

# 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 编  
丁珂淳

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
国务院关于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实施办法	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书 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权问题的 复函	303
建设部关于加强商品房屋产权登记管理的通知	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
城市房屋修缮管理条例	554
房屋接管验收标准	560
公有住宅售后维修养护管理条例	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
上海市城市建设规划管理条例	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
家税国务院关于“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

192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
999  
1000

# 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很多突出问题，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，又要有关城市和环境观点，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