

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

(第十一册)

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

关于印发《甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》的通知	1
甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法	2
北京市人民政府批转市农村工作委员会《关于加快本市小城镇规划建设推进郊区城市化进程的意见》通知	9
关于加快本市小城镇规划建设推进郊区城市化进程的意见	9
安徽省建设厅关于认真落实省人民政府 2000 年住房建设目标任务的通知	15
上海市关于印发公有住房出售中有关问题的处理意见的通知	19
公有住房出售中有关问题的处理意见	19
济南市房产管理局关于印发《济南市居民已购公房上市交易工作程序》的通知	22
济南市居民已购公房上市交易工作程序	22
广州市建设委员会关于加强闲置房地产开发建设地块整治、管理工作的通知	27
关于推进“四高”小区开发建设意见	28
关于对济南市居民已购公有住房上市交易暂行办法进行部分修改的通知	33
江西省已购公有住房和经济适用住房上市出售实施办法	34
北京市住房资金管理中心关于调整个人住房担保委托贷款有关政策的通知	41
济南市房产管理局关于加强我市商品房面积测量计算管理工作的通告	42
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局《关于开展北京市城镇职工住房普查建立职工住房档案工作实施意见》的通知	43
关于办理土地登记有关问题的通知	43

广东省地方税务局关于进一步明确调整房地产市场若干 营业税政策问题的通知	45
安徽省人民政府关于贯彻实施《住房公积金管理条例》的通知	50
银川市人民政府关于印发《银川市住房公积金管理实施办法》 的通知	56
银川市住房公积金管理实施办法.....	56
济南市房产管理局关于商品房平面图绘制及面积测量计算 有关问题的通知	61
北京市人民政府、国务院机关事务管理局中共中央直属机关、 事务管理局关于印发《北京城镇公有住房租金减免暂行办法》 的通知	62
北京城镇公有住房租金减免暂行办法.....	63
厦门市土地房产管理局关于贯彻执行建设部《城市房屋白蚁 防治管理规定》的通知	67
天津市城乡建设管理委员会关于转发建设部《关于在住宅 建设中淘汰落后产品的通知》的通知	68
大连市房地产管理关于加强城镇房屋租赁管理工作的若干意见	68
大连市房地产管理关于缓缴房屋租赁交易手续费土地收益金 实行报批的通知	71
关于对《厦门市房地产三级市场指导价》和《厦门市已购 公有住房市场指导价》有关请示的批复	74
附件：厦门市房地产三级市场指导价.....	75
佛山市人民政府关于建立健全土地公开交易制度的通知	78
广东省人民政府办公厅转发省体改委《关于整顿规范我省 中介机构的意见》的通知	79
关于整顿规范我省中介机构的意见.....	79
关于统一使用《房地产综合开发配套项目竣工移交使用 (购置)通知书》的通知.....	87

房地产综合开发配套项目竣工移交使用(购置)通知书	88
天津市住宅项目投资计划申请、审批管理暂行办法	89
关于实施《厦门市已购公有住房进入市场管理暂行办法》 有关问题的通知	94
内蒙古自治区人民政府关于进一步开放住房二级市场有关 问题的通知	100
内蒙古自治区人民政府关于印发《内蒙古自治区直属机关 事业单位住房补贴暂行办法》的通知	103
内蒙古自治区直属机关事业单位住房补贴暂行办法	103
第一章 总则	103
第二章 住房补贴标准	105
第三章 住房补贴的资金来源	107
第四章 住房补贴的拨付与管理	107
第五章 罚则	108
第六章 附则	109
内蒙古自治区人民政府关于进一步加快城镇住房制度改革 促进公有住房出售有关问题的通知	109
广东省房改办公室、省计委、省建委关于单位自建住房有关 问题的通知	113
南京市政府批转市房产局《关于搞活房地产市场促进住房 消费的暂行规定》的通知	114
关于搞活房地产市场促进住房消费的暂行规定	114
宁夏回族自治区在银行政事业单位职工住房货币分配试行方案 ..	117
宁夏回族自治区房改领导小组关于全区实行住房补贴 指导性意见	123
上海市房屋土地管理局关于印发内销商品住房种类归并 若干规定实施意见的通知	127
关于内销商品住房种类归并若干规定的实施意见	128

上海市关于直管公有住房、出售投资单位公有住房净售房款及使用权住房产权变更中维修基金归集和支用的暂行规定	131
宁夏回族自治区人民政府办公厅关于印发《宁夏回族自治区已购公有住房和经济适用住房上市出售暂行办法》的通知	135
宁夏回族自治区已购公有住房和经济适用住房和经济适用住房上市出售暂行办法	135
第一章 总则.....	135
第二章 上市出售的条件.....	136
第三章 税费缴纳和收益分配.....	137
第四章 买卖程序.....	138
第五章 附则.....	139
厦门市地方税务局关于调整房地产市场若干税费的通知	139
关于印发《进一步推进本市公有住房出售若干规定实施意见》的通知	143
关于进一步推进本市公有住房出售若干规定的实施意见.....	143
济南市房产管理局关于济南市居民已购公房上市交易有关问题的通知	147
上海市人民政府关于同意《解决本市征地地区私房拆迁安置公房居民户六折补偿问题的批复》	150
关于解决本市征地地区私房拆迁安置公房居民户六折补偿问题的请示.....	150
上海市房屋土地管理局关于进一步加强全市房地行业投诉信访办理工作的通知	151
上海市建设委员会关于免购住宅建设债券的通知	156
内蒙古自治区土地管理局转发国土资源部《关于公有住房出售有关问题的复函》的通知	157
国土资源部办公厅关于公有住房出售有关问题的复函.....	157
上海市房屋土地管理局关于延安中路中心城区大型公共绿地	

被动迁居民安置房屋登记发证的有关规定的通知	158
上海市房屋土地管理局关于在普陀区试行《上海市成套职工住宅修缮管理和修缮技术暂行规定》的通知	159
附件一：上海市成套职工住宅修缮管理暂行规定	160
附件二：上海市成套职工住宅修缮技术暂行规定	163
上海市房屋土地管理局关于本市对以划拨方式提供国有土地使用权启用《国有土地划拨决定书》等有关事项的通知	171
厦门市土地房产管理局关于贯彻执行白蚁防治管理规定的通知 ..	172
上海市人民政府关于同意本市停止征收住宅建设配套费中商业网点建设费的批复	174
关于停止征收住宅建设配套费中商业网点建设费的通知	174
广东省建设委员会转发建设部关于印发物业管理企业资质管理试行办法的通知	175
《北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理规定》实施细则	178
上海市房屋土地管理局关于 2000 年土地开发整理复垦工作的通知	181
济南市房产管理局关于印发《济南市房屋产权登记工作规程(试行)》的通知	183
济南市房屋产权登记工作规程(试行)	183
关于印发《广州市商品住宅性能认定管理暂行规定》的通知	190
广州市商品住宅性能认定管理暂行规定	191
海南省人民政府办公厅关于印发《海南省积压商品房转化为经济适用住房管理办法》的通知	195
海南省积压商品房转化为经济适用住房管理办法	195
上海市人民政府批转市房地局制订的《关于内销商品房种类归并若干规定》的通知	197
关于内销商品住房种类归并的若干规定	198

上海市物价局关于推动本市空置商品住房降价销售的通知	200
上海市房屋土地管理局关于禁止成套独用住房使用权买卖 的通知	201
内蒙古自治区财政厅转发《财政部关于行政事业单位设立 住房基金专用账户》的通知	203
财政部关于行政事业单位设立住房基金专用账户的通知.....	203
四川省人民政府关于搞活房地产市场启动住房消费的通知	205
关于转发《国土资源部国家经贸委<关于发布和实施限制供地 项目目录>、<禁止供地项目目录>(第一批)的通知》的通知.....	210
关于发布和实施《限制供地项目目录》、《禁止供地项目目录》 (第一批)的通知.....	210
上海市人民政府批转市房地局、市房改办制订的《关于 进一步推进本市公有住房出售若干规定》的通知	212
关于进一步推进本市公有住房出售的若干规定.....	212
广西壮族自治区人民政府关于加快消化空置商品住房的通知	215
辽宁省人民政府办公厅关于印发《辽宁省契税暂行实施办法》 的通知	219
辽宁省契税暂行实施办法.....	219
上海市房屋土地管理局关于解释房地产登记中其他组织的通知 ..	222
关于上海市经济适用住房纳入商品房计划管理渠道的通知	222
上海市人民政府办公厅转发市政府外办等三部门制订的 《外国驻上海领馆购买馆舍用房暂行规定》的通知	223
外国驻上海领馆购买馆舍用房暂行规定.....	224
福建省人民政府关于印发《福建省已购公有住房和经济适用 住房上市交易管理暂行办法》的通知	225
福建省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法.....	226
关于印发《济南市居民已购公有住房上市交易暂行办法》 的通知	231

济南市居民已购公有住房上市交易暂行办法.....	231
--------------------------	-----

关于印发《甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》的通知

甘房改组发[2000]07号

各地、州、市房改领导小组、建委(建设处、房管局)、体改委、财政局、地税局、土地局、物价局,省直有关部门、中央驻甘各单位:

为了规范本省已购公有住房和经济适用住房上市交易行为,扩大居民住房消费,促进我省房地产市场的发展和存量房的流通,满足城市居民改善居住条件的需要,我们根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号)、《甘肃省人民政府关于印发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》(甘政发[1998]72号)和《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》(建设部令第69号)等有关规定,在总结我省开放房改房交易市场试点工作的基础上,制定了《甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》。现予印发,请遵照执行。已经省房改领导小组批准开放房改房交易市场的县(市、区),应在今年年底前过渡到本暂行办法。各地级市、地州所在市(县)开放房改房交易市场,须经省房改领导小组批准;其它县开放房改房交易市场,须经所在地区(州、市)房改领导小组批准。

附件:甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法

甘肃省住房制度改革领导小组
甘肃省建设委员会
甘肃省经济体制改革委员会
甘肃省财政厅

甘肃省地方税务局

甘肃省土地管理局

甘肃省物价局

二 年四月三十日

甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法

第一条 为了规范本省已购公有住房和经济适用住房上市交易行为，扩大居民住房消费，促进房地产市场的发展和存量住房的流通，满足城市居民改善居住条件的需要，根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号)、《甘肃省人民政府关于印发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》(甘政发[1998]72号)和《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》(建设部令第69号)等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内已购公有住房和经济适用住房首次上市交易的管理。

第三条 省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内的已购公有住房和经济适用住房上市交易管理工作。

地区行署和自治州、市、县人民政府房地产管理部门主管本行政区域内的已购公有住房和经济适用住房上市交易管理工作。

省、地(州、市)、县(市、区)住房制度改革领导小组办公室具体办理已购公房上市出售的准入资格审批手续。

第四条 本办法所称已购公有住房和经济适用住房(以下简称房改房)，是指城市居民根据国家和县级以上人民政府有关住房制度改革政策规定，按照成本价(或标准价)购买的公有住房，以及按照县级以上人民政府指导价购买的经济适用住房(含

安居二程住房、解困房和集资合作建房)。

房改房上市交易的形式包括买卖、租赁、交换、赠与、抵押等。

第五条 具备下列条件的市、县均可以开放房改房交易市场：

- (一)凡已按照个人申报、单位审核的程序，对购房家庭住房状况进行了清房登记、建立了住房档案，并经清房验收合格；
- (二)已制定了房改房上市交易的具体实施办法；
- (三)建立固定的房地产交易场所；
- (四)法律、法规规定的其他条件。

第六条 已取得合法产权证书的房改房可以上市出售，但有下列情形之一的房改房不得上市出售。

(一)已购公有住房超过其住房面积控制标准部分(不含公摊面积)未按规定以市场价补足差价的；

(二)以低于房改政策规定的价格购买且没有按照规定补足房价款的；

(三)住房面积超过省人民政府规定的控制标准，或者违反规定利用公款超标准装修，且超标部分未按规定退回或者补足房价款及装修费用的；

(四)处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围内的；

(五)产权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；

(六)已抵押且未经抵押权人书面同意出售的；

(七)上市出售后形成新的住房困难的；

(八)擅自改变房屋使用性质的；

(九)省直副厅级、地区(州、市)副处级、县(市、区)正科级以上行政、事业单位在职领导干部和国有企业(含国有控股公司)党政正职领导干部(董事长、经理、厂长、党委书记)购买的公有住房，在当地已购公有住房交易市场开放两年内，未经批准

不允许上市交易。

(十)法律、法规以及县级以上人民政府规定的其他不宜出售的。

第七条 房屋产权发证面积按照建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》计算。房屋面积以房地产产权登记机关实际测定面积为准。

房改房计价面积按房屋实得建筑面积计算，当实得建筑面积与购房面积不符的，以实得面积为准。实得建筑面积大于购房建筑面积的，既可向原产权单位补足购房款(在该购房职工住房面积控制标准范围内的部分，按购房当年房改成本价，超过住房面积控制标准的部分按当年市场价)后上市出售，也可直接上市出售，按差额面积所取得纯收入的50%向原产权单位交纳。

第八条 房改房上市出售的，房屋产权人应当向房屋所在地的市、县人民政府房地产交易管理部门提交下列材料：

- (一)房改办审批同意的上市交易申请书；
- (二)房屋所有权证书；
- (三)财政售房款专用发票；
- (四)房屋产权人合法有效的身份证及户籍证明；
- (五)已设定抵押权的房地产，应有抵押权人同意出售的书面意见；
- (六)法律、法规或者规章规定的其他证明材料。

第九条 房地产交易管理部门对上市应提交材料的合法性进行审核，符合条件准予上市交易的，由房地产交易管理部门在受理后五个工作日内向原房屋产权单位发出优先购房书面通知，原房屋产权单位在收到通知七日内，未作出购买决定的视为放弃优先购买权。

第十条 房改房上市交易应遵循自愿、公平、平等、合法的原则。交易价格由双方协商议定，并向房地产交易管理部门

如买申报成交价，当成交价明显偏低的，应经取得省建设行政主管部门资质的评估机构进行价格评估。

第十一条 对尚未核发土地使用权证书的房改房需要上市出售的，房屋产权人可凭房屋所有权证书先行办理交易过户手续，办理完房屋所有权转移登记手续后三十日内由受让人持变更后的房屋所有权证书到房屋所在地的市、县人民政府土地管理部门办理土地使用权变更登记手续。办理土地使用权证书，除土地变更登记费、工本费外，不得收取其他任何费用。

第十二条 居民出售以标准价购买的公有住房所得售房款，在扣除已缴纳的有关税费和装修费用后，余额由个人和原产权单位按各自的产权比例进行分配。

第十三条 房改房出售应按规定交纳下列税费：

(一)契税：按交易金额的 1.75% 计征，由买方缴纳。

(二)印花税：按交易金额的 0.5‰ 由买卖双方各自缴纳。

(三)个人所得税：以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额，适应 20% 的比例税率。

个人出售已购公有住房，其应纳税所得额为个人出售已购公有住房的销售价，减去住房面积标准的经济适用住房出售时的价款、原已支付超过住房面积标准的房价款、装修费用、税法规定的合理费用后的余额。个人出售的经济适用住房(含安居工程住房、解困房和集资合作建房)其应纳税所得额为个人购买经济适用住房的销售价、减去出售时的经济适用住房价款、原已支付装修费用、向财税部门缴纳的税费以及税法规定的合理费用后的余额。

对个人出售自用五年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

出售居住超过一年的已购公有住房和经济适用住房，免缴营业税；居住不足一年的，营业税按销售价减去购入原价后的

差额计数；普通住宅暂免缴纳土地增值税。

(四)土地出让金 按房地产交易额的 1.5% 收取土地出让金。有关土地出让金征收管理及返还的规定按省财政厅、省土地管理局、省建委[2000]甘财综 29 号文件执行。

土地出让金由房地产交易管理部门代征，专项用于住房补贴。

(五)房地产交易手续费、权属登记费、产权证工本费按省物价局、省财政厅规定的项目及标准收取。

第十四条 鼓励城镇居民家庭为改善居住条件，将房改房上市出售换购住房。已购公有住房出售后各一年内，该户庭又购进住房的(含异地购房)，可视同住房交换。个人出售住房应缴纳的个人所得税税款，应在办理产权过户手续前，以纳税保证金的形式向当地主管税务机关或税务机关委托的部门缴纳，在收取纳税保证金时，应开具纳税保证金收据，并纳入专户储存。个人出售现住房一年内重新购房的，按照购房金额大小相应退还纳税保证金；购房金额小于原住房销售额的，按照购房金额占原住房销售额的比例退还纳税保证金，余额作为个人所得税缴入国库。购房金额大于或等于原住房销售额(原住房为已购公有住房的，原住房销售额应扣除已按规定向财政或原产权单位缴纳的所得收益)的，全部退还纳税保证金。个人出售现住房后一年内未重新购房的，所缴纳税保证金全部作为个人所得税缴入国库。

购买期房在原住房出售后一年内不能竣工的，可向房地产管理部门和税务机关申请延期，但延期不得超过一年。

第十五条 房改房上市出售后，原个人交缴的维修基金和从公有住房售房款中提取的维修基金一并转移到新的房屋产权人名下，继续用于该房屋共用部位、共用设施的维修。

第十六条 房改房上市出售后，该户家庭不得再按照成本

价或者标准价购买公有住房，也不得再购买经济适用住房及其他政府提供优惠政策建设的住房。

第十七条 房改房按照本办法规定上市交易后再次进入市场交易的，按照出让土地使用权的商品房交易的有关规定执行。

第十八条 房改房出租，必须依法到房地产交易管理部门登记备案，领取房屋租赁证。

以标准价购买的公有住房，其租金收入按产权比例分配。原产权单位收取的与其所占产权比例相应的租金收益全部纳入单位住房基金。

以成本价购买的公有住房，其租金收入全部归属产权人所有。以标准价或成本价购买的公有住房出租，在同等条件下，原产权单位及其职工有优先承租权。

第十九条 以成本价购买的公有住房交换或者赠与，应缴纳有关税费。

交换或赠与以标准价购买的公有住房，应按照房改政策规定补交成本价与标准价的差额后，方可按照本条前款规定进行交换或赠与。

第二十条 房改房上市出售、交换或赠与，其房屋所有权和该房屋占有范围内的土地使用权随之转移。

第二十一条 房改房设定抵押时，抵押额应依照有关规定扣除各项税费后设定，并按规定到当地房地产管理部门办理抵押登记。以标准价购买的公有住房设定抵押权时，抵押人应当出具原产权单位同意抵押的书面证明，抵押额不能超过所占产权的比例。

第二十二条 房地产、房改、土地、财政、税务等有关部门，对房地产交易管理应当按照简政便民、分工协作的原则，在当地房地产交易市场现场办公。一般应在 1 个月内办完全部交易手续。各部门的主要职责是：

(一)房地产管理部门负责审查住房上市交易的条件、办理房屋所有权转移登记、组织协调现场办公工作；

(二)土地管理部门负责办理土地使用权转移登记；

(三)财政、税务部门分别负责土地出让金的收缴和税收工作。

房地产管理部门应完善房地产交易市场的内部功能，加强对房地产市场管理，规范房地产中介行为，严肃资质管理，严查私下交易和无资质而从事房地产中介服务，并组织好已取得省建设行政主管部门资质的房地产中介机构进场为交易人提供房地产价格评估，供求信息 and 优质的代理服务。

第二十三条 对违反本办法第七条规定，弄虚作假、私下交易的，由房地产管理部门处以 10000 元以上 30000 元以下罚款，并依法追究当事者的法律责任。

第二十四条 对违反本办法第十六条规定，该户家庭又以非法手段按照成本价或者标准价购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的房屋的，由房地产管理部门责令其退回所购房屋或者按照商品房市场价格补齐房价款，可并处 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第二十五条 有关管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的，由其所在单位或纪检监察机关给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 各地可根据本办法制定上市交易的具体实施办法。本办法出台前经批准已开放市场的试点县(市、区)，即可按原试点办法进行，亦可按本办法进行规范。

本办法执行中的具体问题，由省人民政府建设行政主管部门解释。

第二十七条 本办法自发布之日起施行，本省过去有关规定与办法不一致的，以本办法为准。