

中国房地产 法规规章汇编



同济大学出版社

中国房地产法规规章

汇 编

范 永 进
丁 珂 珂
张 淳 编

同 济 大 学 出 版 社

(沪)新登字 204 号

内 容 简 介

本书汇编了建国以来，特别是党的十一届三中全会以来，由全国人大常委会、国务院、有关部委及部分省市发布的法律、行政法规、部分规章、地方性法规和政策性文件。内容包括：房地产综合；土地使用和有偿出让、转让；房地产权属，使用、交易、租赁；房地产规划、建设、维修；税收；公司；金融、贷款、抵押共七个部分。

本书既可作为企事业单位、社会团体、政府部门、教学研究单位的工具书，也可作为房地产中外投资者的参考用书。

责任编辑 黄旦丽

封面设计 王肖生

中国房地产法规规章汇编

范永进、王珂、张淳 编

同济大学出版社出版

(上海四平路1239号)

新华书店上海发行所发行

上海中行印刷厂常熟分厂印刷

开本：850×1168 1/32 印张 28.25 字数：800千字

1994年3月第1版 1994年3月第1次印刷

印数：1—5000 定价：17.50元

ISBN 7—5608—1308—9/F·150

前 言

房地产业是国民经济的一个重要组成部门。为了促进我国房地产业的健康发展，加强和完善我国房地产市场的法律调控，使参与房地产投资活动的中外投资者更好地了解和掌握我国房地产的法规、规章，我们编辑了这本《中国房地产法规规章汇编》。

本书共收入建国以来，特别是近十多年来由全国人民代表大会常务委员会、国务院、国务院有关部委及部分省市发布的有关房地产法律、行政法规、部门规章、地方性法规和政策性文件共186件，包括：房地产综合；土地使用和有偿出让、转让；房地产权属、使用、交易、租赁；房地产规划、建设、维修；税收；公司；金融、贷款、抵押等七类。本书既可作为企事业单位、社会团体、政府部门、教学研究单位的工具用书，也可作为房地产业中外投资者的参考读物。为方便读者阅读，本书按照文件、发文单位归类，以发布时间作为顺序编排，按地区进行归类。

参加本书汇编工作的有国务院发展研究中心国际技术经济研究所《中国法学丛书》编辑委员会等单位，人员有范永进、张淳、丁珂、李志强、陆燕、姚大伟、鲍瑞坚、张燕浦等同志。在本书汇编过程中，得到了上海市有关政府部门的大力支持。由于本书汇编时间仓促，疏漏之处恐难避免，恳望读者批评指正。

编 者

1993年 6 月

目 录

• 前言 •

第一部分 房地产综合

国务院关于加强城市建设工作的通知.....	3
建设部关于加强城市综合开发工作的若干意见.....	11
国家计划委员会关于加强商品房屋建设管理的请示.....	14
国务院机构改革办公室对建设部、国家测绘局与国家土地 管理局有关职能分工的意见.....	17
国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知.....	20
建设部关于认真贯彻执行国务院〔1990〕31号文件若干问 题的通知.....	24
国务院关于发展房地产业若干问题的通知.....	27
上海市人民政府关于城市建设综合开发若干问题的通知.....	33
上海市建设系统法规、规章、规范性文件解释暂行规定.....	38
上海市住房制度改革实施方案.....	41
上海市建设委员会关于调整房地产开发经营政策的请示.....	48
关于加强深圳经济特区房地产市场管理的试行规定.....	51
广州市利用外资经营房地产管理办法.....	60
浙江省涉外房地产开发经营管理暂行办法.....	66

第二部分 土地使用和有偿出让、转让

中华人民共和国土地管理法.....	75
中华人民共和国土地管理法实施条例.....	86
国务院有关中外合营企业建设用地的暂行规定.....	94

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行	
条例·····	97
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	104
划拨土地使用权管理暂行办法·····	108
国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的	
通知·····	114
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知·····	115
国有土地使用权有偿出让收入管理暂行办法·····	117
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行	
规定·····	120
关于试用《出让国有土地使用权呈报表》的通知·····	122
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转	
让管理的通知·····	129
财政部关于国有土地使用权有偿出让收入上交中央部分	
有关问题的通知·····	132
建设部关于加强城镇国有土地经营管理的通知·····	134
关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行	
规定·····	136
关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法··	139
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	142
上海市中外合资经营企业土地使用管理办法·····	145
上海市土地管理局关于实施《上海市中外合资经营企业	
土地使用管理办法》若干问题的规定·····	149
上海市房产管理局、上海市土地管理局关于租赁房屋开办	
中外合资经营企业的土地使用费征收办法·····	153
上海市土地使用权有偿转让办法·····	155
上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则·····	165
上海市土地使用权有偿转让房地产登记实施细则·····	171
上海市土地使用权有偿转让公证实施细则·····	176
上海市土地使用权有偿转让委托律师代理的若干规定····	179

上海市土地变更登记暂行规定·····	181
上海市农村宅基地有偿使用收费办法（供试点用）·····	184
上海市带征土地管理暂行办法·····	187
上海市浦东新区土地管理若干规定·····	191
上海市土地管理局关于调整土地使用费标准的通知·····	195
广东省土地管理实施办法·····	201
广东省经济特区土地管理条例·····	207
深圳经济特区土地管理条例·····	216
深圳土地招标、投标试行办法·····	221
深圳经济特区土地使用费征收办法·····	225
深圳经济特区协议用地地价标准及减免的规定·····	233
海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定·····	238
北京市实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例》办法·····	254

第三部分 房地产权属、使用、交易、租赁

国家城市建设总局、国务院侨务办公室关于用侨汇购买和建 设住宅的暂行办法·····	263
城市私有房屋管理条例·····	266
城镇个人建造住宅管理办法·····	271
城镇房屋所有权登记暂行办法·····	273
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	276
城镇住宅合作社管理暂行办法·····	280
商品住宅价格管理暂行办法·····	285
城市房地产市场估价管理暂行办法·····	289
关于加强房地产交易市场管理的通知·····	293
建设部关于建立和健全房地产交易所的通知·····	297
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·····	299

司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知···	301
建设部关于申报土地使用权涉及国有房地产产权问题的 复函·····	303
建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知·····	305
上海市城镇公有房屋管理条例·····	306
上海市城镇公有房屋管理条例实施细则·····	314
上海市城镇房屋纠纷仲裁条例·····	339
上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法·····	344
关于贯彻上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法的实施 意见·····	349
上海市商品房开发经营中若干问题的暂行规定·····	354
上海市外商投资房产企业商品住宅出售管理办法·····	356
上海市城镇房屋产权登记暂行办法·····	359
上海市房产管理局、上海市财政局关于房屋产权登记发证 收费标准和经费使用暂行规定·····	363
上海市商品房价格管理暂行办法·····	365
上海市房屋拍卖办法·····	372
上海市新建商品房屋注册登记暂行规定·····	376
上海市房产评估管理暂行办法·····	379
上海市公、私房屋交换使用暂行规定·····	382
上海市花园住宅转让暂行规定·····	386
异产同幢房屋建筑面积摊算办法·····	391
上海市房产管理局关于商品房预售工作的几点通知·····	394
上海市房产管理局关于商品房预售工作的补充通知·····	396
关于加强本市私有房屋买卖管理工作几点意见的请示·····	398
上海市私有房屋买卖工作程序(试行)·····	402
上海市房产管理局关于房产交易所收费项目的通知·····	409
上海市建设委员会、上海市场价局关于调整本市房屋估价 暂行标准的批复·····	411
上海市房产管理局关于房产开发经营公司出售商品房产	

权性质的通知·····	425
上海市房产管理局关于加强房屋买卖和产权移转管理工作有关问题的通知·····	426
上海市房产管理局关于加强房屋买卖和产权移转管理工作有关问题的补充通知·····	428
关于发展本市侨汇、外汇商品房的意见·····	431
关于对个人购买商品住宅免交人防工程建设费的通知·····	434
关于调整房屋估价暂行标准的批复·····	436
上海市房产管理局关于私房买卖超标准费征收标准的通知·····	438
上海市房产管理局关于房屋买卖超标准费征收标准的补充通知·····	441
上海市房产管理局、上海市税务局关于调整私有出租非居住用房租金限额和税收处理的通知·····	442
上海市房产管理局、上海市房产登记发证办公室关于原补贴出售房屋房产交易、产权转移若干问题的通知·····	444
上海市房产管理局、上海市司法局关于土地使用权有偿出让和转让范围内房地产交易管理、公证、登记的通知·····	447
上海市建设委员会、上海市物价局关于同意调整上海市房屋估价暂行标准的批复·····	450
上海市房产管理局关于加强本市外销商品房预售管理的通知·····	451
河北省城镇房地产交易市场管理暂行办法·····	454
北京市职工购买公有住宅楼房管理办法·····	463
北京市城镇居民购买商品住宅楼房管理办法·····	467
广东省商品房价格管理暂行办法·····	469
广州市预售商品房管理暂行规定·····	472
广州市房地产价格评估管理实施规定·····	474
广州市房地产经纪管理暂行规定·····	478
深圳经济特区居屋发展纲要·····	481

深圳经济特区物业估价暂行办法·····	486
深圳经济特区房屋租赁条例·····	492
深圳经济特区房地产登记条例·····	502

第四部分 房地产规划、建设、维修

中华人民共和国城市规范法·····	517
建筑工程质量监督条例（试行）·····	524
建筑工程勘察设计合同条例·····	528
建设工程招标投标暂行规定·····	532
工程设计招标投标暂行办法·····	537
中外合作设计工程项目暂行规定·····	542
城市异产毗连房屋管理规定·····	544
城市房屋拆迁管理条例·····	547
城市房屋修缮管理规定·····	554
房屋接管验收标准·····	560
公有住宅售后维修养护管理暂行办法·····	570
城市房屋拆迁单位管理规定·····	573
建设部关于开展建设监理工作的通知·····	576
关于提高住宅工程质量的规定·····	580
上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）·····	583
上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）·····	592
上海市国外设计施工单位承接建设工程管理规定·····	605
上海市承接国外设计施工单位委托的建设工程任务收费 办法·····	610
上海市城乡规划、建设用地、建筑执照审批程序的暂行 规定·····	614
上海市城乡建设规划委员会、上海市基本建设委员会关于 大型建筑配建停车场（库）的通知·····	616
上海市城市规划建筑管理局、上海市土地管理局关于建设 用地申请手续的通知·····	618

上海市征收住宅建设配套费的暂行规定·····	620
上海市建设项目环境保护管理办法·····	623
上海市商品住宅竣工验收和商品住宅测绘工作暂行规定···	629
上海市城镇私有房屋查险督修管理办法·····	632
上海市建设工程施工招标投标管理暂行办法·····	637
上海市建设工程设计招标投标管理暂行办法·····	648
上海市征收自来水、煤气增容费的暂行规定·····	656
上海市征收污、废水排放增容费的暂行规定·····	659
《土地使用权有偿出让》基地上建筑设计方案审核及核 发建筑工程执照的规定(内部试行)·····	661
关于在土地使用权有偿出让基地上的建设管理规定(试行) ·····	663
上海市建设工程价款结算实施办法·····	667
上海市规划局、上海市浦东开发办关于上海浦东新区规 划建设管理暂行办法·····	675
关于拆迁安置的若干规定·····	677
上海市“三资”项目工程勘察、设计和施工招投标管理 及办事程序·····	680
上海市鼓励发展新型墙体材料管理规定·····	683
关于进一步加强本市住宅建设质量管理的若干规定·····	686
上海市城市房屋拆迁管理实施细则·····	689
上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法·····	706
上海市房产管理局房屋拆迁裁决、限迁程序规定·····	711

第五部分 税收

契税暂行条例·····	717
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例·····	719
中华人民共和国房产税暂行条例·····	721
中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	723
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	726

中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例·····	729
中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法·····	732
财政部国家税务总局关于对经营商品房收入征免营业税 问题的通知·····	739
财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知·····	740
中华人民共和国财政部关于对外商投资企业和外国企业 在华机构的用地不征收土地使用税的通知·····	741
关于对外商投资企业从事土地开发和使用权有偿转让征 收工商统一税和企业所得税问题的通知·····	742
家税国局关于“土地使用权转让及出售建筑物”和 “经济权益转让”税目若干征税问题的通知·····	744
关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知··	747
上海市房产税实施细则·····	749
上海市房产管理局、上海市财政局关于私房买卖有关契税 征收问题的通知·····	753
上海市财政局、上海市房产管理局关于对外国企业、外国 人及华侨、港、澳、台同胞征收契税有关问题的通知····	754

第六部分 公司

中华人民共和国企业法人登记管理条例·····	759
中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则·····	767
国家计划委员会、建设部关于城市建设综合开发公司的暂 行办法·····	785
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·····	789
城市综合开发公司资质等级标准·····	791
关于进一步清理整顿房地产开发公司的意见·····	794
建设部、国家工商行政管理局关于严格控制审批新成立 房地产开发公司的通知·····	798
建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发企业管理	

的通知·····	800
城市规划设计单位登记管理办法·····	803
上海市房地产开发经营企业资格审查暂行规定(内部掌握)·····	806
上海市“城市建设综合开发公司资质管理办法”·····	810
上海市组建中外合资建筑施工企业和建筑装饰企业资质条件的暂行规定·····	816
北京市城市建设开发企业经营管理暂行规定·····	818
广东省城市建设综合开发公司管理条例·····	820

第七部分 金融、贷款、抵押

建筑业流动资金贷款办法·····	827
借款合同条例·····	831
建设银行借款合同担保办法(试行)·····	835
中国人民建设银行城镇土地开发和商品房贷款办法·····	839
中国人民建设银行房地产信贷部关于单位住房贷款的暂行办法·····	843
上海市抵押人民币贷款管理暂行规定·····	848
上海市抵押外汇贷款管理暂行规定·····	854
上海市职工住房抵押贷款暂行规定·····	857
广东省经济特区抵押贷款管理规定·····	865
广州市房地产抵押管理办法·····	871
武汉市房地产抵押管理办法·····	881

第一部分

房 地 产 综 合

国务院

关于加强城市建设工作的通知

1987年5月21日 国发〔1987〕47号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

党的十一届三中全会以来，我国城市建设进入了一个新的发展阶段。随着改革、开放和城乡经济的迅速发展，城镇数量大幅度增加，开始进入依照城市规划进行建设的科学轨道，城市建设出现了建国以来从未有过的好形势。各级政府加强了对城市建设工作的领导，建成了一大批住宅和城市基础设施骨干工程，不同程度地改善了投资环境和生活环境，城市面貌有了较大的改善。同时也必须看到，目前城市建设中仍然存在着多很突出问题，与发展经济和不断改善人民生活的要求不相适应。城市建设工作必须按照建设具有中国特色的社会主义的要求和对内搞活经济、对外实行开放的方针，努力同我国经济、社会发展和整个经济体制改革的进程相适应，保持一个稳定、合理的发展速度。为此，特作如下通知。

一、提高对城市和城市建设重要性的认识， 坚持城市建设与经济建设协调发展

城市是我国经济、政治、科学、技术、文化、教育的中心，在社会主义现代化建设中起着主导作用。城市建设是形成和完善城市多种功能、发挥城市中心作用的基础性工作。实践证明，城市建设与经济建设相辅相成，互相促进又互相制约。没有经济的发展，就没有城市的发展；而把城市建设好，对生产力的发展，对经济、文化、科技、教育的发展又会起到巨大的推动作用。各级领导同志，特别是负责经济工作的同志，必须充分认识城市和城市建设在社会主义现代化建设中的重要作用。在制订经济、社会发展计划时，既要有生产和流通观点，又要有城市和环境观点，做到经济建设、城市建设、环境建设三者统一规划、协调发展，取得经济效益、社会效益和环境效益的统一，以保证社会主义现代化建设事业稳步前进。

二、建立合理的城镇体系， 走有计划发展的道路

随着我国社会主义有计划的商品经济的发展，特别是农村经济的繁荣，城市化水平的提高和新城市的出现将是必然趋势。为此，必须继续认真贯彻“控制大城市规模，合理发展中等城市，积极发展小城市”和“十分珍惜、合理利用每寸土地”的基本方针，对城市生产力进行合理布局，有计划地逐步推进城市发展，形成与经济发展相适应的城镇体系。

“七五”期间，要有重点地建设好一批城市，包括三大直辖市、省会城市、沿海开放城市、风景游览城市等，使之逐步发展