

房地产业地方法律 法规适用

(第一册)

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

上海市建设用地管理办法	1
第一章 总则.....	1
第二章 国家建设用地.....	2
第三章 乡(镇)村建设用地.....	10
第四章 法律责任.....	11
第五章 附则.....	14
上海市农村个人住房建设管理办法	15
第一章 总则.....	15
第二章 农村个人建房的申请和审批.....	16
第三章 建房用地标准和规划技术规定.....	19
第四章 法律责任.....	21
第五章 附则.....	23
关于上海浦东区鼓励外商投资减征免征企业所得税和工商 统一税的规定	24
上海市利用外资开发经营内销商品住宅暂行规定	26
上海市旧住房成套改造暂行规定	29
上海市职工住宅抵押贷款暂行规定	32
第一章 总则.....	32
第二章 贷款对象和条件.....	32
第三章 贷款额度、期限和利率.....	33
第四章 贷款手续.....	34
第五章 贷款拨付.....	35
第六章 贷款偿还.....	35
第七章 住房抵押和第三人(法人)保证.....	36
第八章 抵押物的保险.....	38
第九章 贷款监督和检查.....	39

第十章 附则.....	39
深圳经济特区房屋拆迁管理办法	40
第一章 总则.....	40
第二章 拆除管理.....	40
第三章 补偿和安置.....	42
第四章 法律责任.....	44
第五章 附则.....	45
厦门市城市房屋拆迁管理规定	46
第一章 总则.....	46
第二章 拆迁管理.....	47
第三章 拆迁补偿.....	51
第四章 拆迁安置.....	55
第五章 法律责任.....	60
第六章 附则.....	62
北京市人民政府关于征收商业用地闲置费的暂行规定	63
北京市房屋拆迁评估规则(暂行).....	64
天津市城市房屋拆迁管理规定	66
第一章 总则.....	66
第二章 拆迁管理.....	67
第三章 拆迁补偿安置.....	72
第四章 法律责任.....	76
第五章 附则.....	77
天津经济技术开发区中外合资经营企业申请和审批程序的规定	78
宁波市城市房屋拆迁管理实施细则	81
第一章 总则.....	81
第二章 拆迁程序.....	82
第三章 拆迁补偿与安置一般规定.....	83
第四章 住宅用房拆迁.....	88

第五章 非住宅用房拆迁及其他拆迁.....	96
第六章 附则.....	99
济南市城市房屋拆迁管理办法	100
第一章 总则.....	100
第二章 拆迁管理.....	101
第三章 拆迁补偿与安置.....	104
第四章 罚则.....	108
第五章 附则.....	110
扬州市市区城市房屋拆迁管理实施办法	110
无锡市城市房屋拆迁管理办法	114
第一章 总则.....	114
第二章 拆迁管理.....	115
第三章 拆迁补偿与安置.....	119
第四章 罚则.....	123
第五章 附则.....	123
重庆市国有土地储备整治管理办法	124
第一章 总则.....	124
第二章 土地储备.....	125
第三章 土地整治.....	128
第四章 土地储备整治资金与出让收益管理.....	128
第五章 法律责任.....	129
河北省城市房屋拆迁管理实施办法	130
第一章 总则.....	130
第二章 拆迁管理.....	130
第三章 拆迁补偿与安置.....	132
第四章 法律责任.....	135
第五章 附则.....	136
广东省交通基础设施建设征用土地暂行办法	136

广东省公路两侧建设管理规定	140
广东省林地管理办法	142
第一章 总则	142
第二章 林地权属	143
第三章 林地的保护和利用	144
第四章 林地的征用和占用	145
第五章 法律责任	148
第六章 附则	149
广东省征地管理规定	150
第一章 总则	150
第二章 征地工作的组织与实施	150
第三章 征地的补偿安置	153
第四章 法律责任	156
第五章 附则	158
深圳市房屋拆迁管理办法	158
第一章 总则	158
第二章 拆除管理	159
第三章 补偿和安置	161
第四章 法律责任	163
第五章 附则	164
深圳经济特区成片开发区规划地政管理规定	164
第一章 总则	164
第二章 规划管理	165
第三章 地政管理	165
第四章 建筑设计管理	167
第五章 产权产籍及物业管理	167
第六章 罚则	168
第七章 附则	168

深圳经济特区商品住宅外销管理办法	168
深圳市人民政府关于处理深圳经济特区房地产权属遗留问题的若干规定	172
深圳经济特区合作建房管理暂行规定	177
汕头经济特区土地管理若干规定	179
深圳市个人信用征信及信用评级管理办法	185
汕头经济特区土地登记发证暂行规定	190
珠海市城市土地管理实行“五统一”的规定	194
深圳市房地产管理若干规定	198
广州市预售商品房管理暂行规定	203
广州市房地产经纪管理暂行规定	205
广州市房地产价格评估管理实施规定	207
厦门市物业管理收费办法	211
厦门市住宅区公共设施专用基金管理暂行办法	219
第一章 总则	219
第二章 专用基金的收取	219
第三章 专用基金的使用	220
第四章 专用基金的管理	221
第五章 附则	221
河北省城市住宅区物业管理服务收费暂行办法	222
河北省城市住宅区物业管理暂行规定	227
第一章 总则	227
第二章 住宅区物业管理机构	228
第三章 住宅区物业的使用与维护	230
第四章 住宅区物业管理费用与专用房屋	232
第五章 罚则	233
第六章 附则	234
邯郸市城市住宅区物业管理办法	235

第一章	总则.....	235
第二章	业主自治组织.....	235
第三章	物业管理企业.....	238
第四章	住宅区物业的验收与接管.....	239
第五章	物业的使用的管理.....	240
第六章	住宅区物业管理费用与专用房屋.....	243
第七章	法律责任.....	245
第八章	附则.....	246

上海市建设用地管理办法

1992年1月19日上海市人民政府发布根据1994年11月21日上海市人民政府关于修改《上海市建设用地管理办法》的决定修改

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《上海市实施(中华人民共和国土地管理法)办法》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称的建设用地管理是指国家建设和乡(镇)村集体建设征用、使用集体所有土地或者划拨国有土地的土地管理。

第三条 上海市土地管理局(以下简称市土地局)是本市建设用地管理的主管机关。

区、县土地管理部门是本行政区域内建设用地管理的主管机关。

第四条 本市各级人民政府、土地管理部门和建设用地单位，应当认真贯彻十分珍惜和合理利用土地的方针，加强对建设用地的管理。

建设用地实行总量控制，建设用地计划应当列入国民经济和社会发展规划，各项建设用地应当根据经批准的城市建设规划和乡(镇)村建设规划，严格按照年度建设用地计划执行，年度建设用地计划由上海市计划委员会(以下简称市计委)会同市土地局统一下达。区、县建设用地如确需超过年度建设用地计划的，须报市人民政府批准后方可执行。

市和区、县人民政府在向同级人民代表大会或其常委会报

告国民经济和社会发展计划的执行情况时，应当一并报告建设用地计划的执行情况。

第五条 依法征用的集体所有土地，所有权属于国家；依法使用的集体所有土地，所有权属于农村集体经济组织。用地单位和个人只有使用权。

依法征用集体所有土地、划拨国有土地或使用集体所有土地，原土地的所有人和使用人应当服从国家或乡(镇)村建设的需要。任何单位和个人不得阻挠。

第六条 任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让国有土地和集体所有土地。

未经批准，任何单位和个人不得在国有土地和集体所有土地上取土、挖沙、采石、采矿、建坟、开挖鱼塘和倾倒垃圾、渣土等废弃物。

第二章 国家建设用地

第七条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公益事业，可以依法征用集体所有土地、划拨国有土地。

第八条 因国家建设需要征用集体所有土地，凡可以按建设项目集中安排的，由市土地局根据批准的城市规划，组织成片预征的统一征用。

第九条 列入国家固定资产投资计划或者经市主管部门批准的国家建设项目，建设单位应持国务院主管部门或者县(区)级以上人民政府按照国家基本建设程序批准的可行性报告(或其他批准文件)和建设用地规划许可证，按本办法规定的批准权限提出建设用地申请。

中央各部门和外省市在沪单位、军队的建设项目，应在市计委纳入计划后，方可提出建设用地申请。

第十条 市土地局或区、县土地管理部门接到建设用地申

请后，需要征询意见的，在七日内发出征询意见单。被征询单位亦在接到征询意见单后二十日内提出意见；逾期作无意见处理。

市土地局或区、县土地管理部门在接到建设用地申请后或征询意见后二十日内，完成勘测定界，并按本办法规定的批准权限办理审批手续。

第十一条 因国家建设征用或划拨下列用地的，建设单位应向土地局提出申请，由市人民政府批准：

(一)中央各部门和外省市在沪单位、市属单位、军队单位投资的建设项目用地；

(二)市人民政府确定的重要地区、重要路段、蔬菜保护区、水源保护区、文物保护单位、风景区、绿地等规划范围内的建设项目用地；

(三)区、县属单位进行旧区、旧镇改造，搬迁中央各部门和外省市在沪单位、市属单位、军队单位所需的易地安置用地；

(四)区、县的建设项目需要使用的其它区、县的土地；

(五)市属国营农场、林场、牧场、渔场和军队所属农场的非农业建设用地和将耕地改为非耕地的农业建设用地；

(六)中央各部门和外省市在沪单位、市属单位、军队单位的带征土地；

(七)市人民政府认为应当由市人民政府批准的建设项目用地；

(八)区、县人民政府批准权限以外的土地。

因国家建设征用耕地一千亩以上，征用其他土地二千亩以上的，包括一个建设项目同时征用耕地一千亩以下和其他土地一千亩以上合计二千亩以上的，由市人民政府报国务院批准。

第十二条 浦东新区内的建设用地，除本办法第十一条第一款第(二)项、第(七)项规定外，由浦东新区行政机关批准。

第十三条 除本办法第十一条规定外，对各区、县内的建设用地批准权限作如下规定：

(一)县人民代表大会的批准权限为：

(1)征用或者使用耕地五十亩以下的；

(2)划拨国有土地五十亩以下的；

(3)征用或者使用其他土地一百亩以下的；

(4)一个建设项目同时征用或者使用耕地，划拨国有土地五十亩以下，征用或者使用其他土地一百亩以下，合计为一百亩以下的。

(二)宝山区、闵行区、嘉定区人民代表大会的批准权限为：

(1)征用或者使用耕地三十亩以下的；

(2)划拨国有土地三十亩以下的；

(3)征用或者使用其他土地六十亩以下的；

(4)一个建设项目同时征用或者使用耕地、划拨国有土地三十亩以下，征用或者使用其他土地六十亩以下，合计为六十亩以下的；

(5)宝山区人民政府对长兴乡、横沙乡的批准权限可以按本条第(一)项规定执行。

(三)除宝山区、闵行区、嘉定区外，其他各区人民代表大会的批准权限为：

(1)征用或者使用耕地十五亩以下的；

(2)划拨国有土地十五亩以下的；

(3)征用或者使用其他土地三十亩以下的；

(4)一个建设项目同时征用或者使用耕地、划拨国有土地十五亩以下，征用或者使用其他土地三十亩以下，合计为二十亩以下的。

第十四条 区、县人民政府批准的国家建设用地，应分别向市土地局和市城市规划管理局备案。

第十五条 经批准的国家建设用地，由市土地局或区、县土地管理部门发给建设用地许可证。用地单位必须按照批准的用地范围、数量、用途使用。建设项目竣工后，应在 1 个月内申报，经检验符合用地规定的，发给土地使用证。

第十六条 一个建设项目所需使用的土地，应根据总体设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当根据经批准的可行性研究报告确定的进度分期申请用地。

第十七条 全民所有制企业，城镇集体所有制企业以及其他企事业单位，依法通过买卖或其他方式转让国有土地地上建筑物、附着物而取得土地使用权的，由双方当事人凭土地使用证，地上建筑物、附着物产权证明，上级主管部门的批准文件以及协议书，按批准权限向市土地局或区、县土地管理部门提出申请，办理变更用地手续。

依法通过买卖或其他方式转让集体所有土地地上建筑物、附着物的，双方当事人应在征得规划管理部门和土地管理部门同意后，办理房屋交易手续和土地征用手续。

第十八条 土地使用者在原址土地上改变土地用途或扩大用地面积的，在征得市或区、县规划管理部门审核许可后，应按本办法规定办理用地批准手续，其中，改变公有房屋使用性质的，还需征得房屋所有人的同意，并经市或区、县房管部门批准。

前款所称的土地用途，分为工业、农业、住宅、商业、金融、文化教育、道路交通、公益事业、市政设施、公用设施、仓储、绿地、军事、宗教等种类。

第十九条 建设单位因施工需要临时使用土地的，应向工程项目用地批准机关同时提出临时用地申请，经批准后方可使用。

架设地上线路、铺设地下管线、建设其他地下工程、进行

地质勘探等，需要临时使用土地的，应按照规定批准权限，由县级以上人民政府审批。

经批准临时使用集体所有土地的，还应同农业集体经济组织签订临时用地协议，并按下列规定给予补偿：

(一)临时使用耕地的，用地单位应按实际使用期限增加一年给予补偿，补偿标准为该耕地前三年的平均年产值；

(二)临时使用非耕地的，用地单位应按实际使用期限给予补偿，补偿标准为耕地补偿标准的 50%；

(三)造成原使用单位其他损失的，用地单位应按实际损失给予补偿。

经批准临时使用国有土地的，用地单位应同原使用单位签订临时用地协议。造成原使用单位损失的，用地单位应按实际损失给予补偿。

第二十条 临时使用土地的期限不得超过二年。临时使用的土地上不得修建永久性、半永久性建筑物和构筑物。终止使用或使用期满，用地单位应当恢复土地原状并及时归还。

第二十一条 因紧急抢险等特殊情况需要使用土地的，可以先行使用，但自使用之日起十五日内，应按本办法规定申请办理临时用地或征用划拨土地手续。

第二十二条 国家建设征用集体所有土地，按《上海市国家建设征用土地费包干使用办法》实行征地费用包干。对征地费用包干协议发生争议时，由市土地局处理。

第二十三条 征用耕地的，由用地单位支付土地补偿费、青苗补偿费、安置补助费。征用非耕地的，土地补偿费按耕地补偿费的 50% 计算。因搬迁安置使用耕地的，按征用耕地标准支付各项补偿费和安置补助费。土地补偿费、青苗补偿费和安置补助费具体标准，由市土地局会同市农业局制定。

第二十四条 征用集体所有土地，对征用土地范围内属于

集体所有的地上地下建筑物、附着物，应按实际情况和补偿标准给予补偿；搬迁的给予迁移费。

第二十五条 征用集体所有土地需搬迁农民住宅或乡（镇）企业的，应在建设项目用地审批时，按规定的用地标准同时审批建房用地。需要给予拆迁补偿的，由市或县土地管理部门按本市有关规定执行。

第二十六条 划拨国有土地需搬迁原使用单位的，其拆迁安置和补偿按《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》执行。

第二十七条 国家建设征用集体所有土地和划拨其他农业用地，由用地单位按规定缴纳耕地占用税、菜地建设基金、土地垦复基金和市人民政府规定的其他费用。

在撤销被征地单位建制的土地范围内，属规划保留使用的宅基地的，免缴土地垦复基金。

第二十八条 国家建设征用集体所有土地的各项补偿费和安置补助费，除被征用土地上属于个人的附着物和青苗补偿费付给本人外，其他由被征地单位用于发展生产和安置因土地征用而造成的多余农业人口的生活补助，任何单位和个人不得占用。

本办法所称的需安置的多余农业人口系指：男性十六周岁以上、五十五周岁以下，女性十六周岁以上、四十五周岁以下能够就业的劳动力和男性超过五十五周岁、女性超过四十五周岁不能就业的养老人员。

需安置的多余农业人口数，按被征用的耕地面积（包括自留地、果园、精养鱼塘等，下同）除以征地前被征地单位实际需要安置的农业人口每人平均占有的实有耕地数计算。

第二十九条 需要安置的劳动力，按照谁用地谁负责安置的原则，由市或区、县人民政府组织市或区、县劳动管理部门和土地管理部门会同被征地单位、征地单位和其他有关单位，

按下列规定安置：

(一)凡已被国有、城镇集体企业录用的合同制职工和临时工，经劳动部门审查同意，就地转为该企业职工。工龄自进入该单位之日起连续计算，其安置补助费由征地单位支付。

(二)对个别有生产技能和专长的征地农民，经本人申请，乡(镇)人民政府审核，县(区)人民政府批准，并向当地劳动部门备案后，可自谋出路，由征地单位一次性发给安置补助费。征地单位以后不再重新安置。

(三)通过本款第(一)项、第(二)项规定途径安置后剩余的劳动力，可以由征地单位及其上级主管部门自行安置，也可以由区、县人民政府组织发展农、工、副业生产或第三产业；或者委托劳动部门组织培训并推荐安置。

(四)因市人民政府确定的重大市政建设项目用地需要安置的劳动力，可由市劳动局在全市招工计划中优先安排。其中，凡已在规划保留的乡(镇)村办企业、城乡联营企业中工作的，继续留在原企业，征地单位不再另行安置，但应支付安置补助费。

(五)市人民政府另有规定的，按市人民政府的规定执行。

对暂时难以安置的劳动力，可由县、区或乡(镇)人民政府安排临时工作或发给生活费进行过渡，直至安置为止。对无正当理由不服从安置的，在十二个月内由征地单位发给基本生活费；超过十二个月的按待业处理。

第三十条 符合养老条件不能就业的人员，应给予养老安置。养老金由用地单位一次支付给所在地的劳动服务机构。有条件的大中型企业，经劳动部门批准可以自行负责养老。养老金标准由市劳动局制订。

第三十一条 户口不在被征地农业集体经济组织的人口不予安置。

第三十二条 征地中安置的劳动力和养老人员的农业户口，均转为非农业户口。

第三十三条 被征地单位的土地被全部征用的或者征地后剩余的实际耕地面积，按实际农业人口比例计算，人均不足二分的，可以撤销被征地单位建制，但经市人民政府另行批准的除外。撤销被征地单位建制，应由县人民政府提出撤销意见，报市人民政府在批准土地征用时同时审批。经批准撤销的被征地单位，除劳动人和养老人员按规定进行安置外，其余农业人口的户口均可以转为非农业户口。剩余的土地由征地单位一并带征。

被征地单位在撤销建制时，不得隐瞒土地面积。对查获的隐瞒土地，由国家收回。

第三十四条 撤销被征地单位建制的集体所有财产(含公积金、土地补偿费等)由县人民政府组织土地管理部门和乡(镇)村以及其他有关部门成立财产清理小组，进行财产清理。其中，原乡、村经济组织对发展生产的投资，应退还给乡、村经济组织。如投资部分的帐目难以清理的，可按公积金的50%返还乡、村集体经济组织；其余部分随户口转交街道或城镇，用于组织生产和生活补助。任何单位或个人不得占用、挪用和私分。

第三十五条 使用国有土地，有下列情形之一的，由土地管理部门报市或区、县人民政府批准，收回用地单位的土地使用权，注销土地使用证：

- (一)用地单位已经撤销或者迁移的；
- (二)矿场、公路、码头、铁路、机场、水利以及市政设施等经主管部门核准报废的；
- (三)未经原批准机关同意，连续两年未使用的；
- (四)不按批准用途使用的。