

房地產 實用法律大全

FANGDI CHAN SHIYONG

FA LÜ DA QUAN



海天出版社



房地產實用法律大全

海天出版社（中國·深圳）

责任编辑 宋成印
装帧设计 王卫东

书 名 房地产实用法律大全
编 者 深圳市房产管理局
深圳市城市建设(集团)公司
招商局蛇口工业区房地产公司
深圳经济特区房地产公司
深圳市物业发展总公司
深圳特区华侨城房地产公司
出 版 者 海天出版社(中国·深圳)
发 行 者 海天出版社发行 新华书店经销
电脑编排 海天出版公司电脑出版部
印 刷 者 海天印刷公司
版 次 1990年5月第1版 1990年5月第1次印刷
开 本 850mmx1168mm 1/32
字 数 700,000
印 张 21.875
印 数 10,000册
I S B N 7-80542-174-9/D·17

定 价: 精装 人民币 25.00 元 平装 人民币 16.00 元
港 币 120.00 元 港 币 70.00 元



房地產實用法律大全編委會

顧問：李傳芳

主編：陳炳根

(以下排名順序不分先後)

副主編：駱錦星 張學明 馬成禮 王志宏

鄧爲祜

編委：董日臣 廖永鑒 巫炳華 劉坤德

高秉坤 張玉亭 陳興光 陳啓濶

章琮英 周友民 賴宇彬 鍾沛橋

李克柔

執行編委：張玉亭 陳興光

編審單位：深圳市房產管理局

深圳經濟特區房地產公司

深圳市城市建設開發(集團)公司

深圳市物業發展總公司

招商局蛇口工業區房地產公司

深圳特區華僑城房地產公司

前 言

作为现代社会经济支柱之一的房地产业，在我国日益兴旺发达，尤其是经济特区，更是不可或缺的事业。但关于房地产方面的法律书籍，目前较缺。为了弥补这方面的不足，我们编辑出版了这本《房地产实用法律大全》，主要是满足经济特区房地产开发、经营、管理、教学、科研人员的业务需要，同时对港澳台地区同胞投资特区房地产业也将有所裨益。

本书汇集了目前特区房地产业投资、开发、经营、管理所适用的124件法律、法规、条例、办法、规章制度及有关部门、单位的机构、职能等资料，还有香港房地产法律选编等，内容丰富全面，资料翔实可靠，具有较强的权威性和实用性，是特区房地产投资者、经营管理人员、法律和教学人员的案头必备手册，是有志考察研究特区房地产事业者的良好指南。

由于时间短促，本书在编排过程中，取舍不尽合理，错误难免，诚望广大读者和有识之士不吝指正。

谨以此书献给特区房地产业广大干部职工和国内外热心特区房地产事业人士！

编 者

1989年12月

目 录

第一编 综合法规类

中华人民共和国宪法	(1)
附：中华人民共和国宪法修正案	(21)
中华人民共和国民事诉讼法通则	(21)
中华人民共和国继承法	(40)
中华人民共和国合同法	(45)
中华人民共和国经济合同仲裁条例	(57)
中华人民共和国民事诉讼法(试行)	(62)
中华人民共和国行政诉讼法	(88)
中华人民共和国律师暂行条例	(97)
中华人民共和国公证暂行条例	(100)
中华人民共和国中外合资经营企业法	(103)
中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例	(106)
附：1、关于《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》 第一百条的修订	(122)
2、国务院关于修订《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》 第八十六条第三款的通知	(122)
中华人民共和国外资企业法	(123)
中华人民共和国中外合作经营企业法	(125)
国务院关于鼓励外商投资的规定	(128)
国务院关于台湾同胞到经济特区投资的特别优惠 办法	(130)
广东省经济特区条例	(131)
深圳经济特区抵押贷款管理规定	(134)
附：关于对《深圳经济特区抵押贷款管理规定(草案)》 的说明	(138)

第二编 房屋土地类

中华人民共和国土地管理法	(141)
城市规划条例	(149)
建设工程勘察设计合同条例	(155)
建筑安装工程承包合同条例	(157)
国务院关于加强城市建设工作的通知	(161)
城市私有房屋管理条例	(165)
城镇个人建造住宅管理办法	(169)
国务院关于外国人私有房屋管理的若干规定	(170)
中华人民共和国外交部复华侨及外籍人办理在华遗产继承手续事	(172)
国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知	(173)
建筑面积计算规则	(174)
城乡建设环境保护部城市房产经营优良服务标准	(176)
国家城市建设总局制订各级房产管理员工作职责条例	(177)
房管职工职业道德准则	(178)
国家城市建设总局印发《关于加强城市公房管理工作的意见》的通知	(179)
国家城市建设总局关于认真做好住房分配工作的通知	(184)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮工程施工管理规定(试行)	(186)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮技术管理规定(试行)	(192)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮工程质量检验评定标准(试行)	(198)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮范围和标准(试行)	(248)
城乡建设环境保护部批准房屋完损等级评定标准(试行)	(255)
建设部关于印发房地产经营、维修管理行业经济技术指标(试行)的通知	(263)
广东省高级人民法院广东省建设委员会通知	(268)
广东省建委关于印发《广东省职工住宅设计标准》的通知	(268)

广东省人民政府办公厅关于印发《广东省华侨用侨汇在城镇购买住宅照顾亲属入户暂行规定》的通知	(272)
广东省公有房产管理条例	(273)
深圳经济特区商品房产管理规定	(277)
深圳市人民政府关于严禁在特区内乱建和私建房屋的规定	(284)
深圳市公安局关于深圳经济特区私人出租房屋户口管理暂行办法	(285)
深圳市政府办公厅关于进一步加强深圳特区农村规划工作的通知	(286)
深圳市人民政府关于清理超标准住房和加强住宅管理的通知	(289)
深圳市人民政府关于新建住房建筑面积标准的规定	(292)
深圳市人民政府办公厅转发市城管办关于加强住宅区管理会议纪要的通知	(293)
深圳市人民政府办公厅关于严格制止超标准建造私房和占用土地等违法违规现象的通知	(294)
深圳市建设工程质量监督暂行办法	(295)
深圳市人民政府关于印发《深圳经济特区居屋发展纲要》的通知	(301)
深圳市人民政府关于加强深圳经济特区房地产市场管理的试行规定	(305)
深圳市房地产管理局关于对公产房维修范围的规定	(311)
深圳市房产管理局关于公产房装修改造的规定	(312)
深圳市房产管理局关于做好单位自管公产房售(租)工作的通知	(313)
深圳市房产管理局关于加强公有住房出售回收资金管理的通知	(314)
深圳市房产管理局关于公产房租赁管理暂行办法	(314)
深圳市房产管理局关于严格禁止改变住宅使用功能和违章进行住房装修改造的紧急通知	(315)
深圳市房产管理局关于印发《深圳经济特区党政、事业单位集资建房试行办法》的通知	(316)
深圳市房产管理局关于不准办理私人出租、出售福利商品房交易	

手续的通知	(319)
深圳经济特区土地管理条例	(320)
深圳市人民政府关于处理违法违规占用土地及土地登记有关问题 决定	(326)
深圳经济特区土地招标投标试行办法	(332)
深圳经济特区土地使用权公开拍卖须知	(334)
深圳经济特区土地投标须知	(336)
深圳经济特区土地使用权投标书	(338)
深圳经济特区土地使用规则	(339)
深圳经济特区土地使用合同书	(344)
深圳经济特区土地招补补充文件	(345)
深圳市人民政府关于深圳经济特区征地工作的若干规定	(346)

第三编 产权税费类

国家城市建设总局关于加强城市（镇）房地产产权产籍管理工作 的通知	(351)
附：关于城市（镇）房地产产权、产籍管理暂行规定	(351)
城乡建设环境保护部关于开展城镇房地产产权登记、核发产权证 工作的通知	(353)
城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权登记 发证工作的通知	(354)
附：房屋所有权证填证说明	(355)
城乡建设环境保护部关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》 的通知	(357)
广东省城镇房屋登记办法	(359)
广东省人民政府关于《广东省城镇房屋登记办法》的补充规定	(362)
广东省土地证书颁发办法	(363)
广东省高级人民法院广东省建设委员会关于持人民法院的法律文书进行 房屋产权登记问题的通知	(365)
深圳市人民政府批转市房地产管理局《关于开展房屋产权登记、 发证工作的报告》的通知	(366)
深圳市城镇房屋登记发证办法	(368)

深圳经济特区土地登记发证实施细则	(372)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(377)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(378)
中华人民共和国建筑税暂行条例	(380)
中华人民共和国房产税暂行条例	(382)
财政部关于契税若干问题的批复	(383)
广东省城镇土地使用税实施细则	(384)
广东省耕地占用税征收管理实施办法	(386)
广东省政府办公厅关于房产管理和城市建设等收费问题的批复	(388)
广东省维护水库移民土地山林产权属的若干规定	(389)
深圳市人民政府关于深圳经济特区征收房产税的通知	(391)
深圳市人民政府关于个人出租房屋租金收入征收房产税的补充规定	(393)
深圳经济特区协议出让土地使用权地价标准及减免土地使用价款的暂行规定	(394)
深圳市人民政府转发市房地产管理局《关于房产抵押贷款登记、拍卖等收费标准的意见》的通知	(395)
深圳市物价局关于涉外商品楼宇服务管理收费标准的批复	(396)
深圳市人民政府办公厅转发市房管局等部门关于全面实行收取住宅区公用设施管理维修养护费请示的通知	(397)
深圳市房产管理局关于加强住宅区收费管理的通知	(399)

第四编 住房改革类

国务院住房制度改革领导小组关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案	(402)
国务院住房制度改革领导小组关于鼓励职工购买公有旧住房的意见	(408)
广东省住房制度改革领导小组转发关于加强出售公有住房价格管理的通知	(410)
深圳经济特区住房制度改革方案及其九项配套细则	(411)
深圳市房地产改革领导小组关于深圳经济特区住房制度改革方案	

补充规定 ·····	(468)
深圳市住房制度改革办公室关于房改工作有关问题的通知 ·····	(470)
深圳市人民政府关于新建住房建筑面积标准的规定 ·····	(472)
深圳市人民政府关于房改方案实施过程中有关具体问题的通知 ·····	(473)
深圳市人民政府关于党政机关、事业单位房改若干问题的处理 意见 ·····	(474)
深圳市人民政府批转市房管局监察局关于加强房改监督执法工作 报告的通知 ·····	(475)

第五编 香港法规类

业主与租客综合条例（香港法例第七章） ·····	(478)
房屋条例（香港法例第二八三章） ·····	(571)
多层建筑物（业主法团）条例（香港法例第三四四章） ·····	(590)
香港房屋委员会长远房屋策略政策说明书 ·····	(611)
香港公共房屋（资料） ·····	(618)

第六编 其他类

深圳市房产管理局简介 ·····	(622)
深圳经济特区房地产公司简介 ·····	(623)
深圳市物业发展总公司简介 ·····	(625)
深圳特区华侨城及华侨城房地产公司概况 ·····	(628)
深圳市城市建设开发（集团）公司发展概况 ·····	(629)
招商局蛇口工业区房地产公司简介 ·····	(633)
蛇口工业区土地管理规定 ·····	(635)
蛇口工业区职工住房经营管理暂行规定 ·····	(640)
蛇口工业区商品楼宇经营管理 ·····	(650)
蛇口工业区房地产公司房屋装修维修管理办法 ·····	(652)

第一编

综合法规类

中华人民共和国宪法

(1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日中华人民共和国全国人民代表大会公告公布施行)

目 录

序 言

第一章 总 纲

第二章 公民的基本权利和义务

第三章 国家机构

第一节 全国人民代表大会

第二节 中华人民共和国主席

第三节 国务院

第四节 中央军事委员会

第五节 地方各级人民代表大会和地方各级人民政府

第六节 民族自治地方的自治机关

第七节 人民法院和人民检察院

第四章 国旗、国徽、首都

序 言

中国是世界上历史最悠久的国家之一。中国各族人民共同创造了光辉灿烂的文化，具有光荣的革命传统。

1840年以后，封建的中国逐渐变成半殖民地、半封建的国家。中国人民为国家独立、民族解放和民主自由进行了前仆后继的英勇奋斗。

二十世纪，中国发生了翻天覆地的伟大历史变革。

1911年孙中山先生领导的辛亥革命，废除了封建帝制，创立了中华民国。但是，中国人民反对帝国主义和封建主义的历史任务还没有完成。

1949年，以毛泽东主席为领袖的中国共产党领导中国各族人民，在经历了长期的艰难曲折的武装斗争和其他形式的斗争以后，终于推翻了帝国主义、封建主义和官僚资本主义的统治，取得了新民主主义革命的伟大胜利，建立了中华人民共和国。从此，中国人民掌握了国家的权力，成为国家的主人。

中华人民共和国成立以后，我国社会逐步实现了由新民主主义到社会主义的过渡。生产资料私有制的社会主义改造已经完成，人剥削人的制度已经消灭，社会主义制度已经确立。工人阶级领导的、以工农联盟为基础的人民民主专政，实质上即无产阶级专政，得到巩固和发展。中国人民和中国人民解放军战胜了帝国主义、霸权主义的侵略、破坏和武装挑衅，维护了国家的独立和安全，增强了国防。经济建设取得了重大的成就，独立的、比较完整的社会主义工业体系已经基本形成，农业生产显著提高。教育、科学、文化等事业有了很大的发展，社会主义思想教育取得了明显的成效。广大人民的生活有了较大的改善。

中国新民主主义革命的胜利和社会主义事业的成就，都是中国共产党领导中国各族人民，在马克思列宁主义、毛泽东思想的指引下，坚持真理，修正错误，战胜许多艰难险阻而取得的。今后国家的根本任务是集中力量进行社会主义现代化建设。中国各族人民将继续在中国共产党领导下，在马克思列宁主义、毛泽东思想指引下，坚持人民民主专政，坚持社会主义道路，不断完善社会主义的各项制度，发展社会主义民主，健全社会主义法制，自力更生，艰苦奋斗，逐步实现工业、农业、国防和科学技术的现代化，把我国建设成为高度文明、高度民主的社会主义国家。

在我国，剥削阶级作为阶级已经消灭，但是阶级斗争还将在一定范围内长期存在。中国人民对敌视和破坏我国社会主义制度的国内外的敌对势力和敌对分子，必须进行斗争。

台湾是中华人民共和国的神圣领土的一部分。完成统一祖国的大业是包括台湾同胞在内的全中国人民的神圣职责。

社会主义的建设事业必须依靠工人、农民和知识分子，团结一切可以团结的力量。在长期的革命和建设过程中，已经结成由中国共产党领导的，有各民主党派和各人民团体参加的包括全体社会主义劳动者、拥护社会主义的爱国者和拥护祖国统一的爱国者的广泛的爱国统一战线，这个统一战线将继续巩固和发展。中国人民政治协商会议是有广泛代表性的统一战线组织，过去发挥了重要的历史作用，今后在国家政治生活、社会生活和对外友好活动中，在进行社会主义现代化建设、维护国家的统一和团结的斗争中，将进一步发挥它的重要作用。

中华人民共和国是全国各族人民共同缔造的统一的多民族国家。平等、

团结、互助的社会主义民族关系已经确立，并将继续加强。在维护民族团结的斗争中，要反对大民族主义，主要是大汉族主义，也要反对地方民族主义。国家尽一切努力，促进全国各民族的共同繁荣。

中国革命和建设的成就是同世界人民的支持分不开的。中国的前途是同世界的前途紧密地联系在一起的。中国坚持独立自主的对外政策，坚持互相尊重主权和领土完整、互不侵犯、互不干涉内政、平等互利、和平共处的五项原则，发展同各国的外交关系和经济、文化的交流；坚持反对帝国主义、霸权主义、殖民主义，加强同世界各国人民的团结，支持被压迫民族和发展中国家争取和维护民族独立、发展民族经济的正义斗争，为维护世界和平和促进人类进步事业而努力。

本宪法以法律的形式确认了中国各族人民奋斗的成果，规定了国家的根本制度和根本任务，是国家的根本法，具有最高的法律效力。全国各族人民、一切国家机关和武装力量、各政党和各社会团体、各企业事业组织，都必须以宪法为根本的活动准则，并且负有维护宪法尊严、保证宪法实施的职责。

第一章 总 纲

第一条 中华人民共和国是工人阶级领导的、以工农联盟为基础的人民民主专政的社会主义国家。

社会主义制度是中华人民共和国的根本制度。禁止任何组织或者个人破坏社会主义制度。

第二条 中华人民共和国的一切权力属于人民。

人民行使国家权力的机关是全国人民代表大会和地方各级人民代表大会。

人民依照法律规定，通过各种途径和形式，管理国家事务，管理经济和文化事业，管理社会事务。

第三条 中华人民共和国的国家机构实行民主集中制的原则。

全国人民代表大会和地方各级人民代表大会都由民主选举产生，对人民负责，受人民监督。

国家行政机关、审判机关、检察机关都由人民代表大会产生，对它负责，受它监督。

中央和地方的国家机构职权的划分，遵循在中央的统一领导下，充分发挥地方的主动性、积极性的原则。

第四条 中华人民共和国各民族一律平等。国家保障各少数民族的合法的权利和利益，维护和发展各民族的平等、团结、互助关系。禁止对任何民

族的歧视和压迫，禁止破坏民族团结和制造民族分裂的行为。

国家根据各少数民族的特点和需要，帮助各少数民族地区加速经济和文化的发展。

各少数民族聚居的地方实行区域自治，设立自治机关，行使自治权。各民族自治地方都是中华人民共和国不可分离的部分。

各民族都有使用和发展自己的语言文字的自由，都有保持或者改革自己的风俗习惯的自由。

第五条 国家维护社会主义法制的统一和尊严。

一切法律、行政法规和地方性法规都不得同宪法相抵触。

一切国家机关和武装力量、各政党和各社会团体、各企业事业组织都必须遵守宪法和法律。一切违反宪法和法律的行为，必须予以追究。

任何组织或者个人都不得有超越宪法和法律的特权。

第六条 中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

社会主义公有制消灭人剥削人的制度，实行各尽所能，按劳分配的原则。

第七条 国营经济是社会主义全民所有制经济，是国民经济中的主导力量。国家保障国营经济的巩固和发展。

第八条 农村人民公社、农业生产合作社和其他生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济，是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者，有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济，都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益，鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土

地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

第十一条 在法律规定范围内的城乡劳动者个体经济，是社会主义公有制经济的补充。国家保护个体经济的合法的权利和利益。

国家通过行政管理，指导、帮助和监督个体经济。

第十二条 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。

国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权。

第十四条 国家通过提高劳动者的积极性和技术水平，推广先进的科学技术，完善经济管理体制和企业经营管理制度，实行各种形式的社会主义责任制，改进劳动组织，以不断提高劳动生产率和经济效益，发展社会生产力。

国家厉行节约，反对浪费。

国家合理安排积累和消费，兼顾国家、集体和个人的利益，在发展生产的基础上，逐步改善人民的物质生活和文化生活。

第十五条 国家在社会主义公有制基础上实行计划经济。国家通过经济计划的综合平衡和市场调节的辅助作用，保证国民经济按比例地协调发展。

禁止任何组织或者个人扰乱社会经济秩序，破坏国家经济计划。

第十六条 国营企业在服从国家的统一领导和全面完成国家计划的前提下，在法律规定的范围内，有经营管理的自主权。

国营企业依照法律规定，通过职工代表大会和其他形式，实行民主管理。

第十七条 集体经济组织在接受国家计划指导和遵守有关法律的前提下，有独立进行经济活动的自主权。

集体经济组织依照法律规定实行民主管理，由它的全体劳动者选举和罢免管理人员，决定经营管理的重大问题。

第十八条 中华人民共和国允许外国的企业和其他经济组织或者个人依照中华人民共和国法律的规定在中国投资，同中国的企业或者其他经济组织进行各种形式的经济合作。

在中国境内的外国企业和其他外国经济组织以及中外合资经营的企业，都必须遵守中华人民共和国的法律。它们的合法的权利和利益受中华人民共和国法律的保护。

第十九条 国家发展社会主义的教育事业，提高全国人民的科学文化水

平。

国家举办各种学校，普及初等义务教育，发展中等教育、职业教育和高等教育，并且发展学前教育。

国家发展各种教育设施，扫除文盲，对工人、农民、国家工作人员和其他劳动者进行政治、文化、科学、技术、业务的教育，鼓励自学成才。

国家鼓励集体经济组织、国家企业事业组织和其他社会力量依照法律规定举办各种教育事业。

国家推广全国通用的普通话。

第二十条 国家发展自然科学和社会科学事业，普及科学和技术知识，奖励科学研究成果和技术发明创造。

第二十一条 国家发展医疗卫生事业，发展现代医药和我国传统医药，鼓励和支持农村集体经济组织、国家企业事业组织和街道组织举办各种医疗卫生设施，开展群众性的卫生活动，保护人民健康。

国家发展体育事业，开展群众性的体育活动，增强人民体质。

第二十二条 国家发展为人民服务、为社会主义服务的文学艺术事业、新闻广播电视事业、出版发行事业、图书馆博物馆文化馆和其他文化事业，开展群众性的文化活动。

国家保护名胜古迹、珍贵文物和其他重要历史文化遗产。

第二十三条 国家培养为社会主义服务的各种专业人才，扩大知识分子的队伍，创造条件，充分发挥他们在社会主义现代化建设中的作用。

第二十四条 国家通过普及理想教育、道德教育、文化教育、纪律和法制教育、通过在城乡不同范围的群众中制定和执行各种守则、公约，加强社会主义精神文明的建设。

国家提倡爱祖国、爱人民、爱劳动、爱科学、爱社会主义的公德，在人民中进行爱国主义、集体主义和国际主义、共产主义的教育，进行辩证唯物主义和历史唯物主义的教育，反对资本主义的、封建主义的和其他的腐朽思想。

第二十五条 国家推行计划生育，使人口的增长同经济和社会发展计划相适应。

第二十六条 国家保护和改善生活环境和生态环境，防治污染和其他公害。

国家组织和鼓励植树造林、保护林木。

第二十七条 一切国家机关实行精简的原则，实行工作责任制，实行工作人员的培训和考核制度，不断提高工作质量和工作效率，反对官僚主义。

一切国家机关和国家工作人员必须依靠人民的支持，经常保持同人民的密切联系，倾听人民的意见和建议，接受人民的监督，努力为人民服务。