

地方规划国土房地产 规范性文件汇编

（第一册）

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

广东省建设厅印发《广东省房地产交易与权属登记操作规程》 的通知	1
广东省房地产交易与权属登记操作规程.....	1
福建省《房地产开发企业资质管理规定》实施细则	3
郑州市房屋建筑面积测算及共有共用建筑面积分摊规则	13
内蒙古自治区城镇居住物业管理区域划分办法	20
昆明市城市房地产交易管理条例	22
第一章 总则.....	23
第二章 房地产转让.....	23
第三章 房地产抵押.....	26
第四章 房地产租赁.....	27
第五章 中介服务.....	28
第六章 其他规定.....	30
第七章 法律责任.....	31
第八章 附则.....	33
长春市城镇廉租住房管理实施细则	33
第一章 总则.....	33
第二章 廉租住房资金的来源、管理和使用.....	34
第三章 廉租住房的来源和承租审批.....	35
第四章 廉租住房的使用和管理.....	36
第五章 经济法律责任.....	37
第六章 附则.....	37
上海市人民政府关于批转市房地资源局制订的《上海市城镇 廉租住房试行办法》的通知	37
上海市城镇廉租住房试行办法.....	38
浦东新区推进物业“一体化”管理的办法	41

浦东新区关于加强业主委员会工作指导和管理的若干规定	46
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法	49
第一章 总则	49
第二章 土地的所有权和使用权	50
第三章 土地利用总体规划和年度计划	51
第四章 耕地保护	52
第五章 建设用地	54
第六章 法律责任	60
第七章 规划	61
上海市房地产市场明码标价实施细则	62
上海市物价局关于规范商品房销售价格行为的暂行规定	65
上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法	67
上海市商品房价格管理暂行办法	72
第一章 总则	72
第二章 价格构成	73
第三章 价格管理权限及监督检查	75
第四章 附则	76
北京市住宅区及住宅建筑有线广播电视设施设计规定	76
第一章 总则	76
第二章 一般要求	77
第三章 住宅区有线广播电视支线管道和光缆管道	79
第四章 住宅建筑暗管系统	79
北京市住宅区及住宅建筑有线广播电视设施建设管理规定	84
银川市城镇房屋产权管理办法	86
第一章 总则	86
第二章 审查确认房屋产权	86
第三章 产权登记	87
第四章 产权转移变更	87

第五章 罚则.....	88
第六章 附则.....	89
北京市物价局、北京市国土资源和房屋管理局北京市经济 适用住房小区物业管理服务收费办法(试行).....	89
转发并贯彻落实国务院关于北京市土地利用总体规划批复的通知	92
关于对公有住房提租补贴和通信工具补助费征免个人所得税 的通知	94
关于进一步做好城市住宅区物业服务收费管理工作的通知	95
关于内销商品住房种类归并后交易审核若干问题的通知	97
重庆市房地产经纪机构等级管理暂行规定	99
北京市家庭装饰装修工程承发包及施工管理暂行规定(试行).....	102
北京市城乡建设委员会关于进一步加强工程招标投标管理 的若干规定	105
北京市市级国有资产授权经营管理试行办法	111
第一章 总则.....	111
第二章 国有资产授权主体民授权经营.....	112
第三章 营运机构.....	113
第四章 国有资产授权经营的监管与考核.....	116
第五章 附则.....	118
关于印发《海南省集资合作建房管理办法》的通知	118
海南省集资合作建房管理办法.....	119
青海省房地产开发企业资质管理办法	122
关于青海省城市房地产市场估价机构资质管理的暂行规定	128
湖北省建制镇实施《城市供水企业资质管理规定》细则	131
湖北省建制镇水厂管理暂行办法	134
第一章 总则.....	134
第二章 行业管理.....	134
第三章 水厂管理.....	134

第四章 附则.....	136
湖北省建设工程造价管理暂行规定	137
第一章 总则.....	137
第二章 机构与职责.....	137
第三章 工程造价计价依据的制定和管理.....	139
第四章 建设项目总造价的构成、确定及管理.....	140
第五章 建设工程施工招标、合同的造价管理.....	141
第六章 工程造价咨询和纠纷处理.....	142
第七章 罚则.....	143
第八章 附则.....	144
重庆市非成套公用住房出售管理办法	144
青岛市城市房屋拆迁管理条例	146
第一章 总则.....	146
第二章 拆迁管理.....	147
第三章 拆迁补偿.....	151
第四章 法律责任.....	154
第五章 附则.....	155
《北京市实施 中华人民共和国土地管理法 办法》罚款 处罚规定	155
北京市征收外商投资企业土地使用费规定	157
北京市建设项目用地全程管理规程	159
第一章 总则.....	159
第二章 建设项目用地的前期管理.....	160
第三章 建设项目用地的审批管理.....	160
第四章 建设项目用地的后期管理.....	161
第五章 附则.....	163
北京市计委、财政局、土地局、房地局关于加强对国有土地 使用权有偿出让转让地价款征收的规定	163

关于北京市住房资金管理中心个人住房担保委托贷款有关问题的通知	166
关于印发《北京市进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的指导意见》的通知	167
北京市进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住宅问题的指导意见.....	168
北京市房屋交易工作程序(试行).....	172
天津市城镇私房交易补交土地使用权出让金暂行规定	176
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管理办法 实施意见》的通知	179
《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见.....	179
北京市房地产管理局房屋分类试行标准	184
关于加强城镇私有危险房屋修缮管理的通知	187
北京市房屋出租居间合同(试行).....	189
北京市住房贷款担保中心个人住房贷款担保暂行办法	198
第一章 总则.....	198
第二章 担保的对象、范围及费用.....	198
第三章 担保的程序.....	199
第四章 担保的申请.....	199
第五章 保证担保.....	200
第六章 反担保.....	201
第七章 保证责任的承担.....	202
第八章 反担保合同的履行.....	203
第九章 债务减免.....	203
第十章 附则.....	204
关于居住房屋改变使用性质若干问题的通知	205
关于加强国有土地资产管理,建立土地储备制度的意见	207
大连市住房制度改革办公室文件印发关于房改房、安居(解困)	

住房和经济适用住房上市出售实行准入审批制的暂行	
办法的通知	215
关于印发《辽宁省城镇个人住房置业担保贷款管理办法》	
的通知	221
辽宁省城镇个人住房置业担保贷款管理办法	221
第一章 总则	221
第二章 贷款的对象和条件	222
第三章 贷款程序	223
第四章 贷款额度、期限和利率	223
第五章 贷款偿还	224
第六章 借款合同的变更和终止	225
第七章 贷款保证	225
第八章 其他	226

广东省建设厅印发《广东省房地产交易与权属登记操作规程》的通知

粤建房字[2000]120号

各市、县建委(建设局、规划国土局)、房地产管理局：

现将《广东省房地产交易与权属登记操作规程》印发给你们，并提出如下意见，请贯彻执行。

一、房地产交易与权属登记管理，是房地产市场管理一项重要的基础性工作，对保护权利人合法权益具有重要作用。市、县房地产管理部门应十分重视此项工作，按照建设部《关于印发〈简化房地产交易与房屋权属登记程序的指导意见〉的通知》(建住房[2000]201号)和本《规程》要求，进一步树立“窗口行业”和为市民服务的意识，简化程序，方便群众，努力缩短房地产交易与权属登记时间。

二、市、县房地产管理部门要认真做好本《规程》实施前的各项准备工作，积极协调有关部门的关系，或向市、县人民政府汇报，由市、县政府出面协调，争取各有关部门的支持，从服务群众，培育市场的高度，做好本《规程》的实施。

三、本《规程》实施后，市、县房地产管理部门要将实施情况向省建设厅报告，省建设厅将组织检查。

广东省房地产交易与权属登记操作规程

第一条 为规范房地产交易与权属登记程序，简化手续，方便群众，促进住房消费，活跃房地产市场，根据国家和省法律、法规和有关规定，制定本规程。

第二条 市、县房地产管理部门在办理房地产交易与权属

登记手续时，应执行本规程。

第三条 房地产交易与权属登记坚持简化手续，方便群众的原则，实行窗口式办公制度，做到交易与权属登记一体化，一站式服务，一次性收取费用。

第四条 市、县房地产管理部门应设立固定的房地产交易与权属登记对外收件窗口，涉及到房地产交易与权属登记的，当事人只填写一份申请书，申办资料提交齐全后，管理机构内部传递有关资料，不再重复收件。房屋交易与产权登记发证机构分设的，由交易机构负责初审，权属机构负责复审，符合条件办理产权发证手续。改变分散管理，各自封闭的工作方式。

第五条 市、县房地产管理部门应在对外收件窗口设立触模式电脑或公告栏，向市民公示本规程和房地产交易与权属登记程序、办理期限、应提交的文件资料、应缴纳的税费项目和标准等。

第六条 市、县房地产管理部门应在对外收件窗口设立咨询服务台和投拆电话，选派熟悉业务的工作人员，接受当事人的咨询和受理当事人的投拆。

第七条 市、县房地产管理部门应与同级财政、税务、土地管理等部门协商，从减少环节，方便群众出发，委托房地产管理部门代为收取国家和省规定可征收的房地产交易与权属登记税费。并在对外收件窗口设立一次性收取税费窗口，实行一次性收取。

第八条 市、县房地产管理部门应对当事人送来的房地产交易与登记申请及有关文件资料当场查验，对符合规定的发给受理书，受理书应向业主明示前来领取《房地产权证》的时间。各地要创造条件，尽可能缩短办理时间，最长不得超过《广东省城镇房地产权登记条例》规定的时间。但在收件后审查过程中，发现当事人提供的文件资料不真实的除外。

第九条 房地产开发企业出售商品房，仍按规定办理交易鉴证手续。如开发企业接受业主委托代办房地产权登记手续的，房地产管理部门应在开发企业办理商品房确权手续时，对符合确权规定的商品房项目，同时为购房者办理房地产权登记手续，核发《房地产权证》。

第十条 市、县房地产管理部门除可接受有关部门委托，代为征收国家和省规定可征收的房地产交易与权属登记税费外，不得为本部门或其它部门收取费用。

第十一条 市、县房地产管理部门要加强房地产交易与权属登记工作的监督管理，对违反本规程的及时纠正，对办事拖拉，刁难当事人的人员及时作出调整。

第十二条 房地产交易与权属登记当事人在办理手续时，发现房地产管理部门有违反本规程行为的，可向同级或上一级房地产管理部门投拆，房地产管理部门接到投拆后要及时作出处理。

第十三条 市、县房地产管理部门可根据本规程制定具体制作办法，建立规范的房地产交易与权属登记内部运作程序。

第十四条 本规程于 2000 年 1 月 1 日起实行。

福建省《房地产开发企业资质管理规定》实施细则

第一条 为了加强房地产开发企业资质管理，规范房地产开发企业经营行为，根据《房地产开发企业资质管理规定》(以下简称《规定》)，结合我省实际，制定本实施细则。

第二条 省建设厅负责全省房地产开发企业的资质管理工作；市、县人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第三条 在本省范围内从事房地产开发经营，应遵守《规定》和本实施细则。

房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级。

未取得房地产开发资质等级证书(以下简称《资质证书》)的企业，不得从事房地产开发经营业务。

第四条 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四等四个资质等级。

各资质等级企业的条件如下：

(一)一级资质：

- 1.注册资本不低于 5000 万元；
- 2.从事房地产开发经营 5 年以上；
- 3.近 3 年房屋建筑面积累计竣工 130 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；
- 4.连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%；
- 5.上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；
- 6.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人；
- 7.工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；
- 8.具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；
- 9.未发生过重大工程质量事故。

(二)二级资质：

- 1.注册资本不低于 2000 万元；
- 2.从事房地产开发经营 3 年以上；
- 3.近 3 年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米以上，或者累

计完成与此相当的房地产开发投资额；

4.连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%；

5.上一年房屋建筑施工面积 10 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

6.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 20 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 10 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 3 人；

7.工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

8.具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

9.未发生过重大工程质量事故。

(三)三级资质：

1.注册资本不低于 800 万元；

2.从事房地产开发经营 2 年以上；

3.房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

4.连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%；

5.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；

6.工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称，统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称；

7.具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8.未发生过重大工程质量事故。

(四)四级资质：

1.注册资本不低于 200 万元；

- 2.从事房地产开发经营 1 年以上；
- 3.已竣工的建筑工程质量合格率达 100%；
- 4.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；
- 5.工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有专业统计人员；
- 6.商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；
- 7.未发生过重大工程质量事故。

第五条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内 持下列文件到登记机关所在地的同级房地产开发主管部门备案：

(一)设立房地产开发企业的批准文件或房地产开发主管部门对设立房地产开发企业的审查意见(外资房地产开发企业需提供有关部门的批准文件)；

(二)营业执照复印件；

(三)公司章程；

(四)验资证明；

(五)企业法定代表人的身份证明；

(六)专业技术人员的资格证书和劳动合同；

(七)房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。

房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内 按房地产开发企业资质分级管理权限向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

《暂定资质证书》有效期 1 年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过 2 年。

自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的,《暂定资质证书》有效期不得延长。

第六条 申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质条件中的第一、四、五项。

新设立的注册资本金800万元以上(含800万元人民币)的房地产开发企业,地级市房地产开发主管部门应在收到备案申请后15日内报省建设厅,核发《暂定资质证书》;注册资本金800万元以下的,其《暂定资质证书》由地级市房地产开发主管部门核发。

核发《暂定资质证书》时,对于注册资本金在800万元(含800万元)以上的企业,其建筑、结构、财务、房地产及有关经济类管理人员的数量和职称要求,按三级资质条件执行;注册资本金在800万元以下的,按四级资质条件执行。

临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第七条 房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前1个月内向核发《暂定资质证书》房地产开发主管部门申请核定资质等级。房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

第八条 申请核定资质等级的房地产开发企业,应当提交下列证明文件;

(一)企业资质等级申报表;

(二)房地产开发企业资质证书(正、副本);

(三)企业资产负债表和验资报告;

(四)企业法定代表人任职证明和经济、技术、财务负责人的职称证件;

(五)已开发经营项目的竣工验收证明材料和所在地建设行政主管部门出具的未发生质量事故的证明;

(六)由项目所在地房地产开发主管部门出具的房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况证明；

(七)所在地房地产开发主管部门对该企业开发经营业绩的考核材料；

(八)其他有关文件、证明。

第九条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质由地级市房地产开发主管部门初审，经省建设厅审核后，报建设部审批。

二级、三级资质由地级市房地产开发主管部门审核后报省建设厅审批。

四级资质由企业所在地的县(市)房地产开发主管部门审核后报地级市房地产开发主管部门审批，并在 30 日内报省建设厅备案。

经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给相应等级的资质证书。

第十条 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更 30 日内，向原资质审批部门办理变更手续。

第十一条 房地产开发企业承担业务的范围根据资质等级确定。

一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制。

二级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目。

三级资质房地产开发企业可承担建筑面积 10 万平方米以下(含 10 万平方米)的开发建设项目。

四级资质房地产开发企业可在企业所在地的县(市)本行政区域内承担建筑面积 2 万平方米以下(含 2 万平方米)，建筑层

数 7 层以下(不含 7 层)的开发建设项目。

暂定资质房地产开发企业只能在企业所在地本行政区域内承担三级资质以下(含三级资质)业务范围的开发建设项目。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得超越承担任务。

第十二条 房地产开发企业同时正在建设两个以上房地产开发项目的，项民总投资为正在建设的房地产开发项目的投资额的总和。

房地产开发企业注册本金与项目总投资的比例不得低于 20%；低于 20%的，必须追加注册本金。

第十三条 房地产开发企业的资质实行年检制度。取得《资质证书》满 1 年的房地产开发企业，应申报资质年检。

第十四条 房地产开发企业申报资质年检，应当提交下列文件资料：

- (一)房地产开发企业资质年检申报表；
 - (二)《资质证书》正本复印件、副本(原件)；
 - (三)经企业所在地房地产开发主管部门验核的房地产开发项目手册；
 - (四)年度验资报告和企业上年度财务报表；
 - (五)企业法定代表人和经济、技术、财务专业人员变更的证明材料；
 - (六)上年度房地产开发项目实施情况及工程质量情况证明材料；
 - (七)《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况；
 - (八)房地产开发企业对房地产开发主管部门提出的有关案件和纠纷的处理意见落实反馈情况；
 - (九)其他有关文件、证明。
- 以上文件资料应提交一式四份。