

国家房地产政策主要文件选编

1982年—1984年

(内部资料 注意保存)

城乡建设环境保护部城市住宅局编

出 版 说 明

根据各地开展房地产、住宅建设工作的需要，现将中共中央、国务院一九八二年至一九八四年制定的房地产方针政策及有关部、委、局颁发的相关文件、条例、规定、办法、标准制度等选编成册，委托中国房地产杂志社出版，内部发行。

城乡建设环境保护部城市住宅局

一九八五年七月

目 录

一、总 类

邓小平同志关于建筑业和住宅问题的谈话

1980年4月2日…………… (8)

赵紫阳总理在第六届全国人民代表大会第二次会议上的政府工作报告 (摘录)

1984年5月15日…………… (4)

国务院颁发《城市规划条例》

1984年1月5日 国发〔1984〕2号…………… (7)

国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定

1984年9月18日 国发〔1984〕123号…………… (12)

国家体改委简报《城市住宅经济体制存在的问题和改革意见》

1983年11月3日〔1983〕第46号…………… (16)

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通知

1982年3月27日〔82〕城发房字77号…………… (19)

城乡建设环境保护部、国家统计局关于开展全国城镇房屋普查的通知

1984年7月5日〔84〕城住字391号…………… (21)

城乡建设环境保护部批转《关于召开对外开放沿海港口城市搞活房地产业座谈会情况的报告》

1984年8月1日〔84〕城住字430号…………… (24)

二、公房经营维修

国家城市建设总局关于施工企业推行经济责任制的若干规定的通知

1982年2月9日〔82〕城房字5号…………… (31)

城乡建设环境保护部关于城市房产经营维修企事业进行全面整顿的通知

1983年1月21日〔83〕城住字第41号…………… (34)

城乡建设环境保护部关于颁发《关于城镇房产经营和房屋修缮单位实行经济责任制若干问题的暂行规定》的通知

1983年12月6日〔83〕城住字875号…………… (42)

城乡建设环境保护部关于颁发《城市房产会计制度》(试行)的通知

1983年11月23日〔83〕城计字842号…………… (47)

城乡建设环境保护部城市住宅局关于地方国营房修公司暂不缴纳所得税的通知

1984年5月11日〔84〕城住公字第12号…………… (126)

国家基本建设委员会关于印发《抗震加固技术管理暂行办法》的通知	
1982年3月31日〔82〕建发抗字124号	(127)
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)	
1984年11月8日 城住字〔84〕第674号	(129)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮技术管理规定(试行)	
1984年11月8日 城住字〔84〕第675号	(134)
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)	
1984年11月8日 城住字〔84〕676号	(138)
城乡建设环境保护部批准房屋修缮范围和标准(试行)	
1984年11月8日城住字〔84〕677号	(179)
城乡建设环境保护部批准房屋完损等级评定标准(试行)	
1984年11月8日 城住字〔84〕678号	(185)

三、住宅建设

国务院关于城市出售住宅试点问题的复函

1982年4月17日〔82〕国函字60号 (195)

国务院批转城乡建设环境保护部关于扩大城市公有住宅补贴出售试点报告的通知

1984年10月11日 国发〔84〕140号..... (197)

国务院批转第二次全国农村房屋建设工作会议纪要的通知

1982年1月7日 国发〔82〕4号 (200)

国务院批准《城镇个人建造住宅管理办法》

1983年5月25日〔83〕国函字109号 (205)

国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定

1983年12月15日 国发〔83〕193号 (207)

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

1984年4月25日 计标〔1984〕774号 (208)

国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于云南省要求提高住宅面积标准的复函

1984年10月9日 计标〔1984〕2038号 (210)

城乡建设环境保护部关于印发《国家优质工程奖住宅工程项目奖励初评的规定》(试行)的通知

1983年10月11日〔83〕城住字第713号 (211)

城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程保修办法(试行)》的通知

1984年3月3日〔84〕城建字第79号 (213)

城乡建设环境保护部关于迅速采取有效措施防止房屋倒塌事故的紧急通知

1984年6月12日〔84〕城建字340号 (216)

城乡建设环境保护部关于印发住宅工程平方米造价包干试行办法的通知	1983年5月10日〔83〕城建字第308号	(217)
城乡建设环境保护部关于印发《建筑标准设计改革要点》(试行稿)的通知	1984年9月27日〔84〕城设字第566号	(219)
城乡建设环境保护部关于印发《建筑安装工程招标投标试行办法》的通知	1983年6月7日〔83〕城建字第401号	(221)
国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于印发《建设工程招标投标暂行规定》的通知	1984年11月20日 计施〔1984〕2410号	(224)
国务院关于发布《建筑税征收暂行办法》的通知	1983年9月20日 国发〔1983〕147号	(228)
国家统计局、城乡建设环境保护部。关于布置城、镇和工矿区私人建房情况统计年报制度的通知	1983年10月7日	(230)
城乡建设环境保护部关于发布施行《城乡建筑工程设计单位注册登记审查管理办法》的通知	1983年11月11日	(232)
城乡建设环境保护部关于颁发《关于城镇集体所有制建筑企业若干政策问题的实施办法》的通知	1982年11月20日	(236)
城乡建设环境保护部关于印发县社建筑设计、施工管理和安全生产的三个暂行规定的通知	1982年8月20日	(244)

四、私人房产

国务院发布《城市私有房屋管理条例》	1983年12月17日 国发〔1983〕194号	(251)
国务院关于外国人私有房屋管理的若干规定的批复	1984年8月2日〔84〕国函字第120号	(254)
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座谈会纪要》等三个文件	1982年10月21日 中办发〔1982〕38号	(256)
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	1984年12月24日 中办发〔1984〕44号	(261)
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		

1983年9月8日 国发〔1983〕139号.....	(264)
城乡建设环境保护部城市住宅局关于贯彻国发〔1983〕139号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	
1984年4月23日〔84〕城住私字第9号.....	(267)

五、土地管理

国务院关于发布《村镇建房用地管理条例》的通知	
1982年2月13日 国发〔1982〕29号.....	(271)
国务院关于公布《国家建设征用土地条例》的通知	
1982年5月14日 国发〔1982〕80号.....	(274)
国务院关于保护铁路设施确保铁路运输安全畅通的通知	
1982年12月20日 国发〔1982〕151号.....	(280)
国务院关于制止买卖租赁土地的通知	
1983年11月19日 国发〔1983〕182号.....	(282)
城乡建设环境保护部关于加强城市土地管理工作的通知	
1984年5月29日〔84〕城研字第320号.....	(283)
农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护部印发《关于征用土地费实行包干使用暂行办法》的通知	
1984年12月25日〔84〕农(土)字30号.....	(284)

一、总 类

邓小平同志

关于建筑业和住宅问题的谈话

中共中央文献研究室按：这是邓小平同志在1980年4月2日同中央负责同志谈话的一部分，对长期规划中建筑业的地位问题和住宅政策问题提出了指导性的意见，经征得本人同意予以发表。

关于建筑业，小平同志说，从多数资本主义国家看，建筑业是国民经济的三大支柱之一，这不是没有道理的。过去我们很不重视建筑业，只把它看成是消费领域的问题。建设起来的住宅，当然是为人民生活服务的。但是这种生产消费资料的部门，也是发展生产，增加收入的重要产业部门。要改变一个观念，就是认为建筑业是赔钱的。应该看到，建筑业是可以赚钱的，是可以为国家增加收入、增加积累的一个重要产业部门。要不然，就不能说明为什么资本主义国家把它当作经济的三大支柱之一。所以在长期规划中，必须把建筑业放在重要地位。与此相联系，建筑业发展起来，就可以解决大量人口的就业问题，就可以多盖房，更好地满足城乡人民的需要。随着建筑业的发展，也就带动了建材工业的发展。

关于住宅问题，小平同志说，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。

（原载1984年5月15日《人民日报》第一版）

赵紫阳总理在第六届全国人民代表大会 第二次会议上的政府工作报告(摘录)

1984年5月15日

二、改革建筑业和基本建设的管理体制，大力提高投资效益。

建筑业的经济效益如何，对整个国民经济关系极大。长期以来，建筑业缺乏独立经营的必要条件，普遍存在着工期长，消耗高，浪费大，技术上不求进步等问题。这种状况不改变，就会严重影响大规模经济建设的开展和城乡人民居住条件的改善。建筑业历来有承包的传统，任务比较明确，国家同企业的关系比较容易划分清楚，牵动面较小，加以建筑产品的销路有保证，因此，在城市各业中，建筑业可以首先进行全行业的改革。

建筑业的改革，要围绕缩短工期，降低造价，提高工程质量和投资效益来进行。关键是要推行投资包干制和招标承包制。

今后，凡是有条件的建设项目，都要签订投资包干协议，由建设单位对国家全面负责。凡是有偿还能力的项目，都要按照资金有偿使用的原则，改财政拨款为银行贷款。国家将投资包干协议规定的总金额拨给建设银行，由建设银行根据工程进度，按实际需要付款，在不超过投资总额的前提下，可以不受年度的限制。要制订鼓励缩短工期、节约投资、提前投产和达到设计能力的政策。由于提前竣工而节约的资金，应归承包单位。由于延误工期而多贷的资金，由承包单位负担。这样既可以提高建设单位、承包单位的责任感和主动性，又可以发挥建设银行统一调剂资金的作用。

要积极推行以招标承包为核心的多种形式的经济责任制。凡重要工程和城市开发建设的承发包，都必须进行招标、投标。在国家统一计划和监督下，由发包单位通过招标，择优选用设计、施工单位。国营和集体的设计、施工单位，不论来自哪个地区、哪个部门，经审查合格后都可以参加投标。要鼓励竞争，防止垄断。

要着手组建多种形式的工程承包公司和综合开发公司。工业、交通等生产性建设项目由专业性的工程承包公司投标，从可行性研究、设计、设备配套、工程施工到竣工试车进行全过程的总承包；然后再由工程承包公司向各设计、施工、设备供应单位招标，签订分包经济合同。城市住宅区、新建工矿区及其公共设施工程的建设，由开发公司承包，按照城镇总体规划，统一办理土地征用事宜，进行设计和配套建设。要保证承包企业的法人地位，给以必要的自主权。上级行政部门不得干预其正常的经济活动，同时要切实加强质量监督和财务监督。

在整个工程、整个开发区实行承包后，建筑企业内部还应当结合自己的特点，落实各种形式的承包责任制。比如工业、交通项目实行施工图预算包干，民用建筑按最终产品实行小

区包干、栋号包干，对建筑企业实行按百元产值工资含量包干等。

要改革建筑材料供应方式，实行包工包料。过去材料供应环节多，层层设库，余缺不能调剂，经常处于停工待料的被动状态。今后应逐步改为由物资部门将材料直接供应给承包单位，并相应改革材料和设备订货程序。与此同时，要允许一部分材料和设备实行市场调节。

目前国营建筑企业固定职工的比例，已由五十年代的50%左右，上升到80%以上，管理机构和后方基地庞大，生产第一线人员很少，包袱重，拉不动，改革用工制度势在必行。要逐步降低固定工的比例，大大提高临时工、季节工的比重，积极推行劳动合同制。要允许农村民工建筑队伍到城市参加投标，承包施工。

设计是整个工程的灵魂。要改革设计工作，积极采用先进的科技成果，修改不合理的设计规范，制订新的标准、定额。设计单位要逐步向企业化、社会化方向发展。设计中，不仅要注意技术的先进性、适用性、安全性，而且要注意经济效益。要实行严格的技术、经济责任制，调动设计人员的积极性、创造性。要处理好多样化和标准化的关系，改变建筑造型千篇一律的状况。对有重要贡献的设计人员应予特殊奖励。

城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务，通过多种途径，增加资金来源，逐步缓和城市住房的紧张状况。

在基本建设的管理上，必须简化审批程序，下放审批权限，减少环节，提高效率。今后除限额以上，需要国家计委综合平衡的项目，报国家审批以外，其余的实行分级管理、分级平衡。需要国家审批的，国家计委拟将过去的五道手续简化为两道手续，即只审批项目建议书和设计任务书。有关单位在设计任务书批准后，即可先行询价和预订货。

我们相信只要把以上一系列改革工作做好了，建筑业的面貌就会改观，投资效益就会有一个较大的提高。

《政府工作报告》名词解释（摘录）

（24）城市住宅建设，要进一步推行商品化试点。

住宅商品化包括住宅买卖和租赁两个部分。即住宅作为一种商品在市场上出售、出租，由需房者购买或租用。住宅商品化过程一般经历生产、流通、分配和消费四个阶段。目前我国试行的城市公有住宅补贴出售给职工是住宅商品化过渡性措施之一。这是从我国实际情况出发，具有中国特色的逐步改革城市住宅制度的一项重大步骤。所谓补贴出售，即各单位投资建造的住宅由分配改为出售。一般补贴住宅售价的三分之二，个人支付三分之一，住宅即归买房者所有。买房分一次付清价款和分期付款两种，一次付清者给予适当优惠。对旧住宅也要积极折价出售。对于家庭经济收入较低的职工，可继续实行分配住房的办法。

（25）开展房地产经营业务

房产经营系指对城市各种房屋，包括厂房、仓库、住宅和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育用房等的建造、维修、装饰、租赁、买卖、使用、交换等，按照价值规律所进行的经济活动。

我国城市地产经营是在城市土地国有化的条件下进行的，禁止买卖、出租或以其他方式非法转让土地。为了合理使用土地，充分发挥土地资源的经济效益，按照土地在城市所处的位置，使用价值，征收使用费或税；对土地进行勘测、维护、整治，有偿提供给使用单位和个人使用；对土地进行开发，包括地面平整、建筑物拆除、铺设地下管线、道路建设等，按照价值规律以不同形式有偿提供给需要者选择使用。城市土地，各单位和个人只有使用权，没有所有权。

〔新华社北京电〕

（《天津日报》1984年6月14日）

国务院

颁发《城市规划条例》

1984年1月5日 国发〔1984〕2号

各省市自治区人民政府，国务院各部委，各直属机构：

现将《城市规划条例》发给你们，望认真贯彻执行。

城市规划条例

第一条 根据中华人民共和国宪法关于国家领导和管理城市建设的规定，为了合理地、科学地制定和实施城市规划，把我国的城市建设成为现代化的、高度文明的社会主义城市，不断改善城市的生活条件 and 生产条件，促进城乡经济和社会发展，特制定本条例。

第二条 本条例所称城市，是指国家行政区域划分设立的直辖市、市、镇，以及未设镇的县城。

城市按照其市区和郊区的非农业人口总数，划分为三级：

大城市，是指人口五十万以上的城市。

中等城市，是指人口二十万以上不足五十万的城市。

小城市，是指人口不足二十万的城市。

第三条 本条例适用于中华人民共和国的一切城市。

中华人民共和国的一切城市，都必须依照本条例的规定，制定城市规划，按照规划实施管理。

任何组织和个人，在城市规划区内进行与城市规划管理有关的活动，必须遵守本条例，并服从城市规划和管理。

第四条 城市规划的任务是：根据国家城市发展和建设的方针、经济技术政策，国民经济和社会发展长远计划，区域规划，以及城市所在地区的自然条件、历史情况、现状特点和建设条件，布置城镇体系，合理地确定城市在规划期内经济和社会发展的目标，确定城市的性质、规模和布局，统一规划、合理利用城市的土地，综合部署城市经济、文化、公共事业及战备等各项建设，保证城市有秩序地、协调地发展。

第五条 城市规划必须从实际出发，正确处理城市与乡村、生产与生活、局部与整体、近期与远期、平时与战时、经济建设与国防建设、需要与可能的关系，并且考虑治安的需要以及地震、洪涝等自然灾害因素，统筹兼顾，综合部署。

第六条 城市规划必须合理地、科学地安排城市各项建设用地。城市建设应当节约土地，尽量利用荒地、劣地，少占耕地、菜地、园地和林地。

第七条 城市规划必须切实保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,保护城市绿地,搞好绿化建设。

第八条 城市规划应当切实保护文物古迹,保持与发扬民族风格和地方特色。

第九条 城市规划必须因地制宜。确定城市规划的各项定额指标和建设标准,应当考虑城市的长远发展,并同国家和地方的经济技术发展水平和人民生活水平相适应。

第十条 城市的规划建设必须集中领导,统一管理。市长、县长、镇长领导城市规划的编制和实施。

第十一条 国家城市规划主管部门负责全国城市规划管理工作。

省、自治区、直辖市和市、县、镇人民政府的城市规划主管部门,负责本行政区域的城市规划管理工作。

第十二条 城市规划分为总体规划和详细规划两个阶段。

第十三条 城市总体规划在城市人民政府领导下,由城市规划主管部门会同经济、文化、军事等有关部门编制。

第十四条 城市总体规划的规划期,一般为二十年。

城市总体规划的内容应当包括:确定城市的性质、规模;选定有关建设标准和定额指标;确定城市区域的土地利用和各项建设的总体布局;编制各项工程规划和专业规划;进行必要的综合经济技术论证;拟定实施规划的步骤和措施,并与国民经济和社会发展规划相衔接;编制城市近期建设规划,确定城市近期建设的目标、内容和具体部署。

第十五条 直辖市的总体规划,应当把市的行政区域作为统一的整体,合理部署城镇体系。

第十六条 历史文化名城的规划,应当继承与发扬其优秀的历史文化特点和传统风貌,并根据确定的保护对象的历史意义、文化艺术和科学价值,划定保护区和一定范围的建设控制地带,制定保护规划和保护措施,作为城市总体规划的重要内容。

民族自治地区的城市规划应当保持和发扬民族特点。

第十七条 城市人民政府在编制城市总体规划时,应当广泛征求有关部门和人民群众的意见,并组织多方案的比较论证。

第十八条 城市人民政府编制的城市总体规划,在上报审批之前,必须提交该市人民代表大会或其常务委员会审议。

第十九条 城市总体规划实行分级审批:

直辖市的城市总体规划,由直辖市人民政府报国务院审批;
省、自治区人民政府所在地的城市、其他人口在一百万以上的城市的总体规划,由所在省、自治区人民政府审查同意后,报国务院审批;
其他城市的总体规划,报省、自治区、直辖市人民政府审批;
市管辖的县城、镇的总体规划,报市人民政府审批。

第二十条 城市总体规划批准后,必须严格执行,任何组织和个人不得擅自改变。城市人民政府认为确需修改时,必须提交该城市人民代表大会或其常务委员会审议后,报经原批准机关同意。

城市人民政府应当定期检查城市总体规划的实施情况,每五年向该城市人民代表大会或其常务委员会和批准机关作出报告。

第二十一条 直辖市、市、县、镇的城市规划主管部门，应当根据批准的城市总体规划组织编制详细规划。

第二十二条 城市详细规划应当对城市近期建设区域内，新建或改建地段的各项建设作出具体布置和安排，作为修建设计的依据。

第二十三条 城市详细规划由该城市人民政府审批。

第二十四条 各级城市规划主管部门应当建立城市规划档案制度。

直辖市、市的城市总体规划文件的副本，报送国家城市规划主管部门存档。

市、县城、镇的城市总体规划文件的副本，报送省、自治区、直辖市的城市规划主管部门存档。

第二十五条 旧城区的改建，应当从城市的实际情况出发，遵循加强维护、合理利用、适当调整、逐步改造的原则，统一规划，有计划有步骤地实施。

第二十六条 旧城区的改建，重点是城市的危房区，棚户区，市政公用设施简陋、交通阻塞、环境污染严重的地区。有条件的城市应当尽量实行成片改建。

第二十七条 旧城区的改建，要同工业的调整和技术改造相结合，改善工业布局 and 工业结构。对人口过分密集地区，应当进行用地的调整，扩大绿地和文化体育活动场地，改善居住条件和供排水、供电、供热以及交通、市政公用设施的状况，提高环境质量。

第二十八条 旧城区的改建，必须采取有效措施，切实保护具有重要历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的文物古迹和风景名胜。要有计划、有选择地保护一定数量的代表城市传统风貌的街区和建筑物、构筑物。

第二十九条 城市人民政府编制城市规划时，应当按照合理布局 and 有利于规划管理的原则，划定城市规划区的范围。

城市规划区，是指城市建成区和城市发展需要实施规划控制的区域。

第三十条 城市规划区内的土地由城市规划主管部门按照国家批准的城市规划，实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，需要使用土地的，必须服从城市规划和规划管理。

第三十一条 任何组织和个人在城市规划区内进行各项建设，需要使用属于国家所有的土地或者征用属于集体所有的土地，都必须持经国家规定程序批准的建设计划、设计任务书或者其他有关证明文件，向城市规划主管部门提出建设用地的申请。

申请建设用地的组织和个人，经城市规划主管部门审查批准其用地位置、用地面积和范围，并划拨土地，发给建设用地许可证后，方可使用土地。

第三十二条 任何组织和个人在城市规划区内需要临时使用国家所有的土地或者征用集体所有的土地，必须向城市规划主管部门提出临时使用土地的申请，经审查批准，发给临时用地许可证后，方可使用土地。

临时使用土地的期限，一般不得超过两年。

第三十三条 在城市规划区内，需要征用属于集体所有的土地进行建设的，由城市人民政府按照国家关于建设征用土地的规定，统一向农村人民公社和农业生产合作社征地。农村人民公社和农业生产合作社应当服从国家建设征用土地的需要，不得阻挠。

第三十四条 获准使用土地的组织和个人，从取得建设用地许可证或者临时用地许可证之日起，闲置超过两年又未经批准延期使用的土地，城市规划主管部门有权收回，另行安

排。属于征用集体所有的土地，按国家建设征用土地的有关规定处理。

第三十五条 位于城市规划区内的农村人民公社和农业生产合作社，新建或扩大农村居民点和企业、事业单位，其用地位置和范围，应当报经城市规划主管部门审查批准。

第三十六条 禁止任何组织和个人未经城市规划主管部门批准，擅自侵占城市规划区内的土地进行建设。

第三十七条 禁止任何组织和个人买卖、出租或者以其他形式非法转让城市规划区内的土地。

第三十八条 禁止获得用地许可证的组织和个人任意转让土地使用权、改变土地的使用性质，或者任意扩大土地使用面积和范围。

第三十九条 禁止获得临时用地许可证的组织和个人，在临时使用的土地上，建设永久性的或者半永久性的建筑物或者构筑物。

第四十条 禁止任何组织和个人侵占风景名胜区、文物古迹、公共绿地和公共体育场地进行建设，或者改变其使用性质。

第四十一条 禁止任何组织和个人在城市规划区内的国有山岭、荒地、空地，水面、行洪河道、滩地及其他城市建设保留地上，擅自经营挖取砂石、土方，设置废渣、垃圾堆场，或者进行围填水面等改变地形、地貌的活动。确需进行上述活动的，必须经城市规划主管部门批准。

第四十二条 城市规划区内的各项建设活动，由城市规划主管部门实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，必须服从城市规划和规划管理。

第四十三条 根据城市规划确定的城市建设项目，应当纳入中长期的和年度的城市建设计划，并按照合理的建设程序组织实施。城市成片建设的地区，应当按照城市规划，实行综合开发，统一建设。

第四十四条 在城市规划区内国家所有的土地和征用集体所有的土地上，需要新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物，敷设道路和管线的，都必须向城市规划主管部门提出建设申请。国家法律另有规定的，按法律规定办。

申请进行建设的组织和个人，经城市规划主管部门确定其建设位置，提出地面控制标高、建筑密度、建筑层数、建筑立面以及与环境协调等设计要求，并审查其有关设计文件和图纸，发给建设许可证后方可施工。

第四十五条 获得建设许可证的组织和个人，必须按照建设许可证规定的内容进行建设活动。

第四十六条 在城市规划区内设置集市贸易市场，由城市规划主管部门会同工商行政管理和公安、卫生部门，本着方便群众购销和不影响交通、市容和环境要求的原则，确定地点和范围。

第四十七条 在城市人民政府根据国家建设需要确定改建的街区和地段，不得修建与改建目的不符的建筑物和构筑物；需要动迁的组织和个人，必须服从城市人民政府的改建规划和拆迁决定，不得阻拦改建拆迁工作。

第四十八条 在城市规划区内的建设项目，建成竣工后，必须编制竣工图，并在建设项目竣工验收后六个月内，将竣工图报送城市规划主管部门，作为城市规划档案保存。

第四十九条 城市规划主管部门的工作人员，可以进入城市规划区内的建设工程现场，

对建设用地和建设活动进行检查，受检查者应当如实提供情况和必要的资料，检查人员应当遵守国家的保密制度。

第四十八条和第四十九条，涉及重要军事机密工程的，按国家有关规定执行。

第五十条 城市规划主管部门对本行政区域内违反本条例的组织和个人，可以分别给予以下行政处罚：

（一）对违反本条例规定侵占土地的，应当责令其退出违章占用的土地，或者吊销其用地许可证，并可给予警告或者罚款。

（二）对违反本条例规定进行建设的，责令停止违章建设行为，吊销其建设许可证，或者责令其拆除违章的建筑物、构筑物，并可给予警告或者罚款。

第五十一条 当事人对城市规划主管部门给予的责令退出违章占地、拆除违章建筑物和构筑物、吊销许可证和罚款的处罚决定不服，可以在收到决定书之日起十五日内，向人民法院起诉；逾期不起诉又不履行的，由城市规划主管部门申请人民法院强制执行。

第五十二条 城市规划主管部门的工作人员违反本条例的，视情节轻重，给予纪律处分。

第五十三条 省、自治区、直辖市人民政府确定单独编制城市规划的工矿区、城镇型居民点，参照本条例执行。

第五十四条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例，结合本行政区域的实际情况，制定实施办法。

第五十五条 本条例自公布之日起施行。