

# 地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第五册）

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

成都市房产管理局关于印发物业管理服务合同、前期物业管理服务合同二个示范文本的通知 .....	1
附件一：《物业管理服务合同》(示范文本).....	1
第一章 总则	1
第二章 委托管理服务事项	2
第三章 委托管理期限	4
第四章 双方权利义务	4
第五章 物业管理公共服务质量	7
第六章 物业管理服务费用	7
第七章 违约责任	9
第八章 附则	11
附件二：前期物业管理服务合同(示范文本).....	15
第一章 总则	15
第二章 委托管理服务事项	16
第三章 委托管理服务期限	17
第四章 双方权利义务	17
第五章 物业管理服务质量	20
第六章 物业管理服务费用	21
第七章 违约责任	23
第八章 附则	24
成都市房产管理局关于印发《业主公约》、《业主大会章程》二个示范文本的通知 .....	25
附件一：《业主公约》(示范文本)	25
附件二：业主大会章程(示范文本)	32
北京市国土资源和房屋管理局关于修订《北京市房屋拆迁单位管理办法》的通知 .....	38

北京市房屋拆迁单位管理办法 .....	39
第一章 总则	39
第二章 拆迁单位资质核准	40
第三章 拆迁单位工作人员执业资格管理	44
第四章 拆迁服务	45
第五章 拆迁单位年度审核	47
第六章 附则	50
武汉市城市规划管理局关于印发《武汉市城市房屋拆迁安置 补偿资金监控管理规定》的通知 .....	50
武汉市城市房屋拆迁安置补偿资金监控管理规定	50
关于成立吉林省建设系统协调劳动关系三方会议机构的决定 .....	53
北京市国土资源和房屋管理局关于《北京市城市房屋拆迁 补助费有关规定》执行中有关问题的通知 .....	55
杭州市人民政府关于进一步加强杭州市区经济适用住房建设 和销售管理工作的若干意见 .....	56
北京市国土资源和房屋管理局关于开展房屋租赁经纪专项 清理整顿工作的通知 .....	62
关于印发《2003 年老住宅小区综合整治与转入物业管理 实施方案》的通知 .....	64
2003 年老住宅小区综合整治与转入物业管理实施方案	64
北京市国土资源和房屋管理局关于调整北京市土地出让 过程中有关程序的通知 .....	73
北京市国土资源和房屋管理局关于加强出让土地使用权 后期管理的通知 .....	74
关于进一步规范上海市房地产经纪活动的实施意见 .....	79
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》有关问题的通知 .....	85
湖南省建设厅关于建立湖南省房地产信用档案系统的通知 .....	87

关于印发《北京市居住小区物业管理服务标准》的通知 .....	89
北京市居住小区物业管理服务标准	89
关于《南通市市区城市房屋拆迁搬迁补助费、临时安置补助费和企业停产补助费的规定》的通知 .....	101
南通市市区城市房屋拆迁搬迁补助费临时安置补助费和企业停产补助费的规定	101
北京市人民政府办公厅关于推进本市标准租私房工作的通知 .....	103
南通市人民政府关于印发《南通市城市房屋拆迁管理办法》的通知 ..	104
南通市城市房屋拆迁管理办法 .....	105
第一章 总则	105
第二章 拆迁管理	106
第三章 拆迁补偿与安置	110
第四章 拆迁评估	115
第五章 被征用集体土地上房屋拆迁补偿安置的特别规定	117
第六章 罚 则	119
第七章 附则	120
北京市人民政府关于印发《北京市已购公有住房上市出售实施办法》的通知 .....	121
北京市已购公有住房上市出售实施办法	121
江苏省政府关于进一步推进全省城市市政公用事业改革的意见 ..	124
上海市房屋土地资源管理局关于禁止房地产经纪企业从业人员利用职业便利从事房屋转让活动的通知 .....	132
关于 2003 年向职工出售公有住房的价格及政策的通知关于 2003 年向职工出售公有住房的价格及政策的通知 .....	133
关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知 .....	134
北京市国土资源和房屋管理局关于商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊有关问题的通知 .....	138
重庆市国土资源和房屋管理局关于印发《重庆市业主委员会	

实施办法》的通知 .....	140
重庆市业主自治机构管理办法 .....	140
北京市物价局、市建设委员会转发国家计委 建设部关于 印发《经济适用住房价格管理办法》文件的通知 .....	146
北京市人民政府中共中央直属机关事务管理局国务院机关 事务管理局铁道部关于印发北京地区住房公积金管理机构 调整实施方案的通知 .....	147
北京地区住房公积金管理机构调整实施方案 .....	148
北京市国土资源和房屋管理局关于开展直管公有住房使用权 交易试点工作的通知 .....	153
北京市国土资源和房屋管理局关于加强本市房地产经纪 行为管理的通知 .....	156
北京市国土资源和房屋管理局关于公布本市出让国有土地 使用权基准地价应用方法的通知 .....	159
附件一：应用 2002 年北京市基准地价测算宗地价格方法 .....	160
附件二：北京市基准地价容积率修正系数表 .....	164
附件三、北京市基准地价因素修正系数说明表(商业) .....	166
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市城市房屋 拆迁裁决程序规定》的通知 .....	173
北京市城市房屋拆迁裁决程序规定 .....	174
关于印发《黑龙江省城市房屋拆迁单位资质管理暂行办法》 的通知 .....	178
黑龙江省城市房屋拆迁单位资质管理暂行办法 .....	178
关于在云南省建设系统推行协调劳动关系三方会议制度的 实施意见 .....	183
关于印发《北京市土地一级开发管理暂行办法》的通知 .....	188
北京市土地一级开发管理暂行办法 .....	189
第一章 总则 .....	189

第二章 土地一级开发项目的确定和实施	190
第三章 土地一级开发资金来源和财务管理	191
第四章 附则	192
海南省建设厅、海南省建设工会、海南省建筑业协会关于 海南省建设系统协调劳动关系三方会议制度的意见 .....	192
福建省建设厅关于印发《福建省城市房屋拆迁纠纷裁决 暂行办法》等 3 个文件的通知 .....	196
附件一：福建省城市房屋拆迁纠纷裁决暂行办法	196
附件二：福建省城市房屋拆迁估价技术规范	205
附件三：福建省城市房屋拆迁单位管理规定	208
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局关于北京市实施 国土资源部《划拨用地目录》细则的通知 .....	214
北京市实施国土资源部《划拨用地目录》细则 .....	215

## 成都市房产管理局关于印发物业管理服务合同、前期物业管理服务合同二个示范文本的通知

成房物管[2003]2号

各区(市)县房管局(办、所)、高新区规划建设局、各物业管理公司、业主委员会：

为进一步规范我市物业管理服务行为，培育物业管理市场，健全物业管理运作机制，切实保护物业管理活动中当事人的合法权益，根据相关物业管理法规、规章的规定，结合我市实际，现将《物业管理服务合同》、《前期物业管理服务合同》示范文本印发给你们，望认真研究执行。

附件：《物业管理服务合同》(示范文本)

《前期物业管理服务合同》(示范文本)

二 三年四月十八日

附件一：《物业管理服务合同》(示范文本)

### 第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

主任：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，  
甲方将

(物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

## 第二条 物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_区(市)县\_\_路(街道)\_\_号

四\_\_至：东\_\_南\_\_西\_\_北\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

## 第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_。

第十三条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但费用由当事双方协商。

第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其它委托事项

1. \_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_ ;

3. \_\_\_\_\_。

### 第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为\_\_年(不超过3年)。自\_\_年\_\_月\_\_日\_\_时起至\_\_年\_\_月\_\_日\_\_时止。

### 第四章 双方权利义务

#### 第十八条 甲方权利义务

1.代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

2.监督业主和物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

3.审定乙方拟定的物业管理方案；

4.检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

6.审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

7.在合同生效之日起\_\_内向乙方提供\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_；

8.在合同生效之日起\_\_日内向乙方提供\_\_平方米建筑面积物业管理用房,由乙方按下列第\_\_项执行;

[1]无偿使用;

[2]按建筑面积每月每平方米\_\_元租用,其租金收入用于\_\_\_\_\_;

9.与乙方办理物业管理验收手续时,应向乙方移交下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二)设备设施的安 装、使用和维护保养技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_日内向乙方移交;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:

(1)\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_;

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标;

12.负责本物业维修专项资金的筹集,督促业主缴纳物业维修专项资金;

13.甲方有权指定专业审计机构,对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

14.\_\_\_\_\_;

#### 第十九条 乙方权利义务

1.根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理方案,自主开展物业经营管理服务活动;

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;

3.按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

5.负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现安全隐患或险情及时排除；

7.负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告；并于每年\_\_月，以\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

8.每\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况；

将物业管理服务项目、收费标准在物业管理区域内公示；

9.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

10.本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；

11.建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

12.接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

13.\_\_\_\_\_。

## 第五章 物业管理公共服务质量

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

- 1.房屋外观；
- 2.设备运行；
- 3.共用部位、共用设施设备的维护和管理；
- 4.公共环境卫生；
- 5.绿化；
- 6.交通秩序与车辆停放；
- 7.公共秩序维护与协助消防；
- 8.房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；
- 9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_。

上述 1~8 项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

## 第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1.本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2.本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_元向乙方交纳；非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米

元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_；

3.本物业管理公共服务费每\_\_[月]/[季]/[半年]交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_。

4.本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

5.空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_元向乙方交纳。

6.业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任；

7.业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费；

8.物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊；

9.业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_项处理；

(1)从逾期之日起按每天\_\_元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_交纳滞纳金；

(3)\_\_\_\_\_；

第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1.露天车位：每日：\_\_元，每月：\_\_元，每年：\_\_元；

2.车\_\_库：每日：\_\_元，每月：\_\_元，每年：\_\_元；

3.摩托车：每日：\_\_元，每月：\_\_元，每年：\_\_元；

4.自行车：每日：\_\_元，每月：\_\_元，每年：\_\_元；

5.\_\_\_\_\_。

第二十三条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1.\_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_ ;

3. \_\_\_\_\_ ;

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理；\_\_\_\_\_。

## 第七章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十八条第\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按交纳违约金或\_\_\_。

第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第三十六条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。