

房地产业地方法律 法规适用

(第二册)

杭金建 主编

中国民艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业地方法律法规适用 / 杭金建主编 .
—北京 : 中国民艺出版社 , 2006.12

ISBN 7-8862-1442-0

. 房... . 杭... . 房地产 - 法规 - 法律适用 - 中国
. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 112338 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 : 41 字数 : 576.1 千字

2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

印数 : 1 ~ 1 000 册

ISBN 7-8862-1442-0/D · 68

定价 : 82.00 元 (本册定价 : 16.00 元)

目 录

湖北省住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施细则	1
第一章 总则	1
第二章 维修基金的来源	2
第三章 维修基金的管理与使用	2
第四章 法律责任	4
第五章 附则	5
武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法	6
第一章 总则	6
第二章 维修基金的建立和管理	7
第三章 维修基金的使用	9
第四章 罚则	10
第五章 附则	11
长沙市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	12
南京市维修基金管理办法	17
南京市物业管理办法	18
第一章 总则	18
第二章 业主自治管理	19
第三章 物业管理企业	23
第四章 物业的使用与维护	26
第五章 罚则	28
第六章 附则	29
大连市城市住宅小区物业管理办法	30
第一章 总则	30
第二章 住宅小区物业管理机构与职责	31
第三章 住宅小区物业的使用及维护	33
第四章 住宅小区物业的验收与接管	34

第五章 住宅小区管理费用和专用房屋.....	35
第六章 法律责任.....	36
第七章 附则.....	37
沈阳市住宅小区管理办法	38
第一章 总则.....	38
第二章 住宅小区管理机构与职责.....	39
第三章 住宅小区房屋及设施的使用与维护.....	41
第四章 住宅小区的验收与接管.....	42
第五章 住宅小区管理经费的来源和使用.....	43
第六章 罚则.....	44
第七章 附则.....	45
济南市物业管理办法	45
第一章 总则.....	45
第二章 物业管理组织.....	46
第三章 物业管理企业.....	47
第四章 物业管理服务.....	48
第五章 物业的使用和维护.....	51
第六章 法律责任.....	52
第七章 附则.....	53
成都市住宅小区与高楼宇物业管理暂行规定	53
第二章 业主自我管理.....	54
第三章 物业管理服务.....	55
第四章 物业的使用与维修.....	58
第五章 前期物业管理.....	60
第六章 法律责任.....	62
第七章 附则.....	63
四川省城市物业管理服务收费暂行规定	63
四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准	67

天津市物业管理企业管理规定	71
新疆维吾尔自治区城市住宅区物业管理办法	76
第一章 总则	76
第二章 业主大会及管委会	77
第三章 物业管理公司及其职责	79
第四章 业主公约	81
第五章 住宅区的使用及维护	82
第六章 住宅区专用基金与专用房屋	84
第七章 附则	85
浙江省物业管理公司经营资质审批规定	85
安徽省城市住宅物业管理暂行办法	87
第一章 总则	87
第二章 业主大会及业主委员会	88
第三章 业主公约	89
第四章 物业管理企业	90
第五章 住宅区物业使用与维护	91
第六章 住宅区物业管理费用及专用房屋	93
第七章 罚则	94
第八章 附则	95
重庆市物业管理企业资质管理暂行规定	95
北京市人民政府关于修改《北京市契税管理规定》的决定	99
湖南省住房公积金个人住房贷款责任追究制度	103
湖南省住房公积金个人住房贷款审查委员会工作规则	107
《珠海市城区住宅小区物业管理服务收费办法》	109
珠海市城镇国有土地使用权公开招标拍卖实施办法	117
第一章 总则	118
第二章 一般规定	119
第三章 土地招标、投标	121

第四章 土地使用权拍卖.....	124
第五章 法律责任.....	126
第六章 附则.....	127
重庆市经济适用住房管理办法	127
重庆市城市房屋拆迁管理办法	132
郑州市房地产抵押管理办法	136
第一章 总则.....	136
第二章 抵押权的设定.....	137
第三章 抵押登记.....	139
第四章 抵押房地产的占用与处分.....	141
第五章 处罚.....	143
第六章 附则.....	143
郑州市城市居住小区物业管理试行办法	144
第一章 总则.....	144
第二章 业主自治管理.....	145
第三章 物业管理企业.....	146
第四章 物业管理实施.....	148
第五章 罚则.....	149
第六章 附则.....	150
郑州市共用部位共用设施设备维修基金管理办法	151
郑州市商品房销售管理办法	153
第一章 总则.....	154
第二章 预售管理.....	154
第三章 现售管理.....	158
第四章 广告与合同.....	159
第五章 销售代理.....	162
第六章 交付.....	163
第七章 罚则.....	164

第八章 附则.....	165
云南省城市房屋拆迁管理规定	166
银川市房屋租赁管理办法	170
第一章 总则.....	170
第二章 租赁合同.....	171
第三章 租赁登记.....	172
第四章 租赁管理.....	173
第五章 罚则.....	175
第六章 附则.....	175
银川市商品预售管理办法	176
银川市城镇房地产交易市场管理暂行办法	179
第一章 总则.....	179
第二章 房地产买卖.....	180
第三章 房地产租赁.....	181
第四章 房地产抵押.....	184
第五章 房地产市场管理.....	185
第六章 房地产交易价格管理.....	186
第七章 惩罚与奖励.....	187
第八章 附则.....	188
银川市城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定	188
第一章 总则.....	188
第二章 土地使用权出让.....	189
第三章 土地使用权转让.....	192
第四章 土地使用权出租.....	193
第五章 土地使用权抵押.....	194
第六章 土地使用权终止.....	195
第七章 划拨土地使用权管理.....	195
第八章 罚则.....	196

第九章 附则.....	197
北京市地热资源管理办法	197
上海市商品住宅维修基金管理办法	201
银川市直管公房管理办法	211
第一章 总则.....	211
第二章 租赁管理.....	212
第三章 调配管理.....	213
第四章 租金管理.....	213
第五章 使用管理.....	213
第六章 维修管理.....	214
第七章 罚则.....	215
第八章 附则.....	216
银川市统一征地管理暂行办法	216
第一章 总则.....	216
第二章 征地方式.....	217
第三章 征地程序.....	218
第四章 征地费用.....	221
第五章 罚则.....	222
第六章 附则.....	223
银川市建设工程质量监督管理办法	223
第二章 建设工程质量监督管理.....	225
第三章 质量责任.....	228
第四章 工程保修和损害赔偿.....	231
第五章 奖励和处罚.....	233
第六章 附则.....	234
银川市城市供热管理暂行办法	235
银川市城市绿化管理条例实施细则	239

湖北省住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施细则

第一章 总则

第一条 为了贯彻落实《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),维护住房产权人和使用人的共同利益,根据建设部、财政部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》结合湖北省的实际情况,制定本实施细则。

第二条 湖北省行政区域内的市、县、建制镇和未设镇建制的工矿区范围内,商品住房(包括经济适用住房,以下简称:商品住房)和公有住房出售后的共用部位、共用设施设备维修基金的管理,均适用本实施细则。

本实施细则所称公有住房是指在住房制度改革和拆迁安置中向个人出售的公有住房。

第三条 本实施细则所称共用部位是指住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等),户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备是指住宅小区或单栋住宅内,建设费用已分摊入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供用电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车库、公益性文体设施和共用设施设备使用E的房屋等。

第四条 凡商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共用部位、共用设施设备维修基金(以下简称:维修基金)。

维修基金的使用执行《物业管理企业财务管理规定》(财政

部财基字[1998]7号),专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

第五条 各级房地产行政主管部门和财政部门负责指导、协调、监督维修基金的管理与使用。

第二章 维修基金的来源

第六条 商品住房销售时,购房者与售房单位应当签定有关维修基金缴交约定,购房者向售房单位缴交的维修基金,属全体业主所有,不计入住宅销售收入。

第七条 单位公有住房出售后提取的维修基金,属原房屋产权单位所有;购房者缴交的维修基金全体业主共同所有,不计入住宅销售收入。

第八条 公有住房售后的维修基金来源于两部分:

1.售房单位按照一定比例从售房款中提取,原则上多层住宅不低于售房款的20%,高层住宅不低于售房款的30%。

2.购房者按购房款2%的比例向售房单位缴交维修基金。

第九条 商品住房的维修基金来源于两部分:

1.商品住房在销售时,购房者按购房款2%的比例缴交维修基金。

2.执行省政府鄂政发(1998)65号文规定,由开发建设单位移交小区按住宅造价不低于1%的比例提取维修基金,属全体业主共用所有。

第三章 维修基金的管理与使用

第十条 维修基金应当在当地财政部门指定的银行开设维修基金专户,专项存储,专款专用。为了保证维修基金的安全,维修基金闲置时,除经当地财政部门 and 房地产行政主管部门批准可用于购买国债外,严禁挪作他用。

第十一条 售房单位代收或提取的维修基金，应当到当地房地产行政管理部门办理维修基金缴交登记，经房地产行政管理部门审核后，将代收、提取的维修基金缴入财政部门指定银行开设的维修基金帐户，专户存储。

在业主办理房屋权属证书时，商品住房销售单位应当将代收的维修基金移交给当地房地产行政主管部门代管，并存入财政部门指定银行开设的维修基金专户存储。

第十二条 房地产行政主管部门接收移交的维修基金，应使用省财政厅统一印制的“维修基金专用收据”。

第十三条 维修基金自存入维修基金专户之日起按规定计息。维修基金利息净收益应转作维修基金。

第十四条 房地产行政主管部门在代管维修基金中的业务费用，由同级房地产行政主管部门编报预算，经同级财政部门审批后，从维修基金利息净收益中核定。

第十五条 公有住房出售后的维修基金，由当地房地产行政主管部门统一存入财政部门指定银行开设的维修基金专户。维修基金使用时，成立了业主委员会的，由业主委员会同意并经选定的物业管理企业提出计划；未成立业主委员会的，由单位提出维修计划。维修计划经当地房地产行政主管部门审批，报财政部门审核并通知银行划拨资金。

第十六条 商品住房维修基金，在业主委员会成立后，经业主委员会同意，房地产行政主管部门应将维修基金移交给物业管理企业代管。维修基金的移交应经房地产行政主管部门审批，同级财政部门核准并通知银行划拨资金。

物业管理企业代管的维修基金，应当定期接受业主委员会的检查与监督。

维修基金使用时，成立业主委员会的，由业主委员会选定的物业管理企业提出维修计划，经业主委员会决策批准后，按

照高效、节俭的原则使用。未成立业主委员会的，由房地产行政主管部门指定物业管理企业提出维修计划，经房地产行政主管部门审批，报同级财政部门核准并通知银行划拨资金。

第十七条 各经办维修基金的银行，应严格按照规定程序办理维修基金缴存、划拨手续，未经批准，不得办理资金划拨。

第十八条 维修基金不敷使用时，经当地房地产行政主管部门或业主委员会研究决策，按业主占有的住宅建筑面积比例，报当地人民政府审批后，向业主续筹。

第十九条 商品住房维修基金明细户一般按幢、栋住宅设置，具体办法由市、县房地产行政主管部门按规定制定。

第二十条 因房屋拆迁或者其他原因造成住房灭失的。维修基金代管单位应当将维修基金帐面余额按业主缴交比例退给业主。

第二十一条 物业管理企业发生变换时，代管的维修基金帐目由业主委员会指定的社会审计单位审核无误后，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之日起十日内，送当地房地产行政主管部门和业主委员会备案。

第二十二条 房地产行政主管部门代管维修基金的财务管理，由省财政厅商省建设厅制定。市、县财政部门应商同级房地产行政主管部门制定维修基金缴存、使用预决算管理制度。

第二十三条 维修基金应接受同级审计部门的监督。

第四章 法律责任

第二十四条 业主或者使用人、物业管理企业、开发建设单位之间就维修基金发生纠纷的，当事人可以通过协商或经当地房地产行政主管部门协调解决，协商、协调不成的，可以依法向仲裁机构申请仲裁，或者向当地人民法院诉讼。

第二十五条 公有住房未按照本细则提取维修基金的，当

地财政部门 and 房地产行政主管部门应当责令限期补提维修基金本息；逾期仍不足额提取的，应当处以自应提取之日起未提取额每日万分之三的罚款。

第二十六条 购房者不按规定缴交维修基金的，房地产行政主管部门有权拒绝办理其房屋产权证书。

第二十七条 维修基金代管单位和部门有下列行为之一的，当地人民政府房地产行政主管部门应责令限期改正，造成损失的责令赔偿，可按违纪资金处以万分之三罚款，并追究责任人员和领导人员的行政责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 未经批准，动用、挪用、使用维修基金；
2. 造成维修基金其他损失。

第二十八条 物业管理企业有下列行为之一的，当地房地产行政主管部门应对其分别给予警告、责令限期改正、降低等级或吊销《物业管理资质证书》。造成业主损失的，应当承担赔偿责任，并可处以资金损失的万分之三罚款，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 擅自挪用维修基金；
2. 未定期公布维修基金收支帐目；
3. 拒绝接受业主委员会或者业主查询；
4. 维修项目质量问题造成经济损失和其他后果；
5. 其他损害业主利益的行为。

第二十九条 业主委员会改变维修基金用途的，当地房地产行政主管部门应责令其改正。造成业主损失，有关责任人应负赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十条 本细则实施前，商品住房和公房出售后未建立

维修基金或维修基金的标准低于本实施细则规定的应当按照本实施细则规定建立或追补维修基金。具体办法和措施由市、县房地产行政主管部门和财政部门制定。

第三十一条 各市、州人民政府房地产行政主管部门会同同级财政部门可结合当地实际情况制定实施办法，并报省建设厅、省财政厅备案。

第三十二条 非住宅商品房维修基金的建立、管理，参照本实施细则执行。

第三十三条 本实施细则由省建设厅负责解释。

第三十四条 本实施细则自一九九九年一月一日起施行。原有关维修基金的政策和规定，凡与本实施细则不一致的，应以本实施细则为准。

武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金 管理实施办法

第一章 总则

第一条 为加强住宅共用部位共用设施设备维修基金的管理，维护住房产权人和使用人的共同利益，根据建设部、财政部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》，省建设厅、财政厅《湖北省住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施细则》，《武汉市住宅区物业管理条例》的有关规定，制定本实施办法。

第二条 武汉市行政区域内的商品住宅和公有住宅出售后的共用部位、共用设施设备维修基金的管理，均适用本实施办法。

本办法所称的商品住宅包括经济适用房。

本办法所称公有住宅是指在住房制度改革和拆迁安置中向个人出售的公有住宅。

第三条 本实施办法所称共用部位是指住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等),户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备是指住宅小区或单栋住宅内,建设费用已分摊进入住宅销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、沟道、池、阴井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 市房地产行政主管部门负责本市维修基金的监管工作。

区房地产行政主管部门按市房地产行政主管部门规定的分工,做好各自辖区内维修基金的管理工作。财政部门按其职责对维修基金的管理与使用进行指导和监督。

第五条 商品住宅和公有住宅出售后都应建立住宅共用部位、共用设施设备维修基金(以下简称(维修基金))。

维修基金的使用执行《物业管理企业财务管理规定》(财政部财基字[1998]7号),专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

第二章 维修基金的建立和管理

第六条 商品住宅销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金的缴交约定,并在房屋交付使用时,由购房者按购房款2%的比例向售房单位缴交维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主所有,不计入住宅销售收入。

开发建设单位移交住宅区时,按照住宅区总规模建安造价1.5%(配电梯的住宅楼按2.5%)的比例提取维修基金,该维修基金属全体业主共同所有。

第七条 公有住宅出售时，售房单位和购房者应按照下列标准缴交维修基金：

1)多层住宅(含住宅层数在 7-9 层不配电梯的住宅楼)由售房单位按售房款的 20%提取，高层住宅(含中高层住宅楼)由售房单位按售房款的 30%提取。

2)购房者按购房款 2%的比例向售房单位缴交。售房单位代为收取的维修基金属全体业主所有，不计入售房收入

第八条 售房单位代收或提取的维修基金，应当在收到维修基金之日起十日内到房地产行政管理部门办理维修基金缴交登记，经房地产行政管理部门审核后，实行专户管理。

第九条 售房单位应在购房者办理房屋所有权证书时，出具维修基金存款证明，将代收、提取的维修基金全额解交给房地产行政管理部门代管，由房地产行政管理部门统一存入财政部门指定银行开设的维修基金专户。

第十条 维修基金必须以业主委员会或代管部门的名义在银行开设专户，按栋立帐，核算到业主。

第十一条 售房单位代收或提取的维修基金在解交房地产行政管理部门管理之前由售房单位代管。售房单位代管期间，只收不支。

房地产行政管理部门在接收维修基金之日起至移交业主委员会管理前，负责代管维修基金。

业主委员会成立后，应在三十日内向房地产行政管理部门申请办理维修基金移交手续，经房地产行政管理部门批准后，由同级财政部门核准并通知银行划拨资金。

第十二条 收取维修基金的单位和部门应使用省财政厅统一印制的“维修基金专用收据”。

第十三条 维修基金自存入维修基金专户之日起按规定计息。维修基金利息应转作维修基金。

第十四条 房地产行政管理部门在代管维修基金期间发生的业务费用，应编报预算，经财政部门审批后，从代管的维修基金中列支(控制在代管维修基金利息收入额度内)。

第十五条 业主委员会可将维修基金委托物业管理单位代管。管理单位应每6个月公布一次维修基金收支情况，并接受有关部门、业主委员会的检查与监督和业主的查询。

第十六条 物业管理单位与业主委员会终止、解除物业管理服务合同时，应向业主委员会办理维修基金移交手续。并于十日内，报房地产行政管理部门备案。

第十七条 维修基金财务预决算管理制度以及业主的查询和对帐制度等由市财政部门 and 房地产行政管理部门另行制定。

第三章 维修基金的使用

第十八条 商品住宅维修基金的使用，成立业主委员会的由物业管理单位提出使用计划，经业主委员会批准后，报房地产行政管理部门备案，按照高效节俭的原则使用。

未成立业主委员会的，维修基金在房地产行政管理部门代管期间，维修基金的使用由物业管理单位提出维修使用计划，经相关业主同意，报房地产行政管理部门审批，经同级财政部门核准并通知银行划拨资金。

第十九条 公有住宅售后维修基金的使用，成立业主委员会，由物业管理单位会同售房单位和业主委员会提出使用计划，经业主委员会审定后使用，报房地产行政管理部门备案。

未成立业主委员会的，维修基金在房地产行政管理部门代管期间，维修基金的使用由物业管理单位提出使用计划，经售房单位和相关业主同意，报房地产行政管理部门审批，经同级财政部门核准并通知银行划拨资金。

第二十条 物业管理单位应将经业主委员会、公有住宅售