

# 房地产业地方政策 法规汇编

( 第一册 )

杭金建 主编

中国民艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业地方政策法规汇编 / 杭金建主编 .  
—北京 : 中国民艺出版社 , 2006.12

ISBN 7-8862-1443-9

. 房... . 杭... . 房地产业 - 法规 - 汇编  
. D927.551.218.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 112337 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 : 31.75 字数 : 554.7 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 7-8862-1443-9/D · 67

定价 : 63.50 元 ( 本册定价 : 17.00 元 )

# 目 录

北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法 .....	1
第一章 总则.....	1
第二章 土地的所有权和使用权.....	2
第三章 土地的利用和保护.....	3
第四章 国家建设用地.....	5
第五章 乡(镇)村建设用地.....	8
第六章 法律责任.....	10
第七章 附则.....	12
北京市基本农田保护条例 .....	13
第一章 总则.....	13
第二章 基本农田的划定.....	13
第三章 基本农田的保护和管理.....	14
第四章 基本农田的建设.....	16
第五章 法律责任.....	17
第六章 附则.....	17
北京市建设工程质量条例 .....	17
第一章 总则.....	18
第二章 建设工程质量监督管理.....	18
第三章 建设单位的质量责任.....	19
第四章 勘察设计单位的质量责任.....	20
第五章 施工企业的质量责任.....	21
第六章 工程保修和质量投诉.....	22
第七章 法律责任.....	22
第八章 附则.....	25
北京市无障碍设施建设和管理条例 .....	25
北京市实施《中华人民共和国大气污染防治法》办法 .....	31

第一章 总则.....	31
第二章 大气污染防治的监督管理.....	32
第三章 防治燃煤产生的大气污染.....	33
第四章 防治机动车船排气污染.....	34
第五章 防治废气、尘和恶臭污染.....	36
第六章 法律责任.....	37
第七章 附则.....	39
北京市城市河湖保护管理条例 .....	39
第一章 总则.....	39
第二章 规划管理.....	41
第三章 水工程管理和保护.....	41
第四章 水质保护.....	45
第五章 法律责任.....	47
第六章 附则.....	51
天津市土地管理条例 .....	52
第一章 总则.....	52
第二章 土地的所有权和使用权.....	53
第三章 土地的利用和保护.....	55
第四章 土地的征用和划拨.....	56
第五章 国有土地使用权的出让和转让.....	61
第六章 乡(镇)村建设用地.....	63
第七章 法律责任.....	65
第八章 附则.....	67
天津市城市道路管理条例 .....	67
第一章 总则.....	67
第二章 规划与建设.....	69
第三章 养护维修.....	70
第四章 路政管理.....	71

第五章 临时占用和挖掘道路.....	72
第六章 桥梁设施管理.....	73
第七章 法律责任.....	75
第八章 附则.....	76
天津市建筑市场管理条例.....	77
第一章 总则.....	77
第二章 建筑市场管理机构职责.....	77
第三章 资质管理.....	78
第四章 发包管理.....	79
第五章 承包管理.....	80
第六章 质量安全管埋.....	81
第七章 合同管理.....	81
第八章 法律责任.....	82
第九章 附则.....	84
天津市物业管理条例.....	84
第一章 总则.....	84
第二章 业主、业主会、业主委员会.....	85
第三章 物业管理服务企业.....	89
第四章 前期物业管理.....	90
第五章 物业使用和维护.....	91
第六章 物业管理服务.....	93
第七章 物业管理费.....	95
第八章 法律责任.....	97
第九章 附则.....	99
天津市住房公积金提取管理办法.....	99
第一章 总则.....	99
第二章 提取范围.....	100
第三章 提取额度.....	100

第四章 提取凭证.....	101
第五章 提取程序.....	103
第六章 附则.....	104
天津市住房公积金归集管理办法.....	104
第一章 总则.....	104
第二章 登记及帐户设立.....	105
第三章 缴存.....	106
第四章 转移.....	108
第五章 封存.....	109
第六章 附则.....	109
天津市住房公积金管理条例.....	109
第一章 总则.....	109
第二章 机构及其职责.....	110
第三章 住房公积金缴存.....	112
第四章 住房公积金提取.....	114
第五章 住房公积金使用.....	115
第六章 监 督.....	116
第七章 法律责任.....	118
第八章 附则.....	119
天津市中外合资经营企业工会若干规定.....	119
广东省物业管理条例.....	123
第一章 总则.....	123
第二章 业主管管理权.....	124
第三章 物业委托管理.....	127
第四章 物业的使用和维护.....	128
第五章 物业管理费用.....	129
第六章 法律责任.....	131
第七章 附则.....	132

广东省城镇房屋租赁条例 .....	132
第一章 总则 .....	132
第二章 租赁合同 .....	133
第三章 当事人的权利和义务 .....	134
第四章 转租 .....	136
第五章 附则 .....	137
广东省城镇房地产权登记条例 .....	137
第一章 总则 .....	137
第二章 登记 .....	138
第三章 法律责任 .....	140
第四章 附则 .....	141
广东省征用农村集体所有土地各项补偿费管理办法 .....	141
广东省土地管理实施办法 .....	143
广东省国家建设征用土地拆除城镇华侨房屋的规定 .....	151
广东省经济特区土地管理条例 .....	153
第一章 总则 .....	153
第二章 土地使用权出让 .....	154
第三章 土地使用权转让 .....	156
第四章 土地使用权出租 .....	157
第五章 土地使用权抵押 .....	158
第六章 地政管理 .....	158
第七章 法律责任 .....	159
第八章 附则 .....	160
广州市城市房屋拆迁管理条例 .....	160
第一章 总则 .....	161
第二章 拆迁管理 .....	161
第三章 拆迁补偿 .....	165
第四章 拆迁安置 .....	168

第五章 拆迁期限与过渡.....	170
第六章 法律责任.....	171
第七章 附则.....	172
广东省抵押贷款管理条例.....	172
广东省珠海经济特区房地产管理条例.....	179
第一章 总则.....	179
第二章 房地产权登记.....	180
第三章 房地产交易.....	182
第四章 房地产租赁.....	184
第五章 房地产抵押.....	186
第六章 法律责任.....	187
第七章 附则.....	188
广东省基本农田保护区管理条例.....	188
广东省房地产开发经营条例.....	192
第一章 总则.....	192
第二章 开发经营企业.....	192
第二章 房地产开发经营.....	194
第四章 法律责任.....	196
第五章 附则.....	198
广东省城镇房地产转让条例.....	198
第一章 总则.....	198
第二章 房地产转让.....	199
第三章 法律责任.....	201
第四章 附则.....	202
广东省房地产评估条例.....	203
广州市土地管理规定.....	206
第一章 总则.....	206
第二章 土地利用和保护.....	207

第三章 集体所有土地的征用.....	209
第四章 国有土地的使用.....	212
第五章 农村居民住宅用地.....	214
第六章 法律责任.....	216
第七章 附则.....	218
深圳经济特区规划土地监察条例.....	218
第一章 总则.....	219
第二章 职责与管辖.....	219
第三章 立案、调查与处理.....	221
第四章 强制措施与执行.....	223
第五章 法律责任.....	227
第六章 附则.....	228
深圳经济特区房地产登记条例.....	228
第一章 总则.....	228
第二章 一般规定.....	229
第三章 登记程序.....	232
第四章 撤销核准登记.....	239
第五章 登记规费.....	239
第六章 法律责任.....	240
第七章 附则.....	240
深圳经济特区房屋租赁条例.....	241
第一章 总则.....	241
第二章 租赁管理.....	242
第三章 租赁合同.....	244
第四章 出租人及其权利和义务.....	246
第五章 承租人及其权利和义务.....	247
第六章 转 租.....	249
第七章 法律责任.....	249

第八章 附则.....	251
深圳经济特区土地使用权出让条例 .....	251
第一章 总则.....	251
第二章 土地使用权出让合同.....	253
第三章 拍卖出让土地使用权.....	255
第四章 招标出让土地使用权.....	256
第五章 协议出让土地使用权.....	258
第六章 土地使用权的终止.....	261
第七章 罚则.....	262
第八章 附则.....	264

# 北京市实施《中华人民共和国土地管理法》 办法

1991年3月15日北京市第九届人民代表大会  
常务委员会第26次会议通过

## 第一章 总则

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

第二条 本市各级人民政府应当维护土地的社会主义公有制，贯彻执行十分珍惜和合理利用每寸土地、切实保护耕地的基本国策，加强管理，全面规划，保护和开发土地资源，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第三条 市土地管理局主管全市土地的统一管理工作，负责拟定政策和规章草案、管理土地资源，拟定土地利用规划、计划和土地后备资源开发规划、审核征和土地的范围、数量，实施土地监察等。市房地产管理局按照本市土地管理的统一规定和要求，对已经开发使用的城镇建设用地进行管理。

区、县土地管理局主管本区、县土地的统一管理工作，区、县房地产管理局对本区、县已经开发使用的城镇建设用地进行管理。

乡（镇）人民政府负责本行政区域的土地管理工作，根据需要配备专职或者兼职土地管理人员。

第四条 对保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关科学研究所成绩显著的单位和个人，由市、区、县人民政府给予表彰和奖励。

## 第二章 土地的所有权和使用权

第五条 土地所有权和使用权的确定，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定执行。

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

禁止侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

第六条 国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让，具体办法由市人民政府根据国务院有关规定制定。

国有土地依法实行有偿使用，具体办法由市人民政府根据国务院有关规定制定。

第七条 国有土地依法确定给单位或者个人使用的，由市或者区、县级人民政府登记造册，核发国有土地使用证，确认使用权。

集体所有的土地，由区、县级人民政府登记造册，核发集体土地所有证，确认所有权。

乡(镇)村企业、公共设施、公益事业以及农民住宅等非农业建设，使用集体所有的土地，由区、县人民政府核发使用证书。

第八条 依法改变土地的所有权、使用权，或者因依法买卖、转让地上建筑物、附着物等而使土地使用权转移的，必须向本办法第三条规定的管理机关申请土地所有权、使用权变更登记，由区、县以上地方人民政府更换证书。

第九条 承包国有土地、集体所有土地从事农、林、牧、渔业生产的单位和个人，应当按照承包合同的规定合理利用和保护土地。

土地的承包经营权受法律保护。

第十条 土地的所有权和使用权争议，由当事人协商解决，

协商不成的，由人民政府处理。

全民所有制单位之间、集体所有制单位之间、全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地所有权或者使用权争议，由土地所在的区、县人民政府处理；跨区、县的，由市人民政府处理。

个人之间、个人与全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地使用权争议，由土地所在地的乡(镇)人民政府或者区、县人民政府处理；跨乡(镇)的，由区、县人民政府处理。

当事人对处理决定不服的，可以在接到处理决定通知之日起 30 日内向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决之前，任何一方不得改变土地现状、不得破坏土地上的附着物。

### 第三章 土地的利用和保护

第十一条 根据国家土地调查制度，市土地管理局会同有关部门制定本市土地调查计划，报市人民政府批准后实施。

土地的调查、统计、监测、分等定级、登记和建立地籍档案等地籍管理工作，由市、区、县土地管理局负责；已经开发使用的城镇建设用地的地籍管理事项，由房地产管理局办理。

第十二条 市、区、县土地管理局应当会同有关部门按照《北京市城市建设总体规划方案》编制土地利用总体规划，经同级计划主管部门综合平衡后，由同级人民政府审查同意，报上一级人民政府批准执行。

乡(镇)的土地利用总体规划，由乡(镇)人民政府编制，报区、县人民政府批准后执行。

经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准。

第十三条 各类非农业建设用地实行计划管理。市土地管理局应当按照国家计划编制本市控制指标，报市人民政府批准

执行。计划控制指标不得突破。

第十四条 本市各级人民政府对菜地、粮食生产基地和名、特、优农产品生产基地予以重点保护。除因特殊情况经市人民政府批准外，不得占用。

第十五条 禁止向耕地倾倒垃圾、渣土等废弃物；禁止在耕地修建坟墓和擅自采矿、采石、挖砂、取土等破坏土地资源的行为。

第十六条 严格控制占用耕地、林地新建砖瓦窑厂。现有的砖瓦窑厂未经批准不得扩大原批准的用地范围。

烧窑、挖砂、采石、采矿等使用后能够复垦的土地，使用者必须负责复垦，恢复利用。

第十七条 严格控制占用耕地种果树、建鱼塘。确需占用耕地，不足 20 亩以上的，经市农业主管部门同意，报市土地管理局批准。

第十八条 使用国有土地，有下列情形之一的，由本办法第三条规定的管理机关报同级人民政府批准，收回土地使用权，注销土地使用证：

- (一)用地单位已经撤销或者迁移的；
- (二)未经原批准机关同意，连续二年未使用的；
- (三)不按批准的用途使用的；
- (四)公路、铁路、机场、矿场经核准报废的。

收回土地使用权的，应当通知城市规划管理机关。

非农业建设使用的集体所有的土地，不再使用或者连续二年未使用的，由农村集体经济组织收回。

第十九条 经批准征用的耕地和农村其他有收益的土地，建设单位征用后一年以上无正当理由仍未进行建设造成土地荒芜的，由区、县土地管理局按照同类土地年产的 5 倍征收土地荒芜费。

第二十条 鼓励全民所有制单位、集体所有制开发荒山、荒地、荒滩，从事农、林、牧、渔副业生产。开荒应当注意保护生态环境，防止水土流失。

开发国有荒山、荒地、荒滩，不足 100 亩的，报区、县土地管理局批准；100 亩以上的，经市土地管理局审核，报市人民政府批准。

农村集体或者个人开发集体所有的荒山、荒地、荒滩从事农、林、牧、渔业生产，由开发者与农村集体经济组织签订开发承包合同，并报区、县土地管理局备案。

## 第四章 国家建设用地

第二十一条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，应当节约用地，合理用地。需要应用集体所有的土地或者使用国有土地，以及城市集体所有制单位进行建设需要使用土地的，按照本章规定办理。

第二十二条 国家建设需要征用集体所有的土地或者使用国有土地的，建设项目设计任务书报批时，必须附具土地管理局的意见。

第二十三条 国家建设征用集体所有的土地，按下列程序办理：

(一)建设单位持经批准的设计任务书或者初步设计、年度基本建设计划等有关文件和城市规划管理机关核发的建设用地规划许可证，按照审批权限向市或者区、县土地管理局申请建设用地；

(二)征用土地的申请依照法定批准权限，经市或者区、县人民政府批准，核发建设用地批准书，由土地管理局根据建设进度一次或者分期划拨建设用地。

(三)建设项目竣工，由城市规划管理机关会同土地管理局、

房地产管理局核查实际用地后，依照本办法的规定，核发国有土地使用证。

第二十四条 国家建设征用集体所有的土地的审批权限：

(一)征用耕地 1000 亩以上，其他土地 2000 亩以上的，由市人民政府审核后报国务院批准；

(二)征用耕地不足 1000 亩，其他土地 10 亩以上不足 2000 亩的，由市人民政府批准；

(三)征用其他土地不足 10 亩的，由区、县人民政府批准，报市土地管理局备案。

第二十五条 工程项目施工，确需另行增加临时使用农村土地的，建设建设单位应当先向城市规划管理机关提出定点申请，经审查同意后，向土地管理局提出临时用地数量计划期限的申请，经批准后，同农村集体经济组织签订临时用地协议，并按该土地前三年平均年产值逐年给予补偿。在临时使用的土地上不得修建永久性建筑物。使用期满，建设单位应当恢复土地的生产条件，及时归还。

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，按照前款规定办理。

第二十六条 应用集体所有的土地，用地单位应当按照下列规定向被征地单位支付土地补偿费：

(一)征用耕地、菜地鱼塘、藕塘、果园、苗圃地，按该土地被征用前三年平均年产值 6 倍的标准补偿；

(二)征用鱼塘、林地、砂石等地有收益的土地，按该土地补征用前三年平均产值 5 倍的标准补偿；

(三)征用宅基地、积肥场、场院地，按相连有收益土地前三年平均产值 5 倍的标准补偿。

被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准，按照市人民政府的规定执行。

征用菜地和市人民政府划定的基本粮田的，应当按照本市有关规定缴纳新菜地或者基本粮田开发建设基金。

第二十七条 征用集体所有的土地，用地单位应当按照需要安置的农业人口数，向被征地单位支付安置补助费。每一个需要安置的农业人口的安置补助标准，为被征用土地征用前三年平均每亩年产值的 3 倍。但每亩被征用土地的安置补助费，最高不得超过被征用前三年平均年产值的 10 倍。

第二十八条 依照本办法第二十六条、第二十七条规定的土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有的生活水平的，经市人民政府批准，可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年缴纳平均年产值的 20 倍。

第二十九条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力，在市、区、县人民政府领导下，由同级土地管理局组织被征地单位、用地单位和有关单位，通过发展农副业生产和举办乡镇村企业等途径，加以安置；安置不完的，可以安排符合条件的人员到用地单位或者其他集体所有制单位、全民所有制单位就业，并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。

被征地单位的土地被全部征用的，经市人民政府审查批准，原有的农业户口可以转为非农业户口。原有的集体所有的财产和所得的补偿费、安置补助费由区、县人民政府与有关乡（镇）村商定处理，用于组织生产和不能就业人员的生活补助，不得私分。

公安、劳动、粮食、民政等有关部门，应当安置各自的职责，做好转户和劳动力的就业安置工作。

第三十条 用地单位按照本办法规定向被征用土地单位支付的各项补偿费、补助费，经区、县土地管理局评定，报市土地管理局核准后，由银行监督拨款。