

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第四册）

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

吉林省建设厅关于印发《关于做好我省住房公积金归集工作 开展个人住房贷款业务的指导意见》的通知.....	1
关于做好吉林省住房公积金归集工作开展个人住房贷款业务 的指导意见.....	2
吉林省人民政府关于对全省住房公积金管理基础工作进行考核 的通知	8
附件：吉林省住房公积金管理基础工作考核标准及评分细则 (试行).....	10
长春市人民政府办公厅关于建立房地产预警预报系统有关 问题的通知.....	20
北京市国土资源和房屋管理局关于发布《业主临时公约》和 《前期物业服务合同》示范文本的通知.....	22
附件一：业主临时公约(示范文本).....	24
第一章 总则.....	24
第二章 物业使用和维修.....	24
第三章 物业服务费用的交纳.....	26
第四章 其他相关事项.....	27
第五章 违约责任和违约纠纷的解决.....	27
第六章 附则.....	27
附件二：前期物业服务合同(示范文本).....	28
第一章 总则.....	28
第二章 物业服务内容.....	29
第三章 物业服务质量要求.....	30
第四章 物业服务期限.....	30
第五章 物业服务费用.....	31
第六章 双方权利义务.....	31

第七章 其他事项.....	33
第八章 合同变更、解除和终止的约定.....	33
第九章 违约责任.....	34
第十章 附则.....	34
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《关于推进本市标准 租私房工作中有关搬出安置问题的意见》的通知.....	35
关于推进本市标准租私房工作中有关搬出安置问题的意见.....	36
北京市人民政府关于做好房屋拆迁工作维护社会稳定的意见.....	40
北京市国土资源和房屋管理局关于撤销北京天威拆迁服务 有限公司等 13 个房屋拆迁单位资质的决定.....	46
附件：被撤销房屋拆迁资质的 13 个房屋拆迁单位名单.....	46
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市物业管理 招标投标办法》的通知.....	47
北京市物业管理招标投标办法.....	47
第一章 总则.....	47
第二章 招标.....	47
第三章 投标.....	50
第四章 开标、评标和中标.....	51
第五章 附则.....	56
关于印发《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的通知.....	56
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则.....	56
北京市国土资源和房屋管理局关于房屋权属登记有关问题的通知.....	58
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 政策有关问题的通知.....	59
北京市国土资源和房屋管理局关于执行《北京市已购公有住房 上市出售实施办法》中土地出让金收征有关问题的补充通知.....	60
北京市国土资源和房屋管理局关于执行《北京市已购公有 住房上市出售实施办法》有关问题的补充通知.....	61

北京市国土资源和房屋管理局关于开展《2004 年度北京市城镇房屋及设备安全检查计划》的通知.....	62
2004 年度北京市城镇房屋及设备安全检查工作计划.....	63
关于修改并重新印发《〈北京市城市房屋拆迁管理办法〉实施意见》的通知.....	68
《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见.....	69
北京市国土资源和房屋管理局关于加强土地补偿款监督管理的通知	76
关于建立上海市建设系统协调劳动关系三方会议制度的通知.....	78
附件一：上海市建设系统协调劳动关系三方会议工作制度.....	79
附件二：上海市建设系统协调劳动关系三方会议工作制度组成人员名单.....	82
上海市建设系统协调劳动关系三方会议纪要.....	83
上海市人民政府批转市房地资源局《关于上海市实施 物业管理条例 若干意见》的通知.....	84
关于上海市实施《物业管理条例》的若干意见.....	85
关于印发《在沪建筑施工企业项目经理质量不良行为记分管理办法》的通知.....	89
在沪建筑施工企业项目经理质量不良行为记分管理办法.....	89
天津市物业管理区域划分暂行办法.....	92
广州市国土资源和房屋管理局关于贯彻国家《物业管理条例》有关问题的通知.....	93
关于规范上海市居住房屋买卖、租赁中介经纪服务收费的通知.....	99
天津市物业管理招标投标管理办法.....	102
第一章 总则.....	103
第二章 招标.....	104
第三章 投标.....	107
第四章 开标、评标和中标.....	108

第五章 招投标服务和评标专家.....	113
第六章 附则.....	114
关于印发《南通市市区一次性购房补助实施办法》的通知.....	115
南通市市区一次性购房补助实施办法.....	116
广东省建设厅关于贯彻《物业管理条例》有关问题的通知.....	117
信阳市人民政府关于印发《信阳市城市房屋拆迁管理办法》 的通知.....	118
信阳市城市房屋拆迁管理办法.....	119
第一章 总则.....	119
第二章 拆迁管理.....	120
第三章 拆迁补偿与安置.....	124
第四章 法律责任.....	127
第五章 附则.....	129
关于规范商品房预售行为有关问题的通知.....	130
上海市房屋土地资源管理局关于建立房屋拆迁工作有关制度 的通知.....	131
关于印发《南通市市区经济适用房政策性补贴调整实施细则》 的通知.....	132
南通市市区经济适用房政策性补贴调整实施细则.....	133
第一章 总则.....	133
第二章 申请条件.....	133
第三章 补贴标准.....	134
第四章 审核确认.....	134
第五章 补贴发放.....	135
第六章 附则.....	136
关于印发《南通市市区城镇廉租住房实施办法》的通知.....	136
南通市市区城镇廉租住房实施办法.....	137
第一章 总则.....	137

第二章 申请与核准	137
第三章 补贴与安置	138
第四章 管理与处罚	139
第五章 附则	140
南通市人民政府关于进一步健全市区住房保障体系切实解决中 低收入家庭住房问题的意见	140
广东省建设厅关于房地产企业资质管理有关问题的通知	145
关于印发《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》 的通知	146
《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》实施意见	147
南通市人民政府关于印发《南通市城市房屋拆迁招标投标管理办法》 的通知 157	157
南通市城市房屋拆迁招标投标管理办法	157
第一章 总则	157
第二章 拆迁招标	158
第三章 拆迁编标	160
第四章 拆迁投标	161
第五章 拆迁开标	162
第六章 拆迁评标	162
第七章 罚则及附则	163
广州市国土资源和房屋管理局、广州市发展计划委员会、 广州市财政局关于土地出让金(或地价)滞纳金收缴工作的通知	165
广东省建设厅转发建设部《关于印发前期物业管理招标投标 管理暂行办法》的通知	166
厦门市人民政府关于印发《厦门市征用集体土地房屋拆迁 补偿安置规定》的通知	167
厦门市征用集体土地房屋拆迁补偿安置规定	168
贵阳市人民政府办公厅关于转发市房管局《贵阳市房地产	

市场预警预报机制》的通知.....	179
贵阳市房地产市场预警预报机制.....	180
关于印发《山西省经济适用住房价格管理实施办法》的通知.....	182
山西省经济适用住房价格管理实施办法.....	182
广东省人民政府关于试行农村集体建设用地使用权流转的通知.....	186
重庆市处置四久工程领导小组办公室关于将“四久工程” 原业主纳入重庆市“不受欢迎开发企业”名单的通知.....	190
广东省物价局、广东省国土资源厅关于公布广东省城市 国有土地分等及基准地价标准的通知.....	193
关于在全省建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见.....	195
广东省建设厅关于建立我省房地产市场信息监控及预警 系统有关问题的通知.....	198
印发《关于在江西省建设系统推行协调劳动关系三方会议 制度的意见》的通知.....	200
关于在江西省建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的意见.....	200
广东省人民政府办公厅关于加快建立和完善土地储备制度 的通知.....	204
贵阳市物业管理规定.....	206
郑州市人民政府关于建立房地产预警预报系统有关问题的通知.....	210
附件：郑州市房地产预警预报工作领导小组成员名单.....	212
关于转发《关于在全国建设系统推行劳动关系三方会议制度 的意见》的通知.....	213
附：广西区建设系统协调劳动关系三方会议组成人员名单.....	215
四川省人民政府办公厅关于进一步加大住房公积金归集力度 大力发展个人住房贷款的通知.....	216
成都市房产管理局关于印发《成都市物业管理业主大会规则 (试行)》的通知.....	221
成都市物业管理业主大会规则(试行).....	222

第一章	总则	222
第二章	业主大会	223
第三章	业主委员会	227
第四章	相关法律责任	233
第五章	附则	233

吉林省建设厅关于印发《关于做好我省住房公积金归集工作开展个人住房贷款业务的指导意见》的通知

吉建金管字[2003]3号

各市州住房公积金管理中心：

现将《关于做好我省住房公积金归集工作、开展个人住房贷款业务的指导意见》(以下简称《意见》)印发给你们，请认真贯彻落实。

全面推行和不断完善住房公积金制度，是进一步深化住房制度改革、加快住宅建设的一项重要措施，对拉动国民经济增长，推动房地产市场的快速、健康发展具有重要意义。《意见》在分别征求吉林省住房公积金管理工作领导小组成员单位和各市州住房公积金管理中心的意见修改后下发，对指导我省各市州大力加强住房公积金归集工作，提高住房公积金制度的覆盖率和归集率，积极稳妥地扩大住房公积金个人住房贷款具有重要意义。各市州住房公积金管理中心要按照《意见》积极开展工作，要结合各自的实际情况，制定具体的实施办法，在确保切实防范住房公积金运作风险的同时，有效扩大住房公积金归集和个人住房贷款规模。各市州住房公积金管理中心在执行《意见》中遇到问题，要及时向吉林省住房公积金管理办公室报告。

附件：《关于做好我省住房公积金归集工作、开展个人住房贷款业务的指导意见》

吉林省建设厅

二〇〇三年六月十二日

关于做好吉林省住房公积金归集工作开展个人住房贷款业务的指导意见

大力加强住房公积金归集工作，扩大住房公积金个人住房贷款业务对启动住房消费，提高职工居住水平，促进我省住宅与房地产业的发展，拉动国民经济增长，具有十分重要的意义。为促进和规范我省住房公积金归集和个人住房贷款业务的健康有序发展，提出以下指导意见：

一、加大住房公积金制度宣传力度

各市州住房公积金管理中心要深入到单位对住房公积金制度作深入细致的宣传，让广大职工充分了解和掌握《住房公积金管理条例》以及相关实施细则和管理办法等制度法规。可以通过媒体手段和采取讲课、培训、向各单位发送《条例》和贷款传单、公布咨询电话等多种形式，向职工宣传职工的权益和使用住房公积金个人住房贷款购买住房的好处，增加单位和职工参加住房公积金制度的自觉性和积极性，积极发挥住房公积金低存低贷的政策优势，引导职工通过个人贷款购房，促进中低收入职工家庭和住房公积金缴存人的住房消费。

二、加强住房公积金制度地方立法工作

各市州住房公积金管理中心要依据国务院 2002 年重新修订的《住房公积金管理条例》，结合本地住房公积金管理工作的实际，制定切实可行的住房公积金管理条例实施细则和管理办法，为搞好住房公积金管理工作提供法规依据，使我省住房公积金管理工作走向法制化、制度化轨道。

三、加强住房公积金归集工作的行政执法管理力度

住房公积金制度具有强制性。各市州住房公积金管理中心要经法制部门审查确认获得行政执法的主体资格并制定严格的执法程序。要加大行政执法管理力度，建立行政处罚制度。要

在近期内专门组织专业审计力量对本地区各单位建立住房公积金制度和缴交情况进行一次全面清理：

一是要依法督促尚未办理缴存登记或不为本单位职工办理账户设立手续的单位办理缴存登记和账户设立手续，对逾期不办理的，要按《住房公积金管理条例》规定实施行政处罚。

二是对已办理住房公积金缴存登记和账户设立手续，逾期不缴或少缴住房公积金的单位，也要按《条例》规定，区别不同情况，限期补交或强制执行。

三是对部分确有困难，需要降低缴交比例或者缓交的单位，要依据《条例》规定的程序，经本单位职工代表大会或工会通过、住房公积金管理中心审核并经住房公积金管理委员会授权批准，办理有关手续。

四是对于已扣职工住房公积金而又不办理缴存登记并未为本单位职工设立账户，严重侵犯职工利益的单位要进行调查并给予严厉处罚，情节严重的可提请司法机关处理。

四、强化归集，提高住房公积金制度的覆盖率和归集率

各市州住房公积金管理中心要把住房公积金的归集工作作为各项工作的龙头来抓，要积极拓宽渠道，采取多种形式和措施多渠道归集，寻求归集额增长空间。

一是要与当地统计部门、工商部门、税务部门、劳动部门和人事部门密切配合，摸清未建立住房公积金制度、未给职工缴存住房公积金的国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业以及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体(以下统称单位)底数，把尚未建立住房公积金制度的单位作为提高住房公积金覆盖率的重点，纳入住房公积金管理范围，提高全省住房公积金覆盖率，消灭缴存住房公积金空白点和盲点。

二是做好年度缴存基数调整工作，要完善住房公积金缴存

登记制度和年检制度，加强缴存住房公积金职工对其调整缴存基数的监督，保证各缴存单位及时调整基数、足额缴存住房公积金。

三是适当提高住房公积金缴存比例。有条件的城市可以适当提高缴存比例，但单位为职工缴存比例不得超过 20%，职工个人缴存比例不得超过 8%。具体缴存比例由市州住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省批准。

四是建立和完善专管员区域管理和定期催缴制度。各市州住房公积金管理中心要指定专人对已建立住房公积金制度而不按时缴存住房公积金的单位进行催缴，催缴指标落实到人头，并将完成情况与其工资、奖金挂钩，确保提高住房公积金的归集率。

五、提高对住房公积金个人住房贷款重要性的认识

住房公积金个人住房贷款业务是今后住房公积金使用中唯一的贷款业务。个人住房公积金贷款最终目标是提高职工住房支付能力，实现城镇居民生活小康目标，从而启动消费市场，推进我省住宅与房地产业的发展，拉动国民经济增长。各市州住房公积金管理中心要充分认识到个贷业务的重要性，积极而稳步拓展个贷业务。要遵循供求基本平衡和安全运作原则结合本地区实际情况，制定年度贷款使用计划，并严格依据《住房公积金管理条例》规定，完善住房公积金个人购房贷款各项政策。

六、稳步推进和拓展住房公积金个人贷款业务

各市州住房公积金管理中心要在保证降低贷款风险的前提下，进一步修订和完善个人住房贷款政策。要结合本地区实际情况加大住房公积金个人贷款发放力度。在严格满足贷款条件的前提下：

一是适度延长贷款年限，但最长不得超过 20 年。

二是适度扩大贷款范围，可以扩大到房改房、二手房、集资房。

三是适度提高贷款最高额度，但最高不得超过 30 万元，进一步增强职工购房能力。

四是要在借款人和建房单位之间架起一座桥梁，积极探索政府、企事业单位为购房者在购、建房过程中减少支出的方式开展个贷业务。完善与开发商的合作协议，明确责、权、利。要建立和完善相关各方面制度，具体操作规程，并严格执行，化解借款人和中心的风险。

五是住房公积金供不应求时，可以结合住房公积金组合贷款。住房公积金制度发展到一定程度，归集额显然不能满足职工个人贷款需求的前提下，可以结合商业银行的住房按揭贷款发放住房组合贷款。

七、增强服务意识

住房公积金取之于民，用之于民。各市州住房公积金管理中心要建立服务意识，全心全意为人民服务。要进一步完善住房公积金贷款办理措施：

一是对目前个人住房公积金贷款办理过程中的各项收费项目进行认真清理，切实降低费用标准，尤其是对办理贷款需同时参加保险和担保收取两项费用的做法，尝试通过评信选择其中一种方式，收取一项费用的办法，并降低保险和担保费率，减少贷款相关费用。

二是要缩短贷款办理时间，简化贷款程序。

三是对住房贷款推行更为灵活方便的还款方式，还款方式采用等额本金和等额本息两种方法，职工可结合自身实际进行选择，借款人既可以提前全部还清贷款，也可提前部分还款。

四是建立个人住房贷款各环节的联合办公制度，实行一条龙服务，一站式办公，切实提高服务水平，方便职工贷款，提

高办事效率。

八、积极主动地加强与有关部门的联系，争取有利的外部环境

住房公积金贷款涉及到社会的方方面面，各市州住房公积金管理中心要围绕涉及住房公积金工作各个环节，积极主动与有关部门加强联系，在中介服务、担保和抵押登记等诸多方面，争取得到相关部门的支持和配合，努力降低个人贷款的担保、评估、公证、保险、抵押登记等各项费用，减轻职工负担。

九、建立住房公积金个人住房贷款风险防范机制

发放个人住房贷款，不可避免地会存在风险，为保障住房公积金的安全运作，各市州住房公积金管理中心要健全与完善个人住房公积金贷款各项制度，防范风险。

一是要完善贷前调查、贷时审批、银行发放制度。要做好对售建房单位资质、资信的审核和住房置业担保公司担保能力以及第三人承担连带保证责任的审核。要建立和完善与委托行、售建房单位、住房置业担保公司等部门的合作协议，明确责、权、利。

二是要完善《住房公积金贷款操作规程》，发放贷款要严格按照规定执行。

三是要建立贷后跟踪调查、预警制度。为尽早识别贷款风险的类别、程度、原因及发展变化趋势，应针对借款人风险状况和担保风险制定预警方案，对有问题贷款采取针对性处理措施，及时防范和化解贷款风险。

四是要完善担保制度。对于现房、期房、二手房、合作集资建房等不同房源可以采取纯抵押、阶段性保证加抵押、纯保证、质押等担保制度。各中心应积极探索，实行第二处住所承诺书制度或建立周转房制度，既有利于防范贷款风险，也降低了贷款的中间费用。

五是要完善贷后管理，及时收回贷款制度。要与委托行密切配合，建立监督制度和报表报送制度，做好贷后跟踪调查，及时收回贷款。

六是要建立风险准备金制度，用于核销因贷款不能收回而发生的资金损失。

十、加强监督

按照《住房公积金管理条例》规定，住房公积金监督工作，包括国务院有关部门对各地住房公积金政策执行情况的监督；各市州住房公积金管理委员会对住房公积金具体管理措施实施情况的监督；地方财政部门对本地区住房公积金归集、提取和使用情况的监督；社会对住房公积金归集、使用、收益和费用情况的监督；中心和职工对单位住房公积金缴存情况的监督，以及单位和职工对中心管理情况的监督等。

各市州住房公积金管理中心要对《住房公积金管理条例》提出的这些监督环节和监督措施，制定出具体的落实办法，使这些监督措施制度化，形成完善的住房公积金监督体系和监督制度。

一是财政监督是重中之重，各地要建立事前、事中、事后三个环节相互衔接的监督机制，把财政监督落到实处。没有征求财政部门的意见和未经财政审核，住房公积金归集、使用计划和执行情况以及住房公积金预决算不能提交住房公积金管理委员会审议；财政部门要参与住房公积金管理委员会对住房公积金归集、使用计划的审批。

二是各市州住房公积金管理中心要充分发挥审计监督特别是社会监督的作用。要建立住房公积金年度财务报告定期公布制度，向社会公开业务发展情况，要推进住房公积金管理工作的规范化、电算化进程，建立个人住房公积金查询系统，为职工发放缴存住房公积金的凭证。

三是落实中心对单位缴存住房公积金情况的监督，根据住房公积金缴存情况月报，指定专人，负责定期催缴或提请处罚。

十一、与受托行通力配合、互相支持、相互监督，保证住房公积金运作安全

一是各市州住房公积金管理中心要按《住房公积金管理条例》规定与国家规定范围内的银行签定办理住房公积金委托存贷款业务的协议，明确各自的权利和义务，并严格遵照执行。

二是要做好住房公积金账户设立与管理工作。要按规定建立住房公积金专户，设立职工个人明细账，对于一个职工多个账号和多个职工一个账号等影响职工利益的现象要进行清理并及时纠正。

三是今后如出现将住房公积金用于《住房公积金管理条例》允许使用范围以外其他方面支出，受托行要予以拒绝并向有关部门报告。

四是受托行应积极协助住房公积金管理中心清收和回收贷款。

五是受托行在办理住房公积金贷款业务过程中，必须坚持有关规定，不得降低条件，搞无序竞争。

六是人民银行各分支机构有责任加强对受托行办理个人住房贷款业务进行监督。

吉林省人民政府关于对全省住房公积金管理基础工作进行考核的通知

吉建金管字[2003]2号

各市州住房公积金管理中心：

为贯彻落实《住房公积金管理条例》、《国务院关于进一步加强住房公积金管理的通知》和《吉林省人民政府关于印发进