

房地产业地方法律 法规适用

(第四册)

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 : 17.50 元)

目 录

北京市违反土地管理规定行政责任追究办法	1
北京市城市房屋拆迁管理办法	7
第一章 总则	7
第二章 拆迁管理	8
第三章 拆迁补偿与安置	11
第四章 法律责任	16
第五章 附则	17
南京市城镇房屋权属登记管理办法	17
第一章 总则	17
第二章 一般规定	18
第三章 房屋权属登记	20
第四章 登记资料管理	23
第五章 罚则	23
第六章 附则	24
南昌市房地产中介服务管理办法	25
第一章 总则	25
第二章 中介服务机构	26
第三章 中介服务人员	27
第四章 中介服务业务	28
第五章 罚则	29
第六章 附则	29
辽宁省城市房屋拆迁管理办法	30
第一章 总则	30
第二章 拆迁管理	31
第三章 拆迁补偿与安置	34
第四章 法律责任	37

第五章 附则.....	38
吉林市集体土地房屋权属登记管理暂行办法	39
第一章 总则.....	39
第二章 房屋权属登记管理.....	40
第三章 房屋产权档案管理.....	43
第四章 罚则.....	44
第五章 附则.....	44
湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法	45
湖北省工程建设监理管理办法	50
湖北省城市供水管理实施办法	54
第一章 总则.....	54
第二章 城市供水水源.....	55
第三章 城市供水工程建设.....	56
第四章 城市供水经营.....	57
第五章 城市供水设施维护.....	58
第六章 罚则.....	59
第七章 附则.....	62
湖北省村庄和集镇规划建设管理办法	62
第一章 总则.....	62
第二章 村庄和集镇规划的制定.....	65
第三章 村庄和集镇规划的实施.....	66
第四章 村庄和集镇建设的设计、施工管理.....	67
第五章 房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理.....	68
第六章 罚则.....	69
第七章 附则.....	70
湖北省城市绿化实施办法	70
第一章 总则.....	71
第二章 规划和建设.....	71

第三章 保护和管理.....	74
第四章 罚则.....	75
第五章 附则.....	77
湖北省城市市容和环境卫生管理实施办法	77
第一章 总则.....	77
第二章 市容管理.....	78
第三章 环境卫生管理.....	80
第四章 罚则.....	83
第五章 附则.....	84
湖北省城市房屋拆迁管理实施细则	84
第一章 总则.....	84
第二章 拆迁管理一般规定.....	85
第三章 拆迁补偿.....	87
第四章 拆迁安置.....	89
第五章 罚则.....	90
第六章 附则.....	91
湖北省建设工程施工招标投标管理办法	92
第一章 总则.....	92
第二章 招 标.....	93
第三章 标 底.....	94
第四章 投 标.....	95
第五章 开标、评标、定标.....	96
第六章 罚则.....	98
第七章 附则.....	98
湖北省城镇个人投资建造住宅管理暂行办法	99
湖北省城市道路管理实施办法	103
第一章 总则.....	103
第二章 规划和建设.....	103

第三章 养护和维修.....	105
第四章 路政管理.....	106
第五章 罚则.....	108
第六章 附则.....	110
湖北省城市建设档案管理办法	110
湖北省风景名胜区管理办法	115
第一章 总则.....	115
第二章 规划.....	116
第三章 建设.....	117
第四章 保护.....	118
第五章 管理.....	119
第六章 法律责任.....	119
第七章 附则.....	121
河南省城市房地产交易管理办法	121
河南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法	125
河北省城市房屋拆迁管理实施办法	126
第一章 总则.....	126
第二章 拆迁管理一般规定.....	127
第三章 拆迁补偿.....	129
第四章 拆迁安置.....	131
第五章 罚则.....	134
第六章 附则.....	135
合肥市物业管理企业经营资质管理规定	136
合肥市城市住宅区物业管理暂行办法	140
第一章 总则.....	141
第二章 业主自治管理.....	141
第三章 物业管理企业.....	144
第四章 物业使用.....	147

第五章 物业维护.....	148
第六章 物业管理费用及专用房屋.....	150
第七章 法律责任.....	152
第八章 附则.....	153
海南省加快积压房地产产权确认工作实施办法	154
海口市已购公有住房和经济适用住房上市交易暂行办法	159
海口市积压商品房转化经济适用住房销售管理暂行规定	162
海口市积压房地产产权确认办法	165
哈尔滨市城市房屋拆迁管理办法	170
第一章 总则.....	170
第二章 拆迁管理.....	171
第三章 拆迁补偿.....	175
第四章 罚则.....	178
第五章 附则.....	180
广州市商品住宅建设项目验收管理办法	180
广州市物业管理办法	184
第一章 总则.....	185
第二章 业主、业主大会及业主委员会.....	185
第三章 物业管理公司与物业管理招投标.....	188
第四章 物业的营理与维护.....	191
第五章 物业管理服务费与物业维修基金.....	194
第六章 法律责任.....	196
第七章 附则.....	197
广州市购买商品用房申办蓝印户口暂行规定	198
抚顺市城市房屋拆迁管理条例实施细则	200
成都市防止和处置停工工程暂行规定	208
成都市城市房屋拆迁管理暂行办法	211
第一章 总则.....	212

第二章 拆迁管理一般规定.....	213
第三章 拆迁补偿与安置.....	216
第四章 法律责任.....	221
第五章 附则.....	222
长春市城市房屋拆迁管理办法	222
第一章 总则.....	223
第二章 拆迁申请与批准.....	224
第三章 拆迁实施.....	225
第四章 拆迁补偿.....	227
第五章 拆迁纠纷处理.....	231
第六章 法律责任.....	232
第七章 附则.....	233
《长春市城市房屋拆迁管理条例》实施细则	234
宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法	240
第一章 总则.....	240
第二章 土地使用权出让.....	241
第三章 土地使用权转让、出租、抵押.....	246
第四章 划拨土地使用权.....	250
第五章 罚则.....	253
第六章 附则.....	254
银川市已购公有住房和经济适用住房上市交易管理办法	254
第一章 总则.....	254
第二章 出售条例.....	255
第三章 交易程序.....	256
第四章 税费缴纳和收益分配.....	257
第五章 罚则.....	259
第六章 附则.....	259
银川市住宅小区物业管理办法	259

第一章	总则.....	259
第二章	业主代表大会和业主委员会.....	261
第三章	物业管理企业.....	263
第四章	开发建设单位.....	266
第五章	业主公约.....	267
第六章	物业管理的使用及维护.....	268
第七章	物业管理专项资金及费用.....	270
第八章	法律责任.....	271
第九章	附则.....	273

北京市违反土地管理规定行政责任追究办法

北京市人民政府令 第 97 号

第一条 为了加强土地管理，严肃追究违反土地管理规定的行政责任，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国行政监察法》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 对违反土地管理规定的国家工作人员，市和区、县土地行政管理部门应当依照本办法给予行政处分；自己无权处理的，应当依照干部管理权限向同级或者上级人民政府的行政监察机关提出行政处分建议书，有关行政监察机关应当依照本办法给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三条 任何单位和个人对违反土地管理规定的行为，有权控告或者检举。

第四条 无批准征用、占用土地权限，非法批准征用、占用土地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，分别依照下列规定给予行政处分：

(一)非法批准征用、占用基本农田不足 0.33 公顷(5 亩)，或者其他耕地不足 1 公顷(15 亩)，或者其他土地不足 2 公顷(30 亩)的，给予警告、记过或者记大过处分；

(二)非法批准征用、占用基本农田 0.33 公顷(5 亩)以上不足 0.67 公顷(10 亩)，或者其他耕地 1 公顷(15 亩)以上不足 2 公顷(30 亩)，或者其他土地 2 公顷(30 亩)以上不足 3.33 公顷(50 亩)的，给予降级或者撤职处分；

(三)非法批准征用、占用基本农田 0.67 公顷(10 亩)以上,或者其他耕地 2 公顷(30 亩)以上,或者其他土地 3.33 公顷(50 亩)以上的,给予开除处分。

非法批准征用、占用土地数量未达到但接近第(三)项标准且导致被非法批准征用、占用的土地或者植被遭到严重破坏,或者造成有关单位、个人直接经济损失 20 万元以上的,给予开除处分。

非法批准征用、占用土地,影响群众生产、生活,引起纠纷的,给予警告、记过或者记大过处分;造成不良影响或者其他较重后果的,给予降级或者撤职处分;造成恶劣影响或者其他严重后果的,给予开除处分。

第五条 超越批准权限,非法批准征用、占用土地的,视其超越权限以外批准征用、占用土地的数量和其他情节,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依照本办法和四条的规定给予行政处分。

第六条 买卖或者以其他形式非法转让土地的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,分别依照下列规定给予行政处分:

(一)买卖或者以其他形式非法转让基本农田不足 0.2 公顷(3 亩)或者其他耕地不足 0.33 公顷(5 亩)或者其他土地不足 0.67 公顷(10 亩)的,给予警告、记过或者记大过处分;

(二)买卖或者以其他形式非法转让基本农田 0.2 公顷(3 亩)以上不足 0.33 公顷(5 亩),或者其他耕地 0.33 公顷(5 亩)以上不足 0.67 公顷(10 亩),或者其他土地 0.67 公顷(10 亩)以上不足 1.33 公顷(20 亩)的,给予降级或者撤职处分。

(三)买卖或者以其他形式非法转让基本农田 0.33 公顷(5 亩)以上,或者其他耕地 0.67 公顷(10 亩)以上,或者其他土地 1.33 公顷(20 亩)以上的,给予开除处分。

第七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，分别依照下无规定给予行政处分：

(一)非法占用基本农田不足 0.2 公顷(3 亩)，或者其他耕地不足 0.33 公顷(5 亩)，或者其他土地不足 0.67 公顷(10 亩)的，给予警告、记过或者记大过处分；

(二)非法占用基本农田 0.2 公顷(3 亩)以上不足 0.33 公顷(5 亩)，或者其他耕地 0.33 公顷(5 亩)以上不足 0.67 公顷(10 亩)，或者其他土地 0.67 公顷(10 亩)以上不足 1.33 公顷(20 亩)的，给予降级或者撤职处分；

(三)非法占用基本农田 0.33 公顷(5 亩)以上，或者其他耕地 0.67 公顷(10 亩)以上，或者其他土地 1.33 公顷(20 亩)以上的，给予开除处分。

第八条 区、县和乡、镇人民政府不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级或者撤职处分。

第九条 违反法律程序批准征用、占用土地的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级处分。

第十条 侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级、撤职或者开除处分。

第十一条 擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、记过或者记大过处分；情节较重的，给予降级或者撤职处分；情节严重的，给予开除处分。

第十二条 应当将耕地划入基本农田而不划入，拒不改正的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级处分。

第十三条 非法低价(包括无偿)出让国有土地使用权的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，分别依照下列规定给予行政处分：

(一)非法低价出让国有土地使用权不足 1 公顷(15 亩)的，给予警告、记过或者记大过处分；

(二)非法低价出让国有土地使用权 1 公顷(15 亩)以上不足 2 公顷(30 亩)的，给予降级或者撤职处分；

(三)非法低价出让国有土地使用权 2 公顷(30 亩)以上的，给予开除处分。

非法低价出让国有土地使用权的数量未达到第(三)项标准，但造成国有土地资产流失价值 20 万元以上，或者接近第(三)项标准且导致植被遭到严重破坏的，给予开除处分。

非法低价出让国有土地使用权，影响群众生产、生活，引起纠纷的，给予警告、记过或者记大过处分；造成不良影响或者其他较重后果的，给予降级或者撤职处分；造成恶劣影响或者其他严重后果的，给予开除处分。

第十四条 土地行政管理部门的工作人员玩忽职守，有下列行为之一，给国家和人民利益造成损失或者不良影响的，给予警告、记过或者记大过处分；造成较大损失或者严重影响的，给予降级或者撤职处分；造成重大损失或者恶劣影响的，给予开除处分。但是法律、法规及本办法另有规定的，依照规定。

(一)对符合法律规定的建设用地申请，无正当理由而拒绝或者超过规定期限未予办理的；

(二)在签订土地有偿使用合同过程中，因严重不负责任被诈骗的；

(三)对违反土地管理规定的行为不制止、不查处的；

(四)需要向行政监察机关或者其他有关机关提出行政处分建议，超过规定期限未提出或者不按照规定移送《行政处分建议书》及有关证据材料，且经上级土地行政管理部门责令改正而拒不改正的；

(五)有其他玩忽职守行为的。

第十五条 土地行政管理部门的工作人员滥用职权，有下列行为之一，给国家和人民利益造成损失，情节较轻的，给予记过或者记大过处分；情节较重的，给予降级或者撤职处分；情节严重的，给予开除处分。但是法律、法规及本办法另有规定的，依照规定。

(一)违反规定低价确认土地使用权价格的；

(二)泄露土地招标、拍卖底价或者其他有关保密材料的；

(三)明知土地违法案件正在查处中，仍继续为其办理土地审批、颁发土地证书等手续的；

(四)有其他滥用职权行为的。

第十六条 土地行政管理部门的工作人员徇私舞弊，有本办法所列玩忽职守、滥用职权行为的，从重处分。

第十七条 有下列情形之一的，应当从重处分：

(一)非法占用或者非法批准征用、占用基本农田的；

(二)非法占用或者非法批准征用、占用基本农田以外的农用地，致使土地植被遭到严重破坏，或者给国家、集体利益和公共财物造成较大损害的；

(三)非法占用或者非法批准征用、占用土地，且违反土地利用总体规划的；

(四)借农业内部结构调整之机，未经批准或者非法批准占用基本农田或者其他耕地，建围墙搞永久性建筑的；

(五)非法占用或者非法批准征用、占用市绿化隔离地区规

划绿地的；

(六)拒绝、阻碍土地执法监察人员依法查处土地违法案件的；

(七)拒不停止、改正违反土地管理规定的行为或者拒不履行土地行政管理部门作出并发生法律效力的行政处罚、处理决定的；

(八)伪造、销毁、藏匿证据，包庇同案人的；

(九)其他依法应当从重处分的。

第十八条 有下列情形之一的，应当从轻或者减轻处分：

(一)对土地违法行为能够主动交代并纠正，接受行政处罚的；

(二)检举、揭发他人违反土地管理规定的行为，经查证属实的；

(三)主动退还违法所得或者侵占、挪用的征地补偿费用等有关款项的；

(四)在规定的期限内主动退还非法占用的土地，并恢复土地原貌的；

(五)其他依法应当从轻或者减轻处分的。

第十九条 土地行政管理部门需要向行政监察机关提出行政处分建议的，应当在作出行政处罚决定后 10 日内将《行政处分建议书》及有关证据材料移送行政监察机关。

第二十条 行政监察机关收到土地行政管理部门送达的《行政处分建议书》后，应当依法处理，并将处理结果告知提出行政处分建议的土地行政管理部门。

第二十一条 被处分人员对行政处分决定不服的，可以依法提出申诉。

第二十二条 违反土地管理规定的行为应当给予党纪处分的，移送党的纪律检查机关处理。

第二十三条 本办法自 2002 年 8 月 1 日起施行。

北京市城市房屋拆迁管理办法

北京市人民政府令

第 87 号

《北京市城市房屋拆迁管理办法》已经 2001 年 10 月 29 日市人民政府第 40 次常务会议通过，现予公布，自 2001 年 11 月 1 日起施行。

市长 刘淇

2001 年 11 月 1 日

第一章 总则

第一条 为加强本市城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障城市建设顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内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 本市城市房屋拆迁，必须符合城市规划，适应城镇住房制度改革，促进危旧房改造，有利于改善生态环境和保护文物古迹。

本市危旧房改造采取多种形式推进，鼓励居民结合住房制度改革实施危旧房改造。

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。被拆迁人和被拆迁租赁房屋的承租人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

本办法所称拆迁人是指依法取得房屋拆迁许可证的建设单位。

本办法所称被拆迁人是指被拆迁房屋的所有权人。

第五条 市国土资源和房屋管理局(以下简称市国土房管局)主管本市城市房屋拆迁管理工作,负责本办法的组织实施和监督检查。区、县房屋行政主管部门(以下简称区、县国土房管局)负责本行政区域内的城市房屋拆迁管理工作。

市和区、县人民政府有关部门应当按照各自的职责,做好城市房屋拆迁工作。

第二章 拆迁管理

第六条 建设单位取得房屋拆迁许可证后,方可作为拆迁人实施拆迁。

拆迁人可以自行拆迁,也可以委托拆迁。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

市和区、县国土房管局不得接受拆迁委托。

第七条 本市对城市房屋拆迁单位实行资格管理、资质等级评审和资质年审制度,具体办法由市国土房管局制定并公布。

第八条 拆迁范围确定后,拆迁范围内暂停办理下列事项:

- (一)新建、改建、扩建房屋。
- (二)房屋租赁。
- (三)改变房屋、土地用途。

区、县国土房管局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,并在拆迁范围内予以公示。通知和公示应当载明拆迁范围、暂停事项和暂停期限。暂停期限不超过1年;建设单位需要延长暂停期限的,必须经区、县国土房管局批准,延长暂停期限不超过1年。

拆迁范围由区、县国土房管局按照规划许可证件批准的范围确定。

第九条 建设单位申请核发房屋拆迁许可证时应当提交下