屋权属登记发证 工作的通知 .....	29
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 城镇经济适用住房建设实施办法》和《内蒙古自治区经济适用 住房建设申报审批办法(暂行)》的通知 .....	32
内蒙古自治区城镇经济适用住房建设实施办法 .....	32
内蒙古自治区物价局、财政厅关于公布第二批取消涉及企业 的收费项目的通知 .....	38
附件：第二批取消涉企收费项目 .....	39
湖北省白蚁防治机构资质管理暂行规定 .....	42
《湖北省建筑市场管理条例》实施办法 .....	46
第一章 总则 .....	46
第二章 资质管理 .....	47
第三章 发包管理 .....	49
第四章 承包管理 .....	52
第五章 中介服务管理 .....	53
第六章 合同与造价管理 .....	54
第七章 质量和安全管理 .....	56

第八章 法律责任.....	58
第九章 附则.....	61
关于发布《宁夏回族自治区实施 中华人民共和国契税法暂行 条例 办法》的通知 .....	61
附件：宁夏回族自治区实施《中华人民共和国契税法暂行条例》 的办法.....	62
内蒙古自治区纠正住房买房不正之风工作领导小组关于下发 纠正领导干部住房买房不正之风的处理规定的通知 .....	66
内蒙古自治区人民政府关于取消和降低城镇住宅建设部分 税费有关问题的补充通知 .....	66
宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会关于批准《银川市 城市规划管理规定》的决定 .....	68
银川市城市规划管理规定 .....	68
第一章 总则.....	68
第二章 建设用地规划管理.....	69
第三章 建设工程规划管理.....	71
第四章 法律责任.....	72
第五章 附则.....	74
内蒙古自治区电业管理局转发自治区人民政府关于取消和 降低城镇住宅建设部分税费的通知 .....	75
内蒙古自治区物价局、财政厅关于公布第一批取消涉及企业 的收费项目的通知 .....	76
云南省城市房屋拆迁管理补充规定 .....	81
银川市人民政府批转《银川市安居工程高台寺住宅区物业 管理试行办法》的通知 .....	83
银川市安居工程高台寺住宅区物业管理试行办法 .....	83
第一章 总则.....	83
第二章 高台小区管委会.....	84

第三章 高台小区物业管理.....	85
第四章 住户的权利和义务.....	86
第五章 法律责任.....	87
第六章 附则.....	88
湖北省建设工程造价咨询单位资质管理办法 .....	90
第一章 总则.....	90
第二章 资质等级和业务范围.....	91
第三章 资质审批.....	93
第四章 咨询单位资质证书的注册与管理.....	94
第五章 法律责任及收费.....	95
第六章 附则.....	95
青海省城镇住宅区物业管理服务收费暂行办法 .....	96
青海省建设厅关于推行我省物业管理试点工作的通知 .....	102
青海省城市住宅区物业管理暂行办法 .....	104
第一章 总则.....	104
第二章 业主(住户)大会及管委会 .....	105
第三章 物业管理公司及其职责.....	107
第四章 住宅区的使用与维护.....	109
第五章 住宅区物业管理经费来源及使用.....	111
第六章 罚则.....	113
第七章 附则.....	114
青海省建设厅关于加强公有住房售后管理工作的通知 .....	114
宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会关于批准《银川市 建筑管理条例》的决定 .....	116
银川市建筑管理条例 .....	117
第一章 总则.....	117
第二章 资质管理与许可证制度.....	118
第三章 建筑市场管理.....	120

第四章 建设工程质量管理.....	122
第五章 施工安全与现场管理.....	124
第六章 法规责任.....	126
第七章 附则.....	129
关于印发《银川市住房制度改革若干问题解答》的通知 .....	129
关于银川市深化城镇住房制度改革若干政策问题解答 .....	130
湖北省城乡建设厅关于城镇国有土地使用权转让中几个问题 的请示 .....	132
内蒙古自治区人民政府关于取消和降低城镇住宅建设部分 税费的通知 .....	134
青海省物价局青海省财政厅关于调整城市房屋所有权登记费 标准的通知 .....	138
关于印发《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》 的通知 .....	139
附件：北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法.....	140
青海省城市房地产抵押管理办法 .....	150
第一章 总则.....	150
第二章 抵押权的设定.....	152
第三章 抵押合同的订立.....	154
第四章 抵押房地产的占用与管理.....	155
第五章 抵押合同的变更、解除和终止.....	156
第六章 抵押登记.....	156
第七章 抵押房地产的处分.....	158
第八章 法律责任.....	160
第九章 附则.....	161
中国人民银行青海省分行转发“关于颁布《个人住房担保 贷款管理试行办法》的通知”的通知 .....	162
附件：中国人民银行关于颁布《个人住房担保贷款管理试行	

办法》的通知.....	163
个人住房担保贷款管理试行办法 .....	164
第一章 总则.....	164
第二章 贷款的对象和条件.....	164
第三章 贷款程序.....	165
第四章 贷款期限与利率.....	165
第五章 贷款抵押.....	166
第六章 质押或保证.....	167
第七章 房屋保险.....	168
第八章 借款合同的变更和终止.....	168
第九章 抵押物或质物的处分.....	168
第十章 附则.....	169
青海省建设厅关于加强房地产开发项目管理的通知 .....	169
青海省建设厅关于认真做好危房鉴定和原有房屋安全管理 工作的通知 .....	172
内蒙古党委老干部局、自治区住房制度改革领导小组关于区 直机关干部休所老干部遗属集资建房筹资标准的通知 .....	174
青海省物业管理企业资质管理规定 .....	175
青海省财政厅青海省地方税务局关于对青海省房地产评估 中心免征企业所得税的批复 .....	177
青海省城市房地产中介服务管理暂行办法 .....	178
第一章 总则.....	178
第二章 中介服务人员资格管理.....	179
第三章 中介服务机构管理.....	180
第四章 中介业务管理.....	182
内蒙古自治区人民政府办公厅关于加强国有住房出售收入 管理的通知 .....	183
青海省房地产价格评估管理办法 .....	185

内蒙古自治区物价局、财政厅、建设厅关于取消和降低部分 城镇住宅建设收费进一步加强房地产价格管理的通知 .....	189
内蒙古自治区人民政府关于促进城镇住宅建设与消费有关 问题的通知 .....	191
湖北省市政施工企业项目经理资质管理规定 .....	195
福州市房地产管理局关于加强房地产拆迁、交易、产权产籍 管理工作的衔接的通知 .....	199
福州市人民代表大会常务委员会关于颁布施行《福州市城市 住宅小区物业管理办法》的公告 .....	201
关于印发《物业管理合同》及《业主公约》示范文本、 《深圳市业主管理委员会规则(试行)》的通知 .....	202
附件一：物业管理合同 .....	203
附件二：业主公约 .....	210
附件三：深圳市业主管理委员会规则(试行).....	215
第一章 对业主管理委员会的管理.....	215
第二章 业主管理委员会工作要点.....	216
第三章 业主管理委员会章程.....	219
湖北省建筑业企业资质管理实施办法 .....	225
第一章 总则.....	225
第二章 资质审查.....	226
第三章 动态管理.....	230
第四章 罚则.....	234
第五章 附则.....	235

## 内蒙古自治区财政厅、自治区住房制度改革领导小组关于实行机关、事业单位住房公积金补贴的通知

内财综字[1998]358号

根据自治区人民政府内政发[1996]31号《关于印发内蒙古自治区建立住房公积金制度暂行办法的通知》精神，决定从1998年1月1日起由自治区财政厅向自治区直属机关、事业单位核拨职工住房公积金补贴，纳入自治区级支出预算。现就有关问题通知如下：

### 一、补贴范围和标准

(一)自治区财政厅供给经费的自治区直属机关、事业单位、群众团体的在职职工。

(二)1998年度，按职工工资总额的5%补贴。以后年度的补贴比例另行通知。

### 二、补贴办法

(一)自治区财政按各单位职工工资总额的5%计算住房公积金补贴，并按季核拨给各单位的主管部门。

(二)单位职工人数在核定编制内的，按实际交纳公积金的职工人数核定补贴资金；单位职工人数超过核定的编制人数的，原则上按定编人数核定补贴资金。

(三)职工个人交纳的住房公积金由职工所在单位代扣，并由单位在发放工资后五日内按月足额缴存到自治区住房资金管理中心专户。自治区财政厅在审核由主管部门汇总的各单位的职工个人部分缴款凭证后，在每季度终了后的一个月将住房公积金补贴拨付到各单位的主管部门，主管部门在收到住房公

积金补贴五日内将补贴资金直接缴存到自治区住房资金管理中心，不得截留、挤占或挪用。对不按规定办理缴存的单位，财政部门不予拨付住房公积金补贴。

(四)住房资金管理中心要按月将各单位缴存的住房公积金个人部分记入职工个人帐户，按委将主管部门缴存的补贴部分记入职工个人帐户。

### 三、住房公积金的管理

(一)各单位要按照财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行(94)财综字第 126 号《建立住房公积金制度的暂行规定》的要求，缴存、支付、使用住房公积金。各主管部门要按财政部(92)财预字第 100 号《关于事业行政单位住房资金会计核算问题具体规定的通知》的要求，进行会计核算，并向自治区财政厅报送财务收支预算和决算。

(二)自治区住房管理中心应按照国家 and 自治区规定的使用范围和顺序安排使用住房公积金，不得改变用途挪作他用，并按月向自治区财政厅报送住房公积金收支管理情况和财务会计报表。

四、为了做好职工住房公积金的管理工作，各主管部门和各单位要安排专(兼)职的住房公积金联络员，负责协调和办理职工住房公积金工作。

五、为了全面落实自治区“分级管理”住房公积金的决定，便于对区直各单位住房公积金的财务进行监督管理，原来向呼市住房资金管理中心缴存住房公积金的自治区直属各单位，从 1998 年五月份起改向自治区住房资金管理中心缴存，并将已缴存到呼市的住房公积金全额划转到自治区住房资金管理中心。

六、各单位主管部门接到通知后，请携带自治区人事厅批准的所属单位的《工资手册》和 1998 年度的住房公积金财务收支预算，到自治区财政厅办理核批住房公积金补贴手续。

七、本通知未尽事宜，由自治区财政厅商自治区房改领导小组另行通知。

1998年4月24日

## 内蒙古自治区人民政府办公厅转发国务院办公厅关于制止违反规定突击分房和低价出售公有住房问题的紧急通知

内政办传发[1998]10号

现将《国务院办公厅关于制止违反规定突击分房和低价出售公有住房问题的紧急通知》(国办发发明电[1998]4号)转发给你们，并根据我区实际提出以下要求，请一并认真贯彻执行。

一、必须严格执行公有住房出售价格审批制度。公有住房出售工作的核心是要严格执行国家和自治区规定的价格政策。各设市城市及盟所在地公有住房出售价格，必须按规定报自治区房改领导小组批准后执行；旗县公有住房出售价格，由盟行政公署、市人民政府(或盟、市房改领导小组)审批后执行，并报自治区房改领导小组备案。未经报批的公有住房出售价格，一律无效。

二、坚决禁止低价出售公有住房和突击无偿实物分配公有住房。各地公有住房出售价格必须按有关规定价格出售。安居工程和经济适用住房要以成本价或微利价出售给中低收入家庭。其价格构成要由房改部门会同物价部门审定后实施。尚未建成交付使用的公有住房不得以低于规定价格出售，更不得提前进行无偿实物分配。

三、各盟市、旗县房改办要会同监察、审计等部门，对今年1月1日以来违反规定突击分房和低价出售公有住房的情况

进行一次检查，具体内容如下：

(一)各地区、各部门出售现有公有住房的实施方案是否均报当地负责住房制度改革的机构审核。

(二)有多少单位对尚未建成交付使用的公有住房提前无偿实物分配，分配的面积有多少。

(三)有多少单位以低于规定价格出售尚未建成交付使用的公有住房，面积是多少。

(四)各地区、各部门向职工出售新建经济适用住房，是否严格按成本价或微利价出售。

请各地区、各部门将检查情况，于5月5日前书面报自治区人民政府。

1998年4月28日

## 湖北省控制性详细规划编制技术规定

### 1. 总则

1.1 为适应我省经济社会发展的需要，促进城市建设的有序发展，增强控制性详细规划编制的科学性、系统性、规范性，依据《中华人民共和国城市规划法》、《城市规划编制办法》、《城市规划编制办法实施细则》，结合我省实际制订本规定。

1.2 控制性详细规划是以城市总体规划、分区规定为依据，以落实城市总体规划或分区规范意图为目的，以土地使用控制为重点，详细规定建设用地性质、使用强度和空间环境；强化规划设计与管理结合、规划设计与开发衔接，将城市总体规划或分区规划的宏观控制要求转化为微观控制的规划编制层次。

1.3 控制性详细规划的规划对象主要是城市近、中期建设地域中的新区(含开发区)或旧城改建地区。其规划成果是城市建设管理、修建设计和工程设计的重要依据。

1.4 控制性详细规划依法经当地人民政府或其城市规划行政主管部门审批后方能生效。

1.5 编制控制性详细规划除应执行本规定外,尚应符合国家其它有关技术规定。

1.6 本规定由湖北省建设厅负责解释。

## 2.规划基础资料

2.1 编制控制性详细规划应当对所在城市的建设发展历史、现状及规划等情况作深入调查研究,取得准确的基础资料。

2.2 城市人民政府应当组织有关部门提供编制规划所需要的基础资料。

2.3 编制控制性详细规划应收集以下基础资料:

2.3.1 城市总体规划或分区规划对本规划区的规划要求及相邻地段已批准的规划资料;

2.3.2 土地利用现状图(1/1000~1/2000),其用地分类应分至小类和补充细分类;

2.3.3 人口分布现状资料:人口密度、人口分布、人口构成等;

2.3.4 建筑物现状资料:建筑物用途、产权、建筑面积、层数、建筑质量、保留建筑等;

2.3.5 公共设施规划与分布情况;

2.3.6 工程设施及管网现状资料及专项工程规划资料;

2.3.7 土地经济分析资料:地价等级、土地级差效益、有偿使用状况、开发方式等;

2.3.8 所在城市及地区历史文化传统、建筑特色等资料;

2.3.9 所在城市气象、水文、地质、地震等自然资料及城市环境质量资料;

2.3.10 有关部门对该地区的要求及近期建设项目内容。

## 3.规划内容

3.1 控制性详细规划主要编制内容：

3.1.1 确定有规划区性质、规划、发展方向或目标，划定规划区用地范围，确定规划结构、功能分区、用地布局及用地构成，提出规划控制要求；

3.1.2 详细规定规划范围内各类不同使用性质用地的界线，规定各类用地内适建、不适建或有条件地允许建设的建筑类型；

3.1.3 规定各地块的建筑密度、建筑控制高度、容积率、绿地率、交通出入口方位、停车泊位数等控制指标；提出建筑间距、建筑物后退道路红线距离等要求；

3.1.4 规定规划区内公共服务设施和市政公用设施的配套项目、规模及分布位置等；

3.1.5 以城市总体规划或分区规划中确定的城市规划区内主次干路为依据，深化规划区内各级支路，并确定其走向、线型、断面形式、交叉点坐标及标高，确定交通设施位置及规模，确定用地竖向规划原则、地块控制标高；

3.1.6 确定输配水管网布置原则、布置方式、管长、管径、控制点标高、给水设施的位置及规模；

3.1.7 计算汇水总量、确定排水体制、排水管(渠)管长、管径、控制点标高、排水设施位置及规模；

3.1.8 确定电力、电信线的布置原则、布置方式、管长、管(沟)断面尺寸、工程设施位置及规模；

3.1.9 确定燃气、供热工程管线的布置原则、布置方式、管长、管径、工程设施位置及规模；

3.1.10 提出绿化配置要求，规定绿化基调、骨干树种、各类植物配植比等；

3.1.11 制定相应的土地使用与建筑管理规定；

3.1.12 提出城市设计控制要求，包括空间环境、建筑体量、体型、色彩、景观构成等。

### 3.2 控制性详细规划的内容：

3.2.1 规划文本：用文字形式表达规划意图、目标和对规划的有关内容提出规定性要求的法律文件。规划文本的文字表达应当规范、准确、含义清晰；

3.2.2 规划图纸：用图象形式表达现状和规划设计内容，规划图纸应绘制在近期测绘的 1/1000 ~ 1/2000 现状地形图上。规划图纸所表达的内容与要求应与规划文本一致，并具有同等法律效力；

3.2.3 附件：包括规划说明书和基础资料汇编，规划说明书包括现状分析、规划意图论证、规划文本解释等。

### 4. 一般规定

4.1 开发区控制性详细规划编制应符合以下要求 远离城市的开发区应先行开发区总体规划；与城市毗邻的开发区在编制开发区控制性详细规划的同时应考虑与城市总体规划的统一协调，必要时可先行编制分区规划；位于城市规划区内的开发区控制性详细规划可直接在其所在城市总体规划(或分区规划)的指导下编制，若需对原规划作重大变更，应先提出调整方案，报请审查机关审批后方可继续编制。

4.2 控制性详细规划中的工程管网规划必须以上一层次规划为依据。对于无城市道路系统规划、工程管网规划，或虽有规划但缺少坐标、标高、管径等主要设计依据的地区，在编制控制性详细规划前，必须按分区规划或单项工程规划深度要求予以补充。该补充规划，不属于控制性详细规划内容范畴，其工作量另行计算。

4.3 规划编制单元 控制性详细规划的规划编制单元一般应控制在 100ha 左右，大于 200ha 时，应按两个以上规划编制单元完成。

4.4 地块划分：地块分街区(坊)和基本地块两级，前者一般

由城市道路系统中的支路或其他因素分隔形成，是街区(坊)图则的成图单元；后者在街区(坊)基础上细分并赋予各种指标要求的地块。

4.4.1 基本地块划分应遵循以下原则：

- (1)保持地块使用性质的单一性；
- (2)照顾户主用地产权，兼顾基层行政管辖界限；
- (3)考虑土地价值的区位差异；
- (4)有利于文物古迹、古树名木的保护；
- (5)满足标准厂房、仓库、综合市场等特殊功能要求，适应建筑群体组合及市政工程设计需要；
- (6)旧城改建中，还应考虑合并同性质、同质量建筑的可能性，兼顾里巷和消防通道等要求；
- (7)山区应重点考虑建筑间梯道、通道、挡土墙、边坡等因素。

4.4.2 基本地块控制规模一般宜控制在 1ha 以内。为适应中小学、标准厂房大型公共服务设施的建设需要，新区可控制在 0.25 ~ 2.5ha 内，旧城改建区可控制在 0.05 ~ 1ha，特殊情况下可再细分或合并，但一般不应跨越城市支路。

4.5 用地面积计算 规划区用地面积计算至城市主次干路中心线，地块用地面积按地块界线围合的面积计算，其中边界为中心小区以上级道路( 15m)的计算至该道路红线、其它道路计算至道路中心线。

4.6 用地分类、代码及设施图例

4.6.1 按照国家现行标准《城市用地分类与规划建设用地标准》中的分类规定，分至小类，无小类的分至中类；

4.6.2 居住用地中的公共服务设施用地补充细分类，其代码由 R 与该设施名称汉语拼音的第一个字母组合而成，如表 4.6.2(略)所示：

4.6.3 综合性用地的分类代码按其主要用地性质的分类代码进行组合，如商业办公用地的代码为 C21/C11；

4.6.4 地块内街区(坊)级配套市政公用设施以图例符号表示，其图例符号如表 4.6.4(略)所示，表中未涉及项目，可沿用现行常规表示方法。

#### 4.7 公共服务设施配套

4.7.1 居住区、小区、组团的公共服务设施设置项目、规模、遵照国家现行标准《城市居住区规划设计规范》的有关规定执行；

4.7.2 其它居住区、商住区、综合区等的公共服务设施按规划居住人口数配套设置，其控制指标应符合表 4.7.2(略)规定；

4.7.3 工业区、仓储区等的公共服务设施宜按生产、生活服务中心设置，设置项目、规模视需要而定。如生产中心配建供电、供气等设施；服务中心配建单身公寓、餐饮、医疗、服务等设施。

#### 4.8 土地级差划分

4.8.1 依土地使用性质、区位条件等因素分为三类六级：

(1) 类：商业(含商住)用地；

(2) 类：居住用地；

(3) 类：工业及其它用地；

(4)各类型再按区位因素细分为 1、2 两级。

表示形式为： 1、 2； 1、 2； 1、 2。

4.8.2 区位因素：

(1)工商效益：服务性质、等级规模、集聚效益，与各级中心的距离等；

(2)交通条件：道路等级、交通通达性、交通时距等；

(3)服务设施条件：生活服务设施，教育、文娱设施等配套完善程序；