

城市房屋管理法 规必读

张毅 编
赵立俭 审

中国建筑工业出版社

城市房屋管理法规必读

张 毅 编
赵立俭 审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房屋管理法规必读/张毅编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
ISBN 7-112-06733-2

I. 城... II. 张... III. 城市—房屋—管理—法规—汇编—中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 063818 号

城市房屋管理法规必读

张 毅 编

赵立俭 审

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 18 $\frac{5}{8}$ 字数: 500 千字

2004 年 8 月第一版 2004 年 8 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 35.00 元

ISBN 7-112-06733-2

TU·5881 (12687)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

《城市房屋管理法规必读》是集时效性、实用性、广泛性、权威性于一体的城市房地产管理的政策法规普及读本。内容涉及：城市房屋规划、建设用地管理，城市房地产开发、交易管理，城市房屋拆迁管理，城市房屋产权产籍管理，城市房屋建筑面积计算，城市房屋技术性能示范，城市房屋物业管理，城市房地产合同文本等。所有与城市房屋的开发、转让、拆迁、预售、抵押、权属登记，建筑面积计算及公用面积分摊、中介服务及最新物业管理相关的政策法规，尽可能收录其中。本书可作为城市房屋业主，国家房屋管理部门各级管理人员，房地产开发公司从业人员，银行、金融、保险机构相关人员的房地产管理法规实用读本。

* * *

责任编辑：杨 军

责任设计：孙 梅

责任校对：刘 梅 黄 燕

前 言

“安得广厦千万间”。住房是关系国计民生的一件大事，一件实事。改革开放以来，中国的房地产业在国民经济和社会发展中的蓬勃兴起，在第三产业中越来越占有十分重要的地位。随着住房制度改革不断深化，商品住房建设得到迅猛的发展，到2010年城市人居一间房，人均使用面积达到30m²，人民的居住条件和环境将得到明显改善和提高。

“安居”才能“乐业”。在城市房屋开发高速发展的同时，也暴露出房地产业存在的种种问题：一是违规用地、盲目开发，二是规划设计超标、容积率居高不下，三是房屋拆迁不循程序、居住者权益得不到保证，四是商品房销售广告虚假、“短斤缺两”时有发生，五是房屋中介市场鱼龙混杂、合同欺诈屡见不鲜，六是物业管理不规范、业主权益受到损害等等。近年来，全国人大、国务院及国家有关部委相继制订和出台了近300部有关城市房屋开发管理的法律、法规、规章、规范性文件及技术标准，这一系列法规、文件要求房地产开发企业对项目实施综合性规模开发，避免分散型、不配套建设，从而实现城市规划有序落实，进一步明晰城市轮廓线，保护房屋所有（居住）者合法权益，对保证社会稳定，促进城市房屋开发持续、稳步、健康地发展具有十分重要的作用。

为了更好地宣传贯彻这些相关的房地产法规，使城市房屋管理人员充分了解我国的房地产制度，提高依法办事能力，主动接受社会监督，提升行业管理水平，规范房地产开发商行为，让广大房屋业主、消费者知道国家最新城市房屋管理政策法规，保障当事人的合法权益，达到“知法”、“守法”、“用法”的目的，是

作者编写《城市房屋管理法规必读》的宗旨。本书在收集归纳中尽可能体现如下特点：

一、时效性。本书突出一个时效，以新、全为主，主要收集2001年以来国家颁发的有效法规文件及技术标准，特别是收录了于2004年5月才颁发的《经济适用住房管理办法》，以求带给读者最新最全的房地产管理信息。

二、实用性。本书紧扣城市房屋管理这个主题，围绕房屋开发、用地许可、规划设计、房屋拆迁评估、技术性能实施、房屋交易销售、产权产籍登记、物业管理等方面，从众多的房地产法规中，精选了与实际工作最为密切相关的法规文件及主要技术标准，以方便读者比较使用。

三、广泛性。为了更广泛地指导城市房屋管理，本书还收录了北京、上海、广州等城市最新的房地产地方法规，以充实国家法规中没有具体涉及到的具有地方性特征的城市房屋管理的细则，对其他省市房地产管理具有一定的借鉴作用。

四、权威性。为了保证法规实施的严肃性、权威性，本书遴选收录了国家、地方颁发的法规、规范性文件、技术性能标准。

经征求省级房屋管理部门、房地产法律（技术）专家学者的意见，在体例上，本书根据城市房屋管理程序，分为八大类：城市房屋规划、建设用地管理；城市房地产开发、交易管理；城市房屋拆迁管理；城市房屋产权产籍管理；城市房屋建筑面积计算；城市房屋技术性能示范；城市房屋物业管理；城市房地产合同文本等。在同类法规中，排列次序为：全国人大颁发的法、国务院令、部委令、地方人大颁发的法、政府令、政府各行业主管部门颁发的规章、规范性文件及技术性能标准等。本书结构严谨，收录的城市房屋管理最新法律、法规，是全面系统指导房地产业决策、运作、保障房屋当事人权益的实用读本。可作为国家房屋管理部门各级管理人员，房地产开发公司从业人员，银行、金融、保险机构相关人员，城市房屋业主的政策法规指南，亦可供城市建设院校等相关专业的师生学习参考。

本书在编写整理过程中，得到了上海市建设工程资质和管理办公室的关怀和提携，中国建筑工业出版社也为本书的出版给予了大力的支持和热情的帮助。在此，谨向各级领导、同仁以及给予帮助指导的有关人士深表谢忱。

由于水平有限，书中疏漏、不妥之处在所难免，敬请专家、同仁和读者不吝赐教，使之能更好地修改补充。

编 者

2004 年 6 月于上海

目 录

一、城市房屋规划、建设用地管理	1
1. 中华人民共和国城市规划法	2
2. 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	8
3. 建设项目选址规划管理办法	11
4. 中华人民共和国土地管理法	13
5. 中华人民共和国土地管理法实施条例	30
6. 协议出让国有土地使用权规定	41
7. 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	45
8. 中华人民共和国环境影响评价法	50
9. 城市绿线管理办法	58
10. 城市紫线管理办法	61
二、城市房地产开发、交易管理	67
（一）城市房地产开发	68
1. 中华人民共和国城市房地产管理法	68
2. 城市房地产开发经营管理条例	78
3. 城市房地产转让管理规定	85
4. 房地产开发企业资质管理规定	90
5. 住房置业担保管理试行办法	96
6. 上海市房屋建设工程转让试行办法	101
7. 上海市房地产转让办法	105
8. 广州市房地产开发办法	119
9. 经济适用住房管理办法	126
10. 经济适用住房价格管理办法	132
（二）城市房地产交易	136
1. 商品房销售管理办法	136

2. 城市商品房预售管理办法	144
3. 城市房屋租赁管理办法	147
4. 城镇最低收入家庭廉租住房管理办法	152
5. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	156
6. 上海市房屋租赁条例	160
7. 上海市城镇廉租住房试行办法	170
8. 广州市房屋租赁管理办法	173
9. 城市房地产中介服务管理规定	181
10. 中国建设银行个人住房贷款办法	186
11. 中华人民共和国契税法暂行条例	196
三、城市房屋拆迁管理	199
1. 城市房屋拆迁管理条例	200
2. 城市房屋拆迁单位管理规定	206
3. 城市房屋拆迁行政裁决工作规程	208
4. 北京市城市房屋拆迁裁决程序规定	213
5. 城市房屋拆迁估价指导意见	217
6. 上海市城市房屋拆迁管理实施细则	222
7. 北京市城市房屋拆迁管理办法	239
8. 广州市城市房屋拆迁管理办法	248
9. 上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	257
10. 北京市集体土地房屋拆迁管理办法	260
11. 北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	265
12. 北京市房屋拆迁评估规则（暂行）	266
13. 北京市非住宅楼房估价技术规范	268
14. 上海市城市房屋拆迁评估技术规范（试行）	269
15. 上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	275
16. 上海市征用集体所有土地房屋拆迁评估技术规范 （试行）	280
17. 关于调整国有土地上居住房屋拆迁评估的层次和朝向 修正系数标准的通知	285

四、城市房屋产权产籍管理	289
1. 城市房地产抵押管理办法	290
2. 城市房屋权属登记管理办法	298
3. 城市房地产权属档案管理办法	305
4. 城市异产毗连房屋管理规定	310
5. 住房公积金管理条例	313
6. 住房公积金行政监督办法	321
7. 上海市房地产登记条例	329
8. 上海市房地产抵押办法	341
9. 广州市房地产抵押登记管理条例	357
10. 上海市商品住宅维修基金管理办法	362
11. 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	371
12. 关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等 有关问题的通知	373
五、城市房屋建筑面积计算	375
1. 建筑面积计算规则	376
2. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）	378
3. 上海市异产同幢房屋建筑面积摊算办法	381
4. 新建商品房用地面积分摊技术规定	383
5. 上海市房屋建筑面积计算及公用建筑面积分摊规则	386
6. 北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定	393
7. 关于预售商品住房交付时建筑面积增减处理办法的通知	396
8. 上海市关于调整本市房屋建筑类型分类的通知	398
9. 关于商场和办公楼分割转让问题的通知	401
六、城市房屋技术性能示范	403
1. 商品住宅性能认定管理办法（试行）	404
2. 城市新建住宅小区管理办法	409
3. 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	413
4. 上海市生态型住宅小区建设管理办法	415
5. 上海市新建住宅配套建设与交付使用管理办法	418

6. 上海市新建住宅环境绿化建设导则	423
7. 上海市新建住宅区生活垃圾管理暂行办法	428
8. 广州市商品住宅建设项目验收管理办法	431
9. 广州市住宅小区竣工综合验收管理办法	435
10. 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	440
七、城市房屋物业管理	443
1. 物业管理条例	444
2. 前期物业管理招标投标管理暂行办法	455
3. 物业管理企业资质管理办法	463
4. 物业服务收费管理办法	469
5. 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	473
6. 北京市物业管理招标投标办法	476
7. 上海市居住物业管理条例	484
8. 上海市居住物业管理招投标暂行规定	499
9. 广州市物业管理办法	507
八、城市房地产合同文本	519
1. 《国有土地使用权出让合同》示范文本 (GF—2000—2601)	520
2. 房地产开发合同	529
3. 房屋拆迁安置补偿合同	531
4. 建设工程拆迁房屋合同	534
5. 商品房买卖合同示范文本 (GF—2000—0171)	536
6. 上海市房地产买卖合同样本 (2003 版)	546
7. 北京市经济适用住房买卖合同	551
8. 北京市经济适用住房预售合同	554
9. 上海市商品房预订协议	558
10. 上海市商品房预售合同	560
11. 上海市房地产经纪合同样本	569
12. 房屋租赁合同示范文本 (GF—2000—0602)	573
13. 物业管理委托合同示范文本 (GF—1997—1010)	576

一、城市房屋规划、 建设用地管理

1. 中华人民共和国城市规划法

(1989年12月26日第七届全国人民代表大会
常务委员会第十一次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了确定城市的规模和发展方向,实现城市的经济和社会发展目标,合理地制定城市规划和进行城市建设,适应社会主义现代化建设的需要,制定本法。

第二条 制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守本法。

第三条 本法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。本法所称城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

城市规划区的具体范围,由城市人民政府在编制的城市总体规划中规定。

第四条 国家实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

大城市是指市区和近郊区非农业人口五十万以上的城市。

中等城市是指市区和近郊区非农业人口二十万以上,不满五十万的城市。人民政府所在地镇的城市规划,由县级人民政府负责组织编制。

小城市是指市区和近郊区非农业人口不满二十万的城市。

第五条 城市规划必须符合我国国情,正确处理近期建设和远景发展的关系。

在城市规划区内进行建设,必须坚持适用、经济的原则,贯彻勤俭建国的方针。

第六条 城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况，现状特点，统筹兼顾，综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目，应当按照国家基本建设程序的规定纳入国民经济和社会发展计划，按计划分步实施。

第七条 城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

第八条 国家鼓励城市规划科学技术研究，推广先进技术，提高城市规划科学技术水平。

第九条 国务院城市规划行政主管部门主管全国的城市规划工作。

县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划工作。

第十条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务，并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市规划的制定

第十一条 国务院城市规划行政主管部门和省、自治区、直辖市人民政府应当分别组织编制全国和省、自治区、直辖市的城镇体系规划，用以指导城市规划的编制。

第十二条 城市人民政府负责组织编制城市规划。县级人民政府所在地镇的城市规划，由县级人民政府负责组织编制。

第十三条 编制城市规划必须从实际出发、科学预测城市远景发展的需要；应当使城市的发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序同国家和地方的经济技术发展水平相适应。

第十四条 编制城市规划应当注意保护和改善城市生态环境，防止污染和其他公害，加强城市绿化建设和市容环境卫生建设，保护文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。

编制民族自治地方的城市规划，应当注意保持民族传统和地方特色。

第十五条 编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则。

编制城市规划应当符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求；在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区，必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

第十六条 编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

第十七条 编制城市规划应当具备勘察、测量及其他必要的基础资料。

第十八条 编制城市规划一般分总体规划和详细规划两个阶段进行。大城市、中等城市为了进一步控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量，协调各项基础设施和公共设施的建设，在总体规划基础上，可以编制分区规划。

第十九条 城市总体规划应当包括：城市的性质、发展目标和规模，城市主要建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署，城市综合交通体系和河湖、绿地系统，各项专业规划，近期建设规划。

设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，应当包括市或者县的行政区域的城镇体系规划。

第二十条 城市详细规划应当在城市总体规划或者分区规划的基础上，对城市近期建设区域内各项建设作出具体规划。

城市详细规划应当包括：规划地段各项建设的具体用地范围，建筑密度和高度等控制指标，总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

第二十一条 城市规划实行分级审批。

直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批。

省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在一百万以上的城市及国务院指定的其他城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

本条第二款和第三款规定以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，报省、自治区、直辖市人民政府审批，其中市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划，报市人民政府审批。

前款规定以外的建制镇的总体规划，报县级人民政府审批。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批；编制分区规划的城市详细规划，除重要的详细规划由城市人民政府审批外，由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

第二十二条 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，对城市总体规划进行局部调整，报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案；但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

第三章 城市新区开发和旧区改建

第二十三条 城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。各项建设工程的选址、定点，不得妨碍城市的发展，危害城市的安全，污染和破坏城市环境，影响城市各项功能的协调。

第二十四条 新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、机场和重要军事设施等应当避开市区。

港口建设应当兼顾城市岸线的合理分配和利用，保障城市生活岸线用地。

第二十五条 城市新区开发应当具备水资源、能源、交通、防灾等建设条件，并应当避开地下矿藏、地下文物古迹。

第二十六条 城市新区开发应当合理利用城市现有设施。

第二十七条 城市旧区改建应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，统一规划，分期实施，并逐步改善居

住和交通运输条件，加强基础设施和公共设施建设，提高城市的综合功能。

第四章 城市规划的实施

第二十八条 城市规划经批准后，城市人民政府应当公布。

第二十九条 城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划，服从规划管理。

第三十条 城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

第三十一条 在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

第三十二条 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

第三十三条 在城市规划区内进行临时建设，必须在批准的使用期限内拆除。临时建设和临时用地的具体规划管理办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第三十四条 任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十五条 任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。