

房地产业从业人员业务指导丛书 ● 主编 陈小平

中国房地产经营 最新法规政策简释

黄兴文 董增力 汪自兴 编著



● 山西经济出版社

中国房地产经营 最新法规政策简释

——房地产业从业人员业务指导丛书

●陈小平 主编

●黄兴文 董增力 汪自兴 编著

山西经济出版社

〔晋〕新登字4号

房地产业从业人员业务指导丛书

陈小平 主编

中国房地产经营最新法规政策简释

黄兴文 董增力 汪自兴 编著

责任编辑 张良瑾

*

山西经济出版社 (太原并州北路11号)

山西省新华书店发行 山西人民印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 1/32 印张: 12.5 字数: 307千字

1993年3月第1版 1993年3月第1次印刷

印数: 1—3 500册

*

ISBN 7-80577-507-9

F·507 定价: 9.80元

(全套书定价: 58.80元)

前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区,房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度,房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来,商品经济的迅速发展和城市土地有偿使用、房屋商品化等改革措施所释放的巨大能量,催化和复苏了我国房地产业。经过几年的发展,整体上已初步形成了包括土地使用权出让、转让、出租、抵押、租赁、拍卖等在内的各类房地产市场。我国房地产业的迅速发展,加快了全国经济发展和城市建设步伐,同时也改善了投资环境,提高了城镇居民居住水平,增加了地方财政收入,并促进了建筑、建材、商贸、旅游、金融、保险等相关产业的发展。

随着深化改革和扩大开放进程的加快,房地产作为一种稳定的投资工具,已受到国内各行各业的普遍关注。进入90年代以后,房地产业的发展又掀起一个新的热潮,沿海开放地区的房地产热越来越火爆,并且以令人惊奇的速度向内地扩展,从事房地产开发经营的机构增加了十几万家,有数百万的人投身到这个充满前途和希望的产业中来。不少专家预言,中国房地产业的黄金季节就要到来。面对这种形势,作为房地产工作者,有必要为房地产业尽绵薄之力。因此,我们编著了这套《房地产业从业人员业务

指导丛书》，为广大房地产业工作者尽快掌握房地产业务服务，也可供房地产理论研究者参考。

本套丛书内容丰富，资料翔实，深入浅出，指导性和可操作性强，是房地产业从业人员的良师益友。

本套丛书共六册：《怎样成为一名合格的房地产评估员》介绍了国内外房地产价格理论，土建工程造价估算方法，房地产标准价格的制定方法，房地产价格评估方法和程序等基本知识；《房地产开发企业财会业务》介绍了房地产会计科目和记帐方法，房地产经营的资金管理、成本核算、银行存贷款业务，房地产经营的经济效益分析方法等；《建筑工程招标投标及承发包业务》介绍了建筑工程招标投标及承发包业务的基本知识、操作方法和程序，建筑工程招标投标及承发包法律文件的编制方法和审查程序等；《房地产交易须知》介绍了房地产流通形式和方法，中国房地产市场和交易机构，房地产交易的基本程序，在房地产交易中常用的谈判方法和技巧等；《房地产投资风险管理及经营决策方法》以实例阐述了房地产经营中的风险种类、产生原因和控制途径，介绍了房地产投资风险预测方法和程序，房地产经营决策方法和程序等；《中国房地产经营最新法规政策简释》对中国现行房地产经营的法规政策进行了分类解释，主要包括房产经营与管理，地产经营与管理，房地产经营财税管理、房地产经营机构管理以及涉外房地产经营与管理等内容，并附当前房地产经营的最新法规政策。

丛书编委会

1992年12月

房地产业从业人员业务指导丛书编委会

顾问 韩立栋 (中国房地产业协会秘书长)

胡序威 (中国科学院地理研究所研究员)
(国家计划委员会)

主编 陈小平 (中国科学院地理研究所)
(国家计划委员会)

副主编 黄兴文 (中国科学院地理研究所)
(国家计划委员会)

编委 (按姓氏笔画排列)

王兴周 王 契 冯仁国 朱振兴

刘 庆 杨卫东 贡 森 张文新

陈小平 陈佑启 黄兴文 梁运斌

彭本荣 董增力 鲍江军

目 录

前 言

一、综合类	(1)
二、房产开发经营	(21)
三、地产开发经营	(64)
四、房地产开发经营的财务、税收管理	(95)
五、房地产开发经营机构管理	(120)
六、涉外房地产开发经营	(143)
附录：中国房地产经营最新法规政策	(151)

综 合 类

●中华人民共和国民法通则（节录）（1986年4月12日）	(153)
●中华人民共和国城市规划法（1989年12月26日）	(156)
●中国人民解放军房地产管理条例（1990年）	(163)
●国务院对建设部、国家测绘局与国家土地管理局有关职能分工的意见（1990年5月19日）	(169)
●建设部关于印发《房地产经营、维修管理行业经济技术指标（试行）》的通知（1988年10月15日）	(172)
●关于妥善处理军队与地方部分房地产权属问题的通知	

(1988年7月18日)	(178)
--------------------	-------

房产开发经营

●关于全面推进城镇住房制度改革的意见 (1991年11月23日)	(181)
●关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性问题 的原则意见(1989年11月1日)	(188)
●关于巩固房屋所有权登记工作成果,进一步加强房地产 产权产籍管理的通知(1990年5月8日)	(190)
●城市房屋产权产籍管理暂行办法(1990年12月31日)	(193)
●关于加强商品住宅建设管理的通知(1989年12月)	(197)
●关于房产登记管理中加强公证的联合通知 (1991年8月31日)	(200)
●城乡建设环境保护部关于印发《城镇房屋所有权登记 暂行办法》的通知(1987年4月21日)	(202)
●城市私有房屋管理条例(1983年12月17日)	(205)
●城市危险房屋管理规定(1989年11月21日)	(210)
●城市房屋拆迁管理条例(1991年3月22日)	(215)
●城市异产毗连房屋管理规定(1989年11月21日)	(222)
●城市房屋修缮管理规定(1991年7月8日)	(226)
●房屋修缮范围和标准(1984年11月8日)	(232)
●经租房屋清产估价原则(1984年12月12日)	(242)
●建筑安装工程承包合同条例(1983年8月8日)	(245)
●建筑安装工程总分包实施办法(1986年)	(250)
●建筑工程质量责任暂行规定(1987年1月22日)	(254)
●建筑工程招标投标暂行规定(1984年11月20日)	(262)

地产开发经营

●中华人民共和国宪法(节录)(1982年12月14日)	(267)
●中华人民共和国宪法修正案(1988年4月12日)	(268)
●中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日)	(269)

- 中华人民共和国土地管理法实施条例 (1991 年 1 月 4 日) (280)
- 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 (1990 年 5 月 19 日) (288)
- 划拨土地使用权管理暂行办法 (1992 年 3 月 8 日) (295)
- 关于加强地籍管理工作的通知 (1987 年) (301)

房地产开发经营的财务、税收管理

- 中华人民共和国印花税法暂行条例 (1988 年 8 月 6 日) (307)
- 财政部、建设银行关于印发《国营城市建设综合开发公司
 财务管理暂行规定》的通知 (1985 年 10 月 20 日) (312)
- 关于国营城市建设综合开发公司财务管理若干问题的
 补充规定 (1987 年 3 月 26 日) (316)
- 中国人民建设银行办理房改金融业务的暂行规定
 (1988 年 4 月 30 日) (318)
- 关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定
 (1992 年 3 月 1 日) (320)
- 中华人民共和国房产税暂行条例 (1986 年 9 月 15 日) (323)
- 国务院关于发布《中华人民共和国建筑税暂行条例》的通知
 (1987 年 6 月 25 日) (325)
- 中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则
 (1987 年 8 月 9 日) (329)
- 关于建筑税征免问题的若干规定
 (1987 年 10 月 6 日) (332)
- 关于个人修建营业用房和出租出售房屋征收建筑税
 问题的通知 (1987 年 9 月 26 日) (337)
- 关于征用土地费实行包干使用暂行办法
 (1984 年 12 月 25 日) (338)
- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例
 (1987 年 4 月 1 日) (340)
- 关于颁发耕地占用税具体政策规定的通知
 (1987 年 6 月 25 日) (343)

- 关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知
(1989年5月12日) (347)
- 关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知
(1992年4月27日) (348)

房地产开发经营机构管理

- 城市建设综合开发公司暂行办法 (1984年1月26日) (350)
- 全国房地产开发企业升级实施办法 (试行)
(1989年12月31日) (354)
- 关于加强城市综合开发公司资质管理的通知
(1990年6月14日) (362)
- 建设部关于进一步清理整顿房地产开发公司的意见
(1990年7月14日) (363)
- 关于严格控制审批新成立房地产开发公司的通知
(1991年7月17日) (366)
- 城市房屋拆迁单位管理规定 (1991年7月8日) (368)
- 关于建立和健全房地产交易所的通知 (1988年7月19日) (371)
- 关于加强房地产交易市场管理的通知 (1988年8月8日) (373)
- 城镇住宅合作社管理暂行办法 (1992年2月14日) (377)

涉外房地产开发经营

- 关于中外合营企业建设用地的暂行规定
(1980年7月26日) (382)
- 关于外国人私有房屋管理的若干规定 (1984年8月2日) (386)
- 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法
(1990年5月19日) (388)

一、综 合 类

(一) 主要的法规政策

1. 中华人民共和国民法通则 (节录) (1986 年 4 月 12 日)▲
2. 关于加强城市综合开发工作的若干意见 (1989 年 4 月 26 日)
3. 中华人民共和国城市规划法 (1989 年 12 月 26 日)▲
4. 中国人民解放军房地产管理条例 (1990 年)▲
5. 国务院对建设部、国家测绘局与国家土地管理局有关职能分工的意见 (1990 年 5 月 19 日)▲
6. 关于认真贯彻执行国务院 (1990) 31 号文件的通知 (1992 年 3 月 5 日)
7. 关于贯彻国务院 (1990) 31 号文件精神加强城市规划、房改和房地产业行业管理的通知 (1990 年 6 月 3 日)
8. 关于妥善处理军队与地方部分房地产权属问题的通知 (1988 年 7 月 18 日)▲

注：①本页“（一）主要的法规政策”和下页“（二）简释”中所列序号及法规政策名称完全相对应。下同。

②凡有“▲”者，在本书附录中载有原文。下同。

(二) 简 释

1. 中华人民共和国民法通则（节录）

本通则于 1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过。其中第七十一条至第八十三条涉及到房地产。主要内容：

(1) 财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 财产所有权的取得，不得违反法律规定。按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。国家财产属于全民所有。国家财产神圣不可侵犯，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

(3) 劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有，包括：①法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等；②集体经济组织的财产；③集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施；④集体所有的其他财产。集体所有的土地属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等村农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，可以属于乡（镇）农民集体所有。集体所有的财产受法律保护，禁止任何组织或个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

(4) 公民的个人财产，包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。公民的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。公民依法享有财产继承权。社会团体包括宗教团体的合法财

产受法律保护。

(5) 财产可以由两个以上的公民、法人共有。共有分为按份共有和共同共有。按份共有按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。共同共有对共有财产享有权利，承担义务。按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。

(6) 国家所有的土地，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法确定由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权利；使用单位有管理、保护、合理利用的义务。公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权、受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

(7) 国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法确定由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权利；使用单位有管理、保护、合理利用的义务。公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权，受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。国家所有的矿藏、水流，国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

(8) 全民所有制企业对国家授予它经营管理的财产依法享有经营权，受法律保护。

(9) 不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给邻方造成妨碍或损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。

2. 关于加强城市综合开发工作的若干意见

本意见是建设部于1989年4月26日颁布。主要内容：

(1) 进一步提高城市建设中综合开发的比例。根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》中，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的指示精神，各地应坚决克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划地提高城市建设中综合开发的比例。新区建设和旧城改造均应以综合开发方式为主，实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设，开发一片，建成一片，收益一片。争取在近两年内，使城市综合开发的比例有较大的提高，尽快确立综合开发在城市建设中的主导地位。

(2) 加强对综合开发的领导和行业的归口管理。城市政府进一步重视和加强对综合开发工作的领导，组织计划、物资、财政、供电、通讯、商业、文教、卫生等部门协同配合，支持综合开发事业的发展；强化税务、审计、物价等部门对综合开发活动的监督、检查职能。各级城市建设主管部门负责综合开发的行业归口管理。包括研究制定综合开发方针、政策、行业发展规划，编制综合开发计划，定期对综合开发公司进行资质审查，根据城市综合开发规模对开发公司的数量进行控制，会同有关部门管理房地产市场和商品房价格。为加强对综合开发工作的管理，各城市可根据需要设立由市政府领导、各有关部门负责同志参加的综合开发领导小组，综合协调开发计划、规划、用地、资金、配套建设等方面的问题，并在建委口设立办公室，作为专门的办事机构。

(3) 建立综合开发计划制度。为推行城市土地有偿使用，使城市建设规模与经济、人口的增长相适应，促综合开发工作的发展，各城市应深化改革商品房屋建设计划体制，逐步建立综合开发计划制度。编制综合开发计划的依据是：合理确定综合开发规

模，开发区的数量和布局，统筹安排开发区的市政、公用设施和各类房屋的建设，处理好新区开发和旧城改造的关系。综合开发计划任务是实施城市规划和城市各项建设计划的总体部署，是最大限度发挥综合开发效益的重要保证。综合开发计划由城市建委（或综合开发领导小组办公室）会同有关部门编制，报城市政府（或综合开发领导小组）审批，由城市建委（或开发办）组织实施。

（4）综合开发公司的任务和性质。综合开发公司的主要任务是：按照批准的规划方案，组织有关企事业单位从事开发区的规划、设计、城市基础设施和房屋建设，并以转让、出售、抵押等方式经营房地产。接受甲方委托进行项目建设、从事工程承包的企业，不同于综合开发公司，不得从事房地产经营活动。各城市可根据需要确定1至2个开发公司，直属于综合开发主管部门；专门从事土地的开发经营，以直接控制、使用土地收益。各部门应坚决贯彻政企分开的原则，逐步创造条件，使所属公司成为自主经营、独立核算、自负盈亏的经济实体，在统一政策和行业归口领导下，依法独立自主地从事开发活动。随着土地有偿使用工作的逐步展开，各地应有计划地采取协议、招标、拍卖等方式，有偿出让待开发土地的使用权，尽快为开发公司创造平等竞争的环境，综合开发公司要严格执行规定的财务制度、会计制度和成本管理办法。当前要特别注意加强质量管理。各开发公司要建立质量检查制度，把好规划、设计、施工各个环节的质量关。要严格按照工程的技术要求，选择具有相应资格的施工单位。凡小区建筑质量达不到国家或地方政府颁布的标准的，要从严处罚，直至取消开发公司的开发资格。

（5）综合开发收益的使用与管理。综合开发公司一律在开发项目所在地缴纳所得税，专项用于城市的基础设施建设；各城市可根据需要，向减免所得税的开发公司提取一定比例的经营所得利润，统筹用于基础设施建设。开发公司的留利，要严格按照财

税部门的规定进行管理，主要用于生产发展基金、后备基金、职工福利和奖励基金。其中，生产发展基金应主要投入城市的开发、建设。

3. 中华人民共和国城市规划法

本法于1989年12月26日发布，自1990年4月1日起施行，国务院1984年1月5日发布的《城市规划条例》同时废止。全文共六章四十六条。主要内容：

(1) 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划定。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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指定的其他城市的总体规划，由省、自治区人民审查同意后，报国务院审批；其他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；其他建制镇的总体规划，报县级人民政府审批；城市人民政府和县级人民政府向上级人民政府报请审批城市总体规划前，须经册级人民代表大会或者其他常务委员会审查同意；城市分区规划由城市人民政府审批。城市新区开发和旧区改建。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。

(5) 城市规划经批准后，由城市人民政府公布实施。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。具体地说，有下列方面：①建设工程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；②在城市规划区内进行建设、新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，需要申请用地或开工建设的，必须持有关批准文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政和官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和其他有关批准文件后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，或者申请办理开工手续；③在城市规划区内进行临时建设，必须在批准的作用期限内清除；禁止在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施；④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；⑤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；⑥在城市规划区内进行挖取砂石、土方等活动，须经有关主管部门批准，不得破坏城市环境，影响城市规划的实施；⑦城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设工程上否符合规划要求进行检查，被检查者应当如实情况和必要的资料；⑧城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收，城市规划区内的建设工程，建设单位应当在竣工验收后六个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

(6) 法律责任。①在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件占用土地的，批准文件无效，占用的土地由县级以上人民政府责令退回。②在城市规划区内，未取