

# 房地产业地方法律 法规适用

（第三册）

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 : 16.50 元 )

# 目 录

徐州市城市房屋拆迁管理条例 .....	1
第一章 总则 .....	1
第二章 拆迁管理 .....	2
第三章 拆迁补偿与安置 .....	5
第四章 罚则 .....	11
第五章 附则 .....	12
徐州市市住宅区物业管理暂行办法 .....	13
第一章 总则 .....	13
第二章 业主自我管理 .....	14
第三章 物业管理服务 .....	16
第四章 物业的使用和维护 .....	19
第五章 物业管理收费和维修基金 .....	22
第六章 奖 惩 .....	23
第七章 附则 .....	25
新疆维吾尔自治区实施《城市房屋拆迁管理条例》细则 .....	26
第一章 总则 .....	26
第二章 拆迁管理 .....	27
第三章 拆迁补偿与安置 .....	29
第四章 法律责任 .....	31
第五章 附则 .....	32
厦门市城镇廉租房管理规定 .....	33
第一章 总则 .....	33
第二章 廉租住房来源 .....	34
第三章 廉租住房申请审核 .....	34
第四章 廉租住房管理 .....	35
第五章 罚则 .....	36

第六章 附则.....	37
厦门市房屋租赁管理规定 .....	37
第一章 总则.....	37
第二章 登记备案.....	38
第三章 出租.....	39
第四章 承租.....	41
第五章 转租.....	42
第六章 罚则.....	44
第七章 附则.....	45
天津市人民政府发布天津市实施《中华人民共和国城镇土地 使用税暂行条例》的办法 .....	46
四川省已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 .....	51
第一章 总则.....	51
第二章 出售条件.....	52
第三章 出售程序.....	53
第四章 交易税费.....	55
第五章 房屋售后维修.....	55
第六章 罚则.....	56
第七章 附则.....	57
四川省城市住宅物业管理办法 .....	57
第一章 总则.....	57
第二章 业主管理委员会.....	58
第三章 物业管理企业.....	60
第四章 物业管理的实施.....	61
第五章 物业管理经费和专用房屋.....	63
第六章 法律责任.....	64
第七章 附则.....	65
石家庄市城市房地产纠纷仲裁暂行办法 .....	66

第一章 总则.....	66
第二章 管辖.....	67
第三章 组织.....	67
第四章 程序.....	68
第五章 罚则.....	71
第六章 收费.....	72
第七章 附则.....	72
安徽省城市房地产开发经营管理办法 .....	73
第一章 总则.....	73
第二章 房地产开发企业.....	74
第三章 房地产开发建设.....	75
第四章 房地产经营.....	78
第五章 法律责任.....	80
第六章 附则.....	81
沈阳市城市房屋拆迁货币安置方法 .....	81
《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干 规定》实施细则 .....	83
《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》实施细则 .....	85
深圳市土地交易市场管理规定 .....	87
第一章 总则.....	87
第二章 功能与职责.....	89
第三章 土地交易方式.....	90
第四章 土地交易规则.....	92
第五章 监督检查处.....	94
第六章 附则.....	95
上海市房地产转让办法 .....	95
第一章 总则.....	95
第二章 一般规定.....	96

第三章 商品房预售.....	103
第四章 房屋建设工程转让.....	107
第五章 法律责任.....	108
第六章 附则.....	109
上海市房地产抵押办法.....	110
第一章 总则.....	110
第二章 抵押权的设定.....	111
第三章 抵押合同.....	115
第四章 抵押登记.....	118
第五章 抵押物的占管.....	120
第六章 抵押权的实现.....	123
第七章 法律责任.....	126
第八章 附则.....	127
上海市户外广告设置规划和管理办法.....	127
上海市房地产登记条例实施若干规定.....	136
上海市城镇土地使用税实施办法.....	142
上海市个人信用征信管理试行办法.....	144
第一章 总则.....	145
第二章 个人信用信息的采集.....	145
第三章 个人信用信息的加工.....	147
第四章 个人信用信息的提供.....	148
第五章 异议信息的处理.....	149
第六章 监督管理.....	150
第七章 法律责任.....	151
第八章 附则.....	153
上海市人民政府关于修改《上海市土地使用权出让办法》 的决定.....	153
青岛市剩余棚户区改造拆迁办法.....	156

宁夏回族自治区城市居住小区物业管理办法 .....	161
第一章 总则.....	162
第二章 物业管理组织.....	163
第三章 物业管理企业.....	164
第四章 物业管理服务.....	165
第五章 物业的使用及维护.....	168
第六章 物业管理费用.....	169
第七章 罚则.....	171
第八章 附则.....	172
宁波市城市建设房屋拆迁管理实施细则 .....	172
第一章 总则.....	173
第二章 拆迁管理一般规定.....	173
第三章 住宅用房拆迁.....	176
第四章 非住宅用房及其它拆迁.....	186
第五章 附则.....	188
内蒙古自治区房产税实施细则 .....	189
南宁市已购公有住房上市交易暂行办法 .....	191
南宁市城市房屋租赁管理办法 .....	196
第一章 总则.....	196
第二章 租赁合同.....	197
第三章 租赁登记.....	198
第四章 当事人的权利义务.....	200
第五章 转 租.....	202
第六章 罚则.....	203
第七章 附则.....	203
南宁市房地产抵押管理暂行办法 .....	204
第一章 总则.....	204
第二章 抵押权的设定.....	205

第三章 抵押合同.....	208
第四章 抵押登记.....	210
第五章 抵押房地产的占用管理.....	212
第六章 抵押房地产的处分.....	213
第七章 罚则.....	215
第八章 附则.....	216
南宁市房地产中介服务机构管理规定 .....	216
南宁市房屋产权产籍管理办法 .....	218
第一章 总则.....	219
第二章 房屋产权管理.....	219
第三章 房屋产籍管理.....	223
第四章 罚则.....	224
第五章 附则.....	225
南京市城市房屋拆迁管理办法 .....	225
第一章 总则.....	226
第二章 拆迁管理.....	227
第三章 拆迁补偿.....	231
第四章 罚则.....	234
第五章 附则.....	236
南京市非市政建设工程项目房屋拆迁管理办法 .....	237
第一章 总则.....	237
第二章 拆迁管理一般规定.....	238
第三章 住宅房屋拆迁.....	241
第四章 非住宅房屋拆迁.....	244
第五章 法律责任.....	246
第六章 附则.....	246
南京市房地产交易管理办法 .....	247
第一章 总则.....	247

第二章	一般规定.....	248
第三章	房地产转让.....	249
第四章	房屋租赁.....	252
第五章	房地产抵押.....	255
第六章	房地产中介服务.....	257
第七章	罚则.....	258
第八章	附则.....	260

# 徐州市城市房屋拆迁管理条例

徐州市人民政府令

第 78 号

《徐州市城市房屋拆迁管理办法》已经 2002 年 4 月 12 日市政府第 96 次常务会议讨论通过，现予发布，自 2002 年 6 月 1 日起施行。

市长 潘永和

2002 年 4 月 28 日

## 第一章 总则

第一条 为加强我市城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》（以下称国务院《条例》），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域城市规划区内的国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本办法。

第三条 城市房屋拆迁必须符合城市规划，适应城镇住房制度改革，有利于旧城改造和改善生态环境，保护文物古迹。

第四条 拆迁人应当依照本办法的规定，对被拆迁人给予补偿安置；被拆迁人和被拆迁租赁房屋的承租人应当服从城市建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。

拆迁人是指依法取得房屋拆迁许可证的单位；被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。

第五条 市建设行政主管部门是徐州市城市规划区内国有土地上的房屋拆迁行政管理部门。市城市房屋拆迁管理办公室受市城市房屋拆迁管理部门的委托，具体负责房屋拆迁监督管理

理工作。

县(市)、贾汪区人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。

土地、房产、价格、规划等有关部门依照各自法定职责，协助做好与房屋拆迁相关的管理工作。

## 第二章 拆迁管理

第六条 拆迁房屋的单位应当向房屋拆迁管理部门提出申请，领取城市房屋拆迁许可证后方可实施拆迁。

第七条 申请房屋拆迁许可证应当向房屋拆迁管理部门提交下列文件及资料：

- (一)建设项目批准文件；
- (二)建设用地规划许可证、规划定点通知书和规划定点图；
- (三)建设用地拆迁通知书和收回国有土地使用权通告；
- (四)拆迁计划和拆迁补偿安置方案；
- (五)拆迁费用测算报告和办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明文件；
- (六)其他必需的文件、资料。

房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起 30 日内对申请事项进行审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证；对不符合办理条件的，应当给予书面答复。

拆迁人应当按照价格部门核定的标准缴纳拆迁管理费。

第八条 房屋拆迁许可证核发的同时，房屋拆迁管理部门应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁实施单位、拆迁范围、拆迁期限等事项以房屋拆迁公告的形式予以公布。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第九条 拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和

拆迁期限内，实施房屋拆迁。

房屋拆迁期限一般为 6 个月，需要延长期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满 15 日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起 10 日内给予答复。延长期限不得超过 6 个月。

第十条 拆迁人可以自行拆迁，也可以委托拆迁。

拆迁人自行拆迁的，必须经房屋拆迁管理部门批准，拆迁实施人员应当取得房屋拆迁管理部门发放的《拆迁上岗证》，方可实施拆迁。

拆迁人委托拆迁的，被委托的单位应当是已经取得房屋拆迁资格证书的单位。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起 15 日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

第十一条 拆迁范围确定后，房屋拆迁管理部门应当发布调查、评估公告，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

(一)新建、扩建、改建房屋；

(二)改变房屋和土地用途；

(三)租赁房屋。

房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过 1 年。延长拆迁的期限，由房屋拆迁管理部门通知有关部门。

第十二条 拆迁人应当与被拆迁人按照本办法的规定订立拆迁补偿安置协议。

拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订

立拆迁补偿安置协议。

实行货币补偿的，协议应当约定补偿金额、付款方式、付款期限、搬迁期限违约责任以及当事人认为需要约定的其他条款；实行产权调换的，双方还应当就安置房屋位置、面积、差价结算、原房屋承租人安置等订立协议。

拆迁补偿安置协议应当在签订后 15 日内由拆迁人或者被委托拆迁单位报房屋拆迁管理部门备案。

房产管理部门代管的房屋需要拆迁的，由房产管理部门与拆迁人签订拆迁补偿安置协议，经公证机关公证。

第十三条 拆迁补偿安置协议订立后，发生拆迁补偿安置争议的，由拆迁双方当事人协商解决，协商不成的，双方当事人可以依据仲裁协议向仲裁委员会申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。

诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十四条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起 30 日内作出。

当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起 3 个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本办法规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十五条 被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由当地人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前，拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项向公证机关办理公证。

第十六条 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、

外国驻华使(领)馆等房屋的,依照有关法律、法规的规定办理。

第十七条 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的,应当订立转让协议,并经房屋拆迁管理部门同意。原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人,并自转让合同签订之日起 30 日内予以公告。

第十八条 拆迁补偿安置资金应当采用储备方式,全额存入金融机构,且全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用。

房屋拆迁管理部门应当与拆迁人、存储拆迁补偿安置资金的金融机构三方签订拆迁补偿安置资金使用监管协议。

金融机构应当配合房屋拆迁管理部门做好拆迁补偿安置资金的监督管理工作。

第十九条 拆迁人应当委托具备房屋拆除资格的单位实施房屋拆除施工。施工单位应当向房屋拆迁管理部门申请领取拆除施工许可证后方可实施。施工单位应当制订房屋拆除施工方案和安全措施,报当地房屋拆迁管理部门备案。

第二十条 拆迁范围内的房屋拆除完毕,拆迁人应当报经房屋拆迁管理部门验收合格后,计划、土地、规划、建设行政主管部门方可核发建设相关批准手续。

拆迁人应当在房屋拆除完毕后 15 日内到房产、国土部门办理被拆除房屋及土地的权属注销手续。

第二十一条 房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档案管理制度,加强对拆迁档案资料的管理。

### 第三章 拆迁补偿与安置

第二十二条 房屋拆迁补偿按照拆除合法建筑面积为依据。被拆迁房屋建筑面积,指房屋所有权证载明的建筑面积。对直管、自管居住房租约中未标明建筑面积的,按有法定资质

的房屋面积测绘机构实际测量的建筑面积为依据。

对于房改出售的公有住房，拆迁当事人认为实际建筑面积大于房屋所有权证登记的建筑面积的，可以自行委托本市有法定资质的房屋面积测绘机构认定。对于超出房屋所有权证登记面积的部分，由拆迁人将评估价的 80% 补偿给被拆迁人、20% 补偿给原房改售房单位。

房屋面积测绘机构认定被拆除房屋面积时，应当执行国家测绘标准，符合原设计意图，且单幢建筑分户的建筑面积之和不得超过该幢建筑的总建筑面积。

拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿。

第二十三条 拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。除本办法第二十六条第三款、第二十八条第二款规定外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第二十四条 实行货币补偿的，补偿的金额，由房地产评估机构根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。具体评估规则由政府公布。

第二十五条 拆迁人应当委托有资格的房地产评估机构对被拆迁房屋进行评估。评估结果应当公示。

拆迁双方当事人对评估结果有争议的，应当在评估结果公示后 15 日内，持其自行委托的房地产评估机构出具的评估报告，向房屋拆迁管理部门申请裁决。房屋拆迁管理部门认为需要对拆迁评估结果进行鉴定的，应当委托法定价格鉴定机构鉴定，由法定价格鉴定机构依照政府公布的房屋拆迁评估规则鉴定，鉴定结果作为行政裁决和拆迁补偿的依据。鉴定费用由过失方承担。

房屋拆迁评估机构由房屋拆迁管理部门定期公布。

第二十六条 实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应

当依照本办法第二十四条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额与所调换房屋的价格，结清产权调换差价。所调换的住宅房屋价格按照价格部门核定的价格或者房地产市场评估价格确定；所调换的非住宅房屋的价格，按照市场价格确定。

产权调换房屋为期房的，具体过渡期限由拆迁当事人在协议中约定，如超过协议约定过渡期限，拆迁人应当按超期过渡的标准支付给被拆迁人临时安置费用。多层住宅的过渡期限最长不得超过 18 个月，高层住宅的过渡期限最长不得超过 30 个月。

拆迁非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁人给予货币补偿。

**第二十七条** 拆迁公益事业用房的，拆迁人应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

**第二十八条** 拆迁以协议约定租金的租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的，或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人对被拆迁人给予补偿。

被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

**第二十九条** 拆迁执行政府规定的租金标准的公有(直管和自管)出租住宅房屋，房屋承租人可以要求购买原房屋产权，也可以要求继续承租。

房屋承租人选择购买原房屋产权的，购买金额为原房屋评估价格的 20%，但不低于房产、物价部门当年公布的最低标准。房屋承租人购买后作为被

拆迁人，由拆迁人按照本办法第二十四条规定给予补偿。

房屋承租人要求继续承租、但被拆迁人要求货币补偿的，应由拆迁人按照房屋承租人购买原房屋产权应当交纳的费用补偿给被拆迁人后，拆迁人对房屋承租人给予安置，安置的标准不得少于原合法使用面积。房屋承租人应当与拆迁人另行签订租赁合同。

第三十条 对被认定为经济特困(享受城市居民最低生活保障)，的被拆迁人、公房承租人，拆迁人应当将货币补偿款异地购买成套使用面积不小于 34 房屋作为安置房。所购房屋超过补偿款购买的面积部分，按照规定订立房屋租赁合同，并按照廉租房标准交纳租金。

房产管理部门应当按照有关规定给予办理共有产权登记。

经济特困的被拆迁人、公房承租人，由民政部门认定。

第三十一条 拆迁划拨土地上的非住宅房屋实行货币补偿的，货币补偿的金额按照被拆除房屋合法建筑面积的市场评估价扣除国有土地出让金增值部分结算。具体办法由土地部门制定并公布。

拆迁执行政府规定的租金标准出租的非住宅房屋实行货币补偿的，按照评估确定的金额，50%补偿给被拆迁人，50%补偿给房屋承租人。

第三十二条 非住宅房屋是指依法原建、新建、扩建的，其《建设工程规划许可证》(含个人建房领取的《建筑执照》)、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》上载明建筑功能为非住宅房屋，并实际作为工业生产、商业经营、服务行业、仓储、办公及公益事业等用途的房屋。

被拆迁人或房屋承租人将住宅房屋改变为非住宅房屋的，应当提供规划行政主管部门的批准文件，方可按照非住宅房屋补偿；1984年1月5日前建造的被拆迁房屋的使用功能，由规划行政主管部门和房产管理部门认定。