

房地产文件汇编

(1996.5.~1997.7.)

广州市 国土局 政策法规处编
房管局

一九九七年八月

前 言

本文件选编主要收集 1996 年 5 月以来国家、省、市和本局颁发的有关房地产法律、法规和规范性文件, 另有少量以前未收编的常用文件也补入, 合计 96 篇。共分十一部分: 一、土地管理; 二、房地产权属管理; 三、房地产开发; 四、房地产转让、租赁、抵押; 五、房地产中介; 六、征地拆迁; 七、房地产税费; 八、物业管理; 九、住房制度改革; 十、城市规划管理; 十一、其他。由于时间仓促, 对分类编排和收集文件内容如有不当之处, 请批评指正。

广州市国土房管局政策法规处

1997 年 8 月 8 日

目 录

一、土地管理

1. 中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知 (1)
中发〔1997〕11号
2. 关于认真贯彻中共中央国务院关于进一步加强土地管理
切实保护耕地的通知的通知。 (10)
〔1997〕国土〔办〕字第58号
3. 中共广东省委、广东省人民政府关于加强土地管理切实
保护耕地的通知 (13)
省委粤发〔1997〕8号
4. 广东省国土厅转发国家计委、国家土地管理局关于印发
《建设用地计划管理办法》的通知 (19)
粤国土(建用)字〔1996〕163号
5. 转发国家计委、国家土地管理局关于印发《建设用地计
划管理办法》的通知 (26)
穗国房字〔1997〕40号
6. 转发国家土地管理局关于印发《建设项目用地预报和审
批备案制度(试行)》的通知 (28)
粤国土(建用)字〔1997〕1号
7. 广东省基本农田保护区管理实施办法 (34)
粤府〔1996〕61号
8. 广州市闲置土地处理办法 (38)
广州市人民政府令第10号

9. 关于加强广州市土地使用权出让金管理的通知 (44)
穗府 [1996] 109 号
10. 关于明确历史用地及企业转制的土地出让金收取标准问题的通知 (48)
穗国房字 [1997] 174 号
11. 转发国家土地管理局关于实施土地登记持证上岗制度的通知 (51)
粤国土 (地籍) 字 [1997] 5 号

二、房地产权属管理

1. 建设部关于开展房屋产权验证和房屋登记工作的通知 (58)
建房 [1996] 314 号
2. 关于不得擅自将直管公房无偿转给使用单位的通知 (60)
建房 [1996] 401 号
3. 关于持宅基地使用证申办房屋征审登记处理办法的通知 (62)
穗国房字 [1996] 311 号
4. 关于对开具华侨房屋确认书若干问题请示的批复 (64)
粤侨办 [1996] 12 号
5. 贯彻市人大常委会审议通过《关于加大大市落实侨房政策工作力度》决议的意见 (66)
房政发 [1997] 20 号

三、房地产开发

1. 关于采取措施盘活房地产资金的通知 (71)

- 粤府〔1996〕71号
2. 广州市房地产综合开发管理实施办法 (76)
- 穗府〔1996〕103号
3. 关于调整收费项目改善我市投资环境的通知 (89)
- 穗府〔1996〕125号
4. 关于促进我市商品房经营和房地产业发展若干问题的决定 (95)
- 穗府〔1996〕126号
5. 关于执行市政府穗府〔1996〕125、126号文件有关问题的通知 (101)
- 穗国房字〔1996〕279号
6. 广州市成片开发住宅小区教育设施配套建设管理办法 (104)
- 穗府〔1996〕100号
7. 关于进一步加强我市建筑市场管理若干问题的通知 (107)
- 穗府〔1996〕134号
8. 房地产广告发布暂行规定 (111)
9. 广州市建设工程交易管理规定 (115)
- 广州市人民政府令第7号

四、房地产转让、租赁、抵押

1. 关于修改《广东省城镇房地产转让条例》的决定 (120)
- 1997年4月3日广东省人大常委会第廿八次会议通过
2. 关于房地产拍卖管理若干规定 (121)
- 穗国房字〔1996〕289号

3. 关于印发《广东省城镇新建商品房交易价格行为规则》
的通知 (123)
 粤价〔1997〕19号
4. 关于地下停车场车位出售和办理产权问题的通知 (128)
 穗国房字〔1996〕12号
5. 关于成立广州市商品房购销纠纷投诉协调领导小组的通知 (130)
 穗府〔1996〕149号
6. 关于城市房屋租赁管理给黑龙江省建委的复函 ... (134)
 〔96〕建房市字第04号
7. 关于印发《广州市房屋租赁管理办法实施细则》的通知 (137)
 穗国房字〔1996〕117号
8. 关于印发《房屋租赁登记办理程序》等工作程序的通知 (150)
 穗国房字〔1996〕150号
9. 关于《广州市房屋租赁管理办法》适用问题的批复 (155)
 穗府函〔1997〕45号
10. 关于调整住宅房屋租金的通知 (156)
 穗国房字〔1996〕127号
11. 关于调整广州市住宅房屋租金的通知 (158)
 穗国房字〔1997〕178号
12. 关于印发《广州市农村房屋租赁管理若干规定》的通知 (174)
 穗国房字〔1997〕103号

13. 转发建设部令《城市房地产抵押管理办法》的通知 …… (179)

粤建房字〔1997〕74号

14. 关于重申房地产抵押登记必须由房地产行政主管部门办理的紧急通知 …… (192)

建房〔1996〕420号

15. 关于土地使用权抵押登记有关问题的通知 …… (195)

〔1997〕国土(籍)字第2号

16. 中国人民银行关于颁布《个人住房担保贷款管理试行办法》的通知 …… (199)

银发〔1997〕171号

17. 中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法 …… (207)

工银办〔1996〕21号

五、房地产中介

1. 关于开展房地产中介公司评级工作的通知 …… (216)

穗国房字〔1996〕102号

2. 关于开展房地产价格评估机构资格等级评定工作的通知 …… (221)

粤建房字〔1997〕09号

3. 转发建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定的通知 …… (223)

粤建房字〔1997〕68号

4. 关于加强中介公司代销楼盘管理的通知 …… (230)

穗国房字〔1997〕85号

5. 关于印发《规范股份有限公司土地估价结果确认工作若

干规定》的通知 (232)

[1996] 国土(籍)字第 130 号

六、征地拆迁

1. 关于公布施行《广州市城市房屋拆迁管理条例》的通知
..... (237)

穗常发〔1997〕42号

2. 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复 (251)

法复〔1996〕12号

3. 关于加强用地拆迁管理和产权登记工作的通知 ... (252)

穗国房字〔1997〕17号

4. 关于拆除华侨单家独户开发建设处理意见的批复
..... (254)

穗府函〔1997〕97号

5. 建设部关于对违反国家拆迁规定问题的复函 (257)

建法函〔1997〕180号

七、房地产税费

1. 中华人民共和国契税暂行条例 (258)

国务院令第 224 号

2. 关于房地产交易契税问题的批复 (261)

穗府函〔1996〕222号

3. 关于土地增值税征收管理有关问题的通知 (262)

国税发〔1996〕48号

4. 关于代征土地增值税问题的通知 (266)

穗地税发〔1996〕174号

5. 关于代征土地增值税问题的补充通知 (269)

穗地税发 [1996] 241 号
6. 关于代征土地增值税若干问题的通知 (271)

穗国房字 [1997] 173 号

7. 转发财政部、国家土地管理局关于加强外商投资企业场地使用费征收管理的通知 (274)

粤财外 [1996] 7 号

8. 关于公布第一批取消涉及房地产开发企业不合理负担费用项目的通知 (280)

粤价 [1996] 95 号

9. 转发国家计委、财政部关于取消部分建设项目收费进一步加强建设项目收费管理的通知 (282)

粤价 [1997] 76 号

10. 转发关于广州市房屋安全鉴定收费标准的批复 (290)

穗价 [1997] 16 号

11. 关于实施广州市房屋安全鉴定收费标准的通知 (293)

穗国房字 [1997] 34 号

12. 房地产开发项目合并征收各种配套设施建设费的实施方案 (294)

穗建城 [1996] 461 号

八、物业管理

1. 关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知 (298)

建教培 [1996] 41 号

2. 关于印发《广东省城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）达标考评办法》的通知 (306)

粤建函〔1996〕138号

3. 转发建设部关于物业管理培训工作有关问题的通知 (309)

粤建房发〔1996〕11号

4. 关于规范全省城镇住宅小区物业管理服务收费的通知 (312)

粤价〔1997〕24号

5. 广州市房屋安全管理规定 (317)

穗府〔1996〕95号

6. 印发《关于贯彻〈广州市房屋安全管理规定〉若干意见的通知》 (322)

穗国房字〔1997〕50号

九、住房制度改革

1. 转发国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于加强住房公积金管理意见的通知 (333)

粤府办〔1996〕75号

2. 转发国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于加强国有住房出售收入管理意见的通知 (339)

粤府办〔1996〕82号

3. 关于贯彻《广东省贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的决定实施意见》有关问题的通知 (344)

粤房改字〔1996〕01号

4. 关于政策性住房信贷业务分工管理的通知 (348)

穗府办〔1995〕90号

5. 关于公布广州市一九九六年度出售公有住房价格的通知
..... (349)

穗房改 [1996] 3 号

6. 关于按成本价补交房价款问题的通知 (358)

穗房改办 [1996] 33 号

7. 关于广州市 1997 年度出售公有住房价格等问题的通知
..... (407)

穗房改 [1997] 12 号

8. 关于继续做好一九九七年国家安居工程实施工作的意见
..... (417)

建房 [1997] 22 号

9. 关于转发《广州市安居工程实施方案》的通知 ... (421)

穗住建 [1997] 20 号

10. 关于严禁房改购房再换购公有住房的通知 (433)

粤房改字 [1997] 04 号

11. 关于单位出售公有住不再上交城市住房统筹金的通知
..... (434)

穗房改办 [1997] 9 号

12. 关于加强公有住房售房维修保养管理工作的通知
..... (436)

建房 [1997] 65 号

十、城市规划管理

1. 关于贯彻《国务院关于加强城市规划工作的通知》的几
点意见 (439)

建规 [1996] 525 号

2. 转发国务院关于加强城市规划工作的通知 (444)

粤府〔1996〕76号

3. 关于公布施行《广州市城市规划条例》的通知 … (450)

穗常发〔1997〕60号

4. 关于七层以上住宅应设置电梯的通知 …… (473)

穗规法宛〔1996〕27号

5. 关于进一步落实简政放权, 加强和改善我市城市管理若干意见的通知 …… (476)

穗府〔1996〕123号

十一、其他

1. 中华人民共和国拍卖法 …… (484)

(1996年7月5日第八届全国人大常委会第二十次会议通过)

2. 中华人民共和国测量标志保护条例 …… (495)

国务院令 第203号

3. 境内机构对外担保管理办法 …… (501)

中国人民银行令 1996年第3号

4. 广东省经济开发试验区管理暂行规定 …… (506)

广东省人民政府令 第7号

5. 颁布《广东省水土保持补偿费征收和使用管理暂行规定》的通知 …… (511)

粤府〔1995〕95号

6. 关于处理我市农村集资房问题的决定 …… (514)

穗府〔1997〕48号

7. 广州市市政管理条例 …… (522)

穗常发〔1997〕32号

8. 印发《关于审理房地产管理法施行前房地产开发、经营案件若干问题的座谈纪要》的通知 …… (534)

粤高法发〔1996〕19号

9. 关于公布施行《广州市建筑条例》的通知 ……… (545)

穗常发〔1997〕57号

一、土地管理

中共中央 国务院关于 进一步加强土地管理切实保护 耕地的通知

中发〔1997〕11号

各省、自治区、直辖市党委和人民政府，各大军区党委，中央和国家机关各部委，军委各总部、各军兵种党委，各人民团体：

土地是十分宝贵的资源和资产。我国耕地人均数量少，总体质量水平低，后备资源也不富裕，保护耕地就是保护我们的生命线。但近年来，一些地方乱占耕地、违法批地、浪费土地的问题没有从根本上解决，耕地面积锐减，土地资产流失，不仅严重影响了粮食生产和农业发展，也影响了整个国民经济的发展和社会的稳定。对于土地管理特别是耕地保护这个事关全国大局和中华民族子孙后代的大问题，党中央、国务院高度重视，经过多次研究认为，从我国国情出发，我国的土地管理特别是耕地保护措施必须是十分严格的，必须认真贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，必须采取治本之策，扭转在人口的继续增加情况下耕地大量减少的失衡趋势。为此，特通知如下：

一、加强土地的宏观管理

各省、自治区、直辖市必须严格按照耕地总量动态平衡

的要求，做到本地耕地总量只能增加，不能减少，并努力提高耕地质量。各级人民政府要按照提高土地利用率，占用耕地与开发、复垦挂钩的原则，以保护耕地为重点，严格控制占用耕地，统筹安排各业用地的要求，认真做好土地利用总体规划的编制、修订和实施工作。不符合上述原则和要求的土地利用总体规划，都要重新修订。土地利用总体规划的编制和修订要经过科学论证，严密测算，切实可行；土地利用总体规划一经批准，就具有法定效力，并纳入国民经济和社会发展五年计划和年度计划，严格执行。在修订的土地利用总体规划批准前，原则上不得批准新占耕地。

实行占用耕地与开发、复垦挂钩政策。要严格控制各类建设占地，特别要控制占用耕地、林地，少占好地，充分利用现有建设用地和废弃地等。农业内部结构调整也要充分利用非耕地。除改善生态环境需要外，不得占用耕地发展林果业和挖塘养鱼。非农业建设确需占用耕地的，必须开发、复垦不少于所占面积且符合质量标准的耕地。开发耕地所需资金作为建设用地成本列入建设项目总投资，耕地复垦所需资金列入生产成本或建设项目总投资。占用耕地进行非农业建设，逐步实行由建设单位按照当地政府的的要求，将所占耕地地表的耕作层用于重新造地。在国家统一规划指导下，按照谁开发耕地谁受益的原则，以保护和改善生态环境为前提，鼓励耕地后备资源不足的地区与耕地后备资源较丰富的地区进行开垦荒地、农业综合开发等方面的合作。各地要大力总结和推广节约用地以及挖掘土地潜力的经验。

加强土地利用计划的管理。各级人民政府要根据国民经济与社会发展规划、国家产业政策和土地利用总体规划的要

求，按照国民经济和社会发展计划的编报程序，制定包括耕地保护、各类建设用地征用、土地使用权出让、耕地开发复垦等项指标在内的年度土地利用计划，加强土地利用的总量控制。各项建设用地必须符合土地利用总体规划和城市总体规划，并纳入年度土地利用计划。年度土地利用计划实行指令性计划管理，一经下达，必须严格执行，不得突破。

严格贯彻执行《基本农田保护条例》。各地人民政府要以土地利用现状调查的实有耕地面积为基数，按照《基本农田保护条例》规定划定基本农田保护区，建立严格的基本农田保护制度，并落实到地块，明确责任，严格管理。要建立基本农田保护区耕地地力保护和环境保护制度，有效地保护好基本农田。

积极推进土地整理，搞好土地建设。各地要大力总结和推广土地整理的经验，按照土地利用总体规划的要求，通过对田、水、路、林、村进行综合整治，搞好土地建设，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件 and 环境。

二、进一步严格建设用地的审批管理

对农地和非农地实行严格的用途管制。自本通知下发之日起，冻结非农业建设项目占用耕地一年，确实需要占用耕地的，报国务院审批。解决城镇中低收入家庭住房困难户住房和安居工程以及经国家批准的重点建设项目用地，仍按原规定报批。

各项建设用地都必须严格按照法定权限和程序报批。在建设项目可行性研究报告评审阶段，土地管理部门就要对项目用地进行预审。凡不符合土地利用总体规划的、城市内的