

法律出版社

城镇住房 管理政策 法规选编

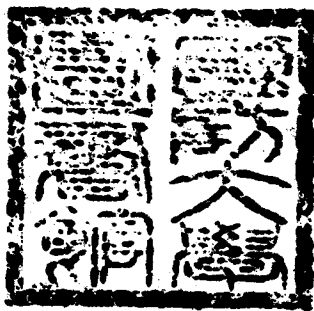
建设部 体改法规司 编
房地产业司





城镇住房管理政策 法规选编

建设部 体改法规司 编
房地产业司



法律出版社

城镇住房管理政策法规选编

建设部体改法规司房地产业司编

法律出版社出版 新华书店发行

法律出版社印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 6.625印张 138,500字

1990年2月第一版 1990年2月第一次印刷

印数00,001—10,000

ISBN 7-5036-0570-7/D·442

定价2.30元

60664/2

前 言

党的十一届三中全会以来，我国政府采取了一系列政策措施，充分发挥中央、地方、集体、个人四方面的积极性，加快城镇住房建设，取得了重大成就。国务院和有关部门，还就城市公房与私房管理，以及住房设计标准、分配原则、产权产籍管理、房地产市场等制订了若干政策、法规；同时，认真落实私房政策，对社会主义改造期间、“文化大革命”期间以及历史案件中关于私人房产、华侨私人房产、国民党军政人员出走弃留的代管房产的处理等，作出了落实政策的具体规定。这些政策法规的发布和实施，对于加强城镇住房建设与管理发挥了重要作用。近几年，为积极推进城镇住房制度改革，国务院批准发布了在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案和烟台、蚌埠、唐山等城市的房改试点方案，以及一些相关政策，把我国城镇房管工作推进到一个新的阶段。

党的十三大要求我们“一手抓建设与改革，一手抓法制。”为了广泛宣传 and 认真执行这些政策法规，做到人人知晓，依法办事。使得有关管理机关能依法行政，正确地实施管理和监督；民众能够知法守法，运用这些政策法规维护自己的正当权益，从而进一步把城镇住房管理工作搞好，建设部体改法规司、房地产业司编印了这本《城镇住房管理政策

法规选编》。本书本着实用、有效、简明的原则，经过认真精选，收入了党的十一届三中全会以来关于城镇住房管理、落实私房政策和住房制度改革方面一些最基本、最重要的法规和政策性文件，供城市建设主管部门、房地产管理部门以及社会各界阅读使用。衷心地希望对本书的读者有所裨益。

1988年4月以前城乡建设环境保护部所发文件，凡简称“建设部”的仍恢复城乡建设环境保护部之原称，特此说明。

编 者

一九八九年五月

目 录

住房建设与管理

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.....	(1)
国家城市建设总局关于加强城市公房管理工作的意 见.....	(2)
城市私有房屋管理条例.....	(10)
城乡建设环境保护部关于进一步加强城市私房管理工 作的通知.....	(16)
中华人民共和国城乡建设环境保护部关于外国人私有 房屋管理的若干规定.....	(19)
国家城市建设总局关于转发国家建委对职工住宅设计 标准的几项补充规定的通知.....	(22)
对职工住宅设计标准的几项补充规定.....	(22)
国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定.....	(27)
国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于贯彻执行 《国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定》的若 干意见.....	(30)
国家城市建设总局关于认真做好住房分配工作的通 知.....	(33)
中华全国总工会、国家城市建设总局关于做好厂矿企	

业职工住房分配工作的通知·····	(36)
城镇个人建造住宅管理办法·····	(39)
民政部、国家计委、总政治部等九单位《关于改进军队离休退休干部建房工作的通知》的实施意见·····	(42)
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·····	(47)
关于城市(镇)房地产产权产籍管理暂行规定·····	(48)
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价原则》的通知·····	(51)
经租房屋清产估价原则·····	(52)
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·····	(56)
城镇房屋所有权登记暂行办法·····	(57)
城乡建设环境保护部关于加强城市房地产资料管理的通知·····	(60)
中华人民共和国建设部中国人民解放军总后勤部关于城镇驻军营房产权登记、发证工作的通知·····	(62)
司法部、建设部、外交部、国务院侨办关于办理华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产权事宜中如何确认公证文书效力的通知·····	(64)
城乡建设环境保护部关于房屋所有权登记工作中对违章建筑处理的原则意见·····	(66)
城乡建设环境保护部关于禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划拨给使用单位自管的通知·····	(68)
城乡建设环境保护部国家工商行政管理局关于加强城市建设综合开发公司资质管理工作的通知·····	(71)

建设部、国家工商行政管理局关于对房地产开发、经 营企业进行资质复审的通知·····	(73)
建设部关于建立和健全房地产交易所的通知·····	(75)
建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强 房地产交易市场管理的通知·····	(77)
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·····	(81)
房地产经营、维修管理行业经济 技 术 指 标 (试 行) ·····	(82)
公安部建设部关于改善和提高居民住宅整体安全防范 能力的通知·····	(88)

落实住房政策

国务院侨务办公室、城乡建设环境保护部关于落实“文 革”期间被挤占的华侨私房政策的若干规定·····	(91)
城乡建设环境保护部关于转发《关于进一步抓好落实 私房政策工作的意见》的通知·····	(94)
关于进一步抓好落实私房政策工作的意见·····	(94)
中共城乡建设环境保护部党组关于全国城镇落实私房 政策问题的报告 (摘要) ·····	(102)
国务院批转城乡建设环境保护部关于对国民党军政人 员出走弃留的代管房产处理意见的通知·····	(107)
城乡建设环境保护部关于对国民党军政人员出走弃 留的代管房产的处理意见·····	(108)
城乡建设环境保护部城市住宅局关于贯彻国务院文件 精神, 做好国民党军政人员出走弃留的代管房产处	

理工作的通知	(113)
中共中央办公厅、国务院办公厅转发《关于加快落实 华侨私房政策的意见》的通知	(115)
国务院侨务办公室关于加快落实华侨私房政策的意 见	(115)
城乡建设环境保护部印发《关于城市私有出租房屋社 会主义改造遗留问题的处理意见》的通知	(120)
关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题的处 理意见	(120)
中共中央办公厅、国务院办公厅转发《关于落实华侨 私房政策的补充意见》的通知	(124)
国务院侨务办公室、城乡建设环境保护部、财政部 关于落实华侨私房政策的补充意见	(125)
城乡建设环境保护部关于进一步处理好城镇私房遗留 问题的通知	(127)
最高人民法院、城乡建设环境保护部关于复查历史案 件中处理私人房产有关事项的通知	(132)

住房制度改革

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	(135)
国务院关于烟台市城镇住房制度改革试行方案的批 复	(146)
烟台市城镇住房制度改革试行方案	(146)
附件 烟台市人民政府关于印发烟台市城镇住房制 度改革配套政策的通知	(156)

公有住宅租金计算办法·····	(157)
公房租金和住房券的结算办法·····	(159)
关于对住房制度改革中增支户实行减免补 助的试行办法·····	(167)
关于对新住户中几种特殊情况实行补助的 试行办法·····	(169)
公有住宅出售办法·····	(170)
《公有住宅出售办法》实施细则(试行 稿)·····	(176)
关于违反房改政策的处罚暂行规定·····	(179)
国务院关于蚌埠市城镇住房制度改革试行方案的批 复·····	(182)
蚌埠市城镇住房制度改革试行方案·····	(182)
国务院关于唐山市城市住房制度改革试行方案的批 复·····	(188)
唐山市城市住房制度改革试行方案·····	(188)
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组 鼓励职工购买公有旧住房意见的通知·····	(194)
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·····	(194)
建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知·····	(197)
财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知·····	(199)

住房建设与管理

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

(1980年7月19日)

近几年来，城市房产管理工作，在省、市、自治区和城市人民政府的领导下，通过深入揭批“四人帮”，贯彻党的十一届三中全会精神，拨乱反正，在恢复和整顿房产管理方面取得了一定的成绩。但是，当前存在的问题仍然不少。

为了加强城市公有房屋的管理，逐步扩大房屋的统管面，实行专业化经营，更好地为人民居住生活服务，为四化建设服务，我们根据“调整、改革、整顿、提高”的方针和中央、国务院对城市公房管理工作的有关指示，草拟了《关于加强城市公房管理工作的意见》（讨论稿），并在今年三月召开的全国城市房产住宅工作会议上进行了讨论。现将修改后的《关于加强城市公房管理工作的意见》印发给你们，请结合本地区的具体情况，研究试行。并可参照《意见》，制订适合你们情况的具体办法或条例。在试行中有何问题和

意见，望及时告诉我们。

国家城市建设总局

关于加强城市公房管理 工作的意见

(1980年7月19日)

全国城市现有公有房屋约十二亿平方米，其中，由市房管部门统一经营管理的约二亿五千万平方米。这是国家一项巨大的物质财富。把它们管理好，维修好，使用好具有重大意义。但是，由于林彪、“四人帮”极左路线的干扰破坏，加上我们工作中的缺点，城市房产管理工作存在很多问题，机构不健全，体制不适应，统一管理和以租养房的方针不落实，房屋失修失养严重，影响了城市房产经营管理工作的进一步开展。

为了贯彻国民经济“调整、改革、整顿、提高”的方针和落实中共中央关于“城市公有住宅、中小学校舍和机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业的房屋，以及企业厂区以外的公有房屋，应由城市逐步实行统一管理”的要求，把城市公房管理好，维修好，使用好，更好地为人民居住生活服务，为四个现代化建设服务。现就加强房产管理工

作提出如下意见。

一、建立健全房产管理机构

城市房产管理部门担负公私房产管理和组织住宅建设的双重任务。它是人民政府行使房地产管理职权和组织住宅建设的职能机构，又是经营房地产业务的领导机关。任务十分繁重，现有机构、体制远不能适应要求，必须切实予以调整和加强。为此，建议各省、市、自治区城市建设局（建委城建处），可根据任务大小，设立房产住宅处或房产住宅科；各城市设房产住宅局或房地产管理局，统一管理人、财、物的使用和调配。地、县也要设立相应的管理机构。

为了加强对直管公房的专业经营，大城市的局可根据需要情况，设立房产经营、房屋修缮、住宅建设、材料生产供应等公司；中小城市可酌情建立必要的专业机构，按企业办法经营。房管所（站）作为房产经营公司的基层服务单位，实行管养合一。

城市房管部门的编制，行政、企业、事业应当分开，人员配备要精干。行政管理人员，列入行政编制。企、事业管理人员，由经营费用开支。

二、坚持统一管理的方针

城市公有通用房屋实行统一管理，是党中央、国务院早就确定了的方针。贯彻执行这一方针，可以从根本上克服目前存在的各自为政的现象，充分发挥现有房屋的作用，合理地使用有限的财力、物力和人力，把房屋管理好，维修好。同时，有利于各单位集中精力搞好自己的生产和工作。因

此，房管部门要积极创造条件，有计划、有步骤地扩大统一经营管理面。把中小学校舍和机关、事业单位的办公用房，以及文化、卫生、商业、服务行业的营业用房统一经营管理起来。对单位自管的住宅，也要根据不同情况，逐步实行统一经营管理。国家和地方投资新建的住宅一律由房管部门统一经营管理。已经统一经营管理的房屋，不得再分散各单位自管。目前尚未纳入统一经营管理的房屋，使用单位要执行当地政府有关房产管理的规定，在业务上接受房管部门的指导和监督，并按时向房管部门填报各种产权产籍变更和新建住宅情况等报表。

由市房管部门统一经营管理的房屋，使用单位和个人不得自行转让、拆除、改装和变更用途。如需要转让、拆除、改装和变更用途的，必须经房管部门同意。空闲不用的，要交回房管部门统一调配。

房产管理工作要贯彻群众路线。街道居民委员会和单位，要建立健全群众管房组织，协助搞好房屋的管理、维修、调配、拆迁等工作。

三、贯彻“以租养房”的原则

目前，城市现有中小学校舍、机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业以及企业厂区以外的公有房屋，有的实行租金制，有的实行预算制，个别的不收取房租。住宅的租金标准和补贴办法也不统一，职工负担苦乐不均。特别是现行住宅租金标准很低，租金不够“以租养房”。

“以租养房”，系指租金收入除去其他必要的开支外，不仅能够保证房屋的正常保养修缮，而且在房屋使用年限终

了时，能够收回投资，重建房屋。因此，成本租金构成应该包括折旧费、维修费、管理费、税金和利息。鉴于房租制度的改革是件大事，特别是住宅租金的调整，与职工工资收入有密切联系，不应轻易变动。需要在调查研究的基础上，提出方案上报审批。

从当前实际情况出发，建议采取如下过渡办法：

（一）住宅租金标准不统一的城市，要在不降低房租总收入的前提下，制定统一的租金标准，报市人民政府批准执行。各单位自管房屋，也必须执行统一的租金标准。

（二）文教、卫生和行政机关用房，实行预算制的，可改为租金制，按折旧费、维修费、管理费三项因素计租。

（三）商业、服务行业生产、营业用房，原则上要按成本租金计租。

要按时收取房租，做到应收尽收。要积极清理和追收陈欠租金。用户不得借故拒交房租，对无理拒交，经教育无效者，处以适当的罚款，并由所在单位扣交。

每年收入的租金，要用于房屋维修和管理，不准挪作别用。

四、加强房屋维修保养

目前，城市房屋失修失养十分严重，各地房管部门必须切实采取有效措施，把现有房屋及其附属设施，维修保养好，尽快扭转失修失养的被动局面，确保正常使用与居住安全。要在查清房屋损坏状况的基础上，制订规划，有计划地推行成街成片轮修的经验。同时，要重视经常性的小修养护，不断改善服务态度，做到及时方便。对不同类型的房屋，要按

不同的修缮标准，经常保持完好。要十分重视中小学校舍和商业、服务行业等非住宅房屋的维修，切实把它们维修好。

按照我国目前的房屋状况，自然淘汰率一般年平均为百分之一至二。到了淘汰年限，需要翻建时，在租金不含折旧费的情况下，所需资金应列入地方基本建设计划。

房屋修缮公司与房产经营公司要明确承发包关系，实行合同制，要改变修缮工程不搞核算，不计成本，“吃大锅饭”的状况，加强企业管理，全面考核各项技术经济指标，不断提高劳动生产率。要保证房屋修缮质量，建立验收、回修制度。要注意安全，杜绝重大工伤事故。对管修服务工作确有成效者，要给予表扬和奖励。对玩忽职守造成塌房伤人或住户财产损失事故者，要给予批评或处分。

根据测算，维修每万平方米房屋，全国平均每年约需钢材一点七吨，木材九立方米，水泥十二吨，玻璃七十平方米。各地应根据实际需要，纳入地方物资分配计划。要注意节约原材料，充分利用旧料，对节约材料、使用旧料成绩卓著者，应予以适当奖励。

房屋维修费（不包括管理费）每万平方米全国平均每年约为二万一千元。房管部门直管公房的房租收入不敷支出者，不足部分按规定由城市维护费拨付。

五、要合理分配房屋

城市住房供需矛盾非常突出，根本原因在于房源缺乏，但分配上的不合理，也加剧了住房的紧张，因此必须加强对住房分配工作的领导和管理。各地可根据职工家庭人口数量、性别、辈份、职务及有利于计划生育等因素，制定暂时

分配标准和实施办法。分配的原则，要首先解决无房户和严重拥挤户。分房要走群众路线，严禁徇私舞弊、走后门等不正之风。住宅分配渠道要与住宅建设投资渠道一致起来，凡国家补助和地方投资建设的住宅，由市房产住宅局编制分配方案，报市人民政府批准，统一分配。各单位自筹资金建设的住宅，由单位自行分配。企、事业职工缺房，应向各自的单位申请，不能直接找房管部门。

各级政府制定了住房分配标准，就要严格执行。对现已超过住宅分配标准过多的住户，要做好思想工作，动员他们把多余的房屋调剂出来，分配给无房、缺房户居住。任何单位不得挤占住宅作其他用房，挤占了的，原则上要退还。严禁抢占公房；抢占者经教育仍不退还的，要提请司法机关强制其迁出或依法处理。

各城市房管部门要加强经常性的调配工作，设置换房机构，搞好换房业务，帮助群众解决居住困难，有利生产，方便职工生活。

六、搞好房屋修建材料生产

城市房屋修建材料，主要依靠物资部门按计划供应。鉴于当前材料供不应求，凡有条件的地方，房管部门要积极建设一些水泥、砖、瓦、灰、砂、石等建筑材料生产企业，以弥补计划供应的不足。

目前房屋修建队伍的机械化水平很低，各省、市、自治区建委在分配施工机具时，要优先安排。房管部门要积极创造条件，自制一部分专用机械设备。装备费用，维修工程从城市维护费中支出，新建工程按规定从预算成本中提取。