

大陸系列

(三)

最新大陸房地產法令彙編

房產篇

林永汀 / 編著



世潮出版有限公司

初版一刷／中華民國82年2月

定價550元

大陸系列 [3]

大陸房地產法令彙編：房產篇

編著——林永汀

編輯——黃素妮·唐坤慧

美編——沈虹

發行人——林正村

出版者——世潮出版有限公司

地址——台北縣新店市民生路19號5樓

局版台業字第五一〇八號

電腦排版——龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷——世和印製企業有限公司

總經理——世茂出版社

台北縣新店市民生路19號5樓

電話／（〇二）二一八三二七七

傳真／（〇二）二一八三二三九

郵撥／〇七五〇三〇〇七世茂出版社

※版權所有·翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換

PRINTED IN TAIWAN

©1993.

ISBN 957-529-304-5

1993年資料最新、最齊全的中國房產法令全書

大陸房地產法令彙編

知名大陸房產法律專家林永汀編著

全套五鉅冊，總頁數2800餘頁，近達300萬字！！

前進大陸房地產市場不可不備的私人律師！

①大陸房地產法令彙編（總論篇）

林永汀／編著 頁數／456 定價／420元

- ▶ 台資參與大陸房地產、股市炒作是不爭的事實；有鑑於台灣地區對於大陸房地產法律資訊的欠缺與不足，本社特邀國內房地產法律專家林永汀共同合作編著「大陸系列」工具書，計分總論篇、土地篇、房產篇、企業篇與訴訟篇五鉅冊。本篇是將大陸基本法規、土地法規、土地管理、土地稅費、開發建築管理及房地貸款等相關法令蒐錄而成，俾對大陸房地產法規作總的介紹。此系列內容之齊全，乃台灣地區現有大陸法令相關書籍所罕見，加以編著者潛心台灣房地產法律研究之心得，以敏銳觸角，並研究大陸房地產法律多年，蒐錄選輯之大陸房地產法令，定能使有意了解大陸房地產法律或對之深入研究者，獲得最新、最齊全、最周延的法律資訊。

②大陸房地產法令彙編（土地篇）

林永汀／編著 頁數／624 定價／550元

- ▶ 本篇就大陸各地方土地法令分類整理，計有北京、天津、河北與山東、上海、江蘇與浙江、廣東、廣州、深圳、福建、海南、長江中上游經濟區、黃河中上游經濟區、東北經濟區及新疆經濟開發區等十四部分，蒐錄最新土地法規，供有志於大陸房地產研究者參考。

③大陸房地產法令彙編（房產篇）

林永汀／編著 頁數／616 定價／550元

- ▶ 大陸住房有那些限制？購屋、租屋有那些條件？興建房屋要注意什麼規定？稅、費規定如何？都是對大陸住房制度必須了解的基本事項。本篇蒐錄大陸房產交易登記、交易管理、住房政策、房屋修繕及北京、天津、河北、山東、上海、江蘇、浙江、廣東、廣州、深圳、海南、長江中下游、黃河中上游、東北等地方法規，足供研究大陸房產制度者充實的參考。

④大陸房地產法令彙編（企業篇）

林永汀／編著 頁數／672 定價／650元

- ▶ 本篇蒐錄企業組織與登記、股份制企業、企業稅務與金融、經營活動、鼓勵投資規定及清理整頓等法規外，並對全民所有制與集體所有制企業予以介紹，足稱是現今台灣地區最新、最充實、最完備的大陸企業法規。

⑤大陸房地產法令彙編（訴訟篇）

林永汀／編著 頁數／448 定價／420元

- ▶ 兩岸法制不同，是台灣地區民衆從事大陸事務最感困惑之處；而兩岸訴訟程序的差異，更常使台灣地區民衆遭遇糾紛感到棘手的問題。本篇蒐錄經濟合同、經濟合同仲裁、民事訴訟、行政訴訟、調解與復議、法律服務、律師制度、公證等法規，足使台灣地區民衆在大陸遭遇民事糾紛時，能有妥適解決途徑可循。

大陸系列 ③

大陸房地產法令彙編： 房產篇

林永汀／編著

編著序

中國的前途在那裡？中國人會不會走回頭路？是許多從事兩岸活動、大陸投資事務者苦思的問題。不過從甫閉幕的「中共十四大」改革優勢的結果來看，只要大陸當局不對台灣人民擺出高姿態、不要矮化台灣，兩岸關係的前途應該是充滿樂觀與期待。

相信對大陸法律有興趣、想要一窺究竟的大部分人都會感到大陸法律、法令多而繁雜，並且不時修改變動，難以掌握，而台灣坊間到目前為止卻還沒有一套完整的大陸法令書籍刊行，也頗令人嘆息。

大陸法令修改異動頻繁，是因為猛烈追求經改的日新月異的結果；多而繁雜，是因幅員遼闊、人口眾多的無可避免現象。如果以台灣治理二千萬人口事務的「法令多如牛毛」現象，較諸大陸十二億人口事務，這一點似乎也不用太苛責彼岸法令的更動與多雜。

掌握大陸法令資訊困難，是目前台灣研究大陸法律的障礙。這種障礙的形成，似乎是源於難以化解的「恐共」情結。中國生產力中心總經理石滋宜先生為「天下文化出版公司」出版的「台灣突破——兩岸經貿追蹤」寫序時便坦白的指出「既定的思維模式它的假設前提是：我們打交道的對象是『老共』。我們腦海中的大陸是中共的領土。根據歷史經驗，和老共打交道都是輸多贏少。」真是一針見血的道出過去台灣當局對中國大陸不敢去正面面對它，「恐共」情結自然是難於抹去。

事實上，當前引領台灣往前走的中、青代菁英，如果細細的回想過去所受的教育，也無可避免的將發現長期以來所被「灌輸」的「大陸概念」是「水深火熱、民不聊生」。可是，稍稍長大，懂得思考（思想）方法後，總是免不了懷疑：一個要養活四分之一人類、要對抗北方強權蘇聯、要應付南方的印度越南、要固守遼闊海疆的政權，真是那麼頹朽腐爛？

相互恐懼、醜化、矮化，只會使雙方更為陌生，加大隔閡。以大陸房地產法律為例，隨手舉出幾件法案，便可

充分顯出當前台灣對大陸法律資訊的「閉塞」：

1. 「城市規劃法」，於一九八九年十二月二十六日公布，一九九〇年四月一日開始實施，並將原「城市規劃條例」廢止。但是，坊間大陸房地產法令書籍，卻仍活在「城市規劃條例」的年代。

2. 「廣東省經濟特區抵押貸款管理規定」，於一九九〇年二月二十八日公布施行，並將「深圳經濟特區抵押貸款管理規定」廢止。台灣人民大部分仍然因坊間大陸房地產法令書籍，而仍存活在「深圳經濟特區抵押貸款管理規定」的年代裡。

3. 「固定資產投資方向調節稅暫行條例」，於一九九一年四月十六日發布，並於當年度（一九九一年度）開始施行，將「建築稅暫行條例」廢止。當然，台灣人民也仍僅認識到大陸的「建築稅」而已。

以上只是隨手拈來的幾個大陸房地產法令更動情形，其他例如一九八九年十一月二十一日「城市危險房屋管理規定」、一九八九年十一月二十一日「城市異產毗連房屋管理規定」、一九九一年三月二十二日「城市房屋拆遷管理規定」……等都不容易在坊間出版書籍見到，更遑論一些地方法規如一九九〇年十一月十日「河北省土地管理條例」或一九九〇年十一月三日「江蘇省實施中華人民共和國城市規劃法辦法」或一九九一年八月十六日「上海市外商投資企業清算條例」矣。

無法掌握大陸投資資訊，對台灣同胞而言，絕對是一個傷害；這個傷害，並不因台灣同胞是否前往大陸從事實際投資而有不同，只是程度上的差異罷了。所謂「知彼知己，百戰百勝」，如果一定要前往大陸現場「下手」投資時才開始蒐集相關法令，未免緩不濟急。

區區早自民國七十七年起即開始涉獵大陸房地產法令研究；可是，每每為了找尋資料，在各大書坊都難以如願，以致研究工作時續時輟，難以維繫。於是，心想「既然沒人做，何不自己做？」，遂着手彙集整理手中大陸法令，分類為「總論篇」、「土地篇」、「房產篇」、「企業篇」、「訴訟篇」，名為「大陸房地產法令彙編」，其中或有遺珠之憾，但礙於篇幅，仍不得不割捨。

本系列法令彙編付梓，首應感謝李永然大律師在區區自民國七十六年十月至民國八十一年二月任職永然法律事

務所期間，亦師亦友的鼓勵與指導；服務於海基會之至友楊申先生惠賜大陸法令，以及至友孫慧敏小姐、曾雍祥先生、蔡其智先生、柳福圻先生協助蒐集資料，亦均應致上無盡謝意。又內子瓊英照拂大子奧倫備極辛勞，仍協助整理、校正，以及至友周燕美小姐、林麗杏小姐、孫慧君小姐協助校對，自亦應一併感謝，以誌不忘。

惟區區才疏學淺，疏漏難免，蒐集法令或有不週，尚祈各方不吝賜正，共同為台灣同胞能掌握大陸法令資訊而努力，則區區拋磚引玉之願達矣！

林永汀

序於一九九二年十月二十五日

大陸房地產法令彙編（房產篇） 目錄

一、房產交易登記

- 城市私有房屋管理條例 一七
- 中華人民共和國城鄉建設環境保護部關於外國人私有房屋管理的若干決定 二一
- 城市異產毗連房屋管理規定 二三
- 中華人民共和國外交部覆華僑及外籍人辦理在華遺產繼承手續事 二六
- 國家城市建設總局關於加強城市（鎮）房地產產權產籍管理工作的通知 二七
- 附：關於城市（鎮）房地產產權、產籍管理暫行規定 二七
- 城鄉建設環境保護部關於開展城鎮房產產權登記、核發產權證工作的通知 三〇
- 城鄉建設環境保護部關於頒發《房屋所有權證》式樣及房屋所有權登記發證工作的通知 三一
- 附：房屋所有權證填證說明 三二
- 城鄉建設環境保護部城鎮房屋所有權登記暫行辦法 三四
- 城鄉建設環境保護部關於城市私有出租房屋社會主義改造遺留問題的處理意見 三六
- 國務院、中央軍委關於妥善處理軍隊與地方部分房地產權屬問題的通知 三九
- 最高人民法院關於處理私房社會主義改造中房屋典當回贖案件中的兩個問題的批復 四一
- 最高人民法院關於典當房屋被視為絕賣以後確認產權程序問題的批復 四二
- 最高人民法院關於私房改造中典當雙方都是被改造戶的回贖案件應如何處理問題的批復 四三
- 國務院辦公廳、中央軍委辦公廳關於地方、軍隊密切配合搞好軍隊房地產清查整頓工作的通知 四四

二、房產交易管理

· 國家城市建設總局制訂各級房產管理員工作職責條例（試行） 四六

附：房管職工職業道德準則 四八

· 城鄉建設環境保護部城市房產經營優良服務標準（試行） 四八

· 建設部、國家物價局、國家工商行政管理局關於加強房地產交易市場管理的通知 四九

· 建設部關於印發房地產經營、維修管理行環境保護部城市房產經營的通知 五二

附：房地產經營、維修管理行業經濟技術

· 國務院辦公廳轉發建設部關於進一步清理經營優良服務標準房產見的通知 五七

附：關於進一步清理整頓房地產開發公司

· 國家城市建設總局、國務院僑務辦公室認真做好住房分配工作的通知行辦法 六〇

· 國務院住房制度改革領導小組關於鼓勵職做好住房分配工作的通知 六二

· 公安部、建設部關於改善和提高居民住宅建設部關於改善和提高居民六四

三、住房改革

· 國家城市建設總局印發《關於加強城市公房管理工作的意見》的通知 六六

附：關於加強城市公房管理工作的意見 六七

· 國家城市建設總局關於認真做好住房分配工作的通知 七二

· 國務院住房制度改革領導小組關於在全國城鎮分期分批推行住房制度改革的實施方案 七四

四、房屋修繕

- 城鄉建設環境保護部批准房屋修繕工程施工管理規定（試行） 八二
- 城鄉建設環境保護部批准房屋修繕技術管理規定（試行） 九〇
- 城鄉建設環境保護部批准房屋修繕工作質量檢驗評定標準（試行） 九八
- 城鄉建設環境保護部批准房屋修繕範圍和標準（試行） 一五九
- 城鄉建設環境保護部批准房屋完損等級評定標準（試行） 一六八
- 城鄉建設環境保護部關於危險房屋鑑定標準 一七九
- 城市危險房屋管理規定 一八六

五、北京、天津

- 北京市貫徹實施《城市私有房屋管理條例》若干具體問題的規定 一九一
- 北京市新建住宅補貼出售試行辦法 一九四
- 北京市人民政府關於停止新建住宅補貼出售的通知 一九八
- 北京市關於加強城市私有房屋買賣價格和單位租用私有房屋租金管理的暫行規定 一九九
- 北京市關於加強暫住人員租賃私有房屋管理規定 二〇一
- 北京市房屋買賣管理暫行規定 二〇三
- 北京市施行《中華人民共和國房產稅暫行條例》的細則 二〇六
- 北京市人民政府關於城市公有房屋管理的若干規定 二〇八
- 北京市關於新建居住區公共設施配套建設的規定 二一二
- 附一：北京市新建居住區公共設施配套建設定額指標 二一四

附二：北京市新建居住小區公共設施配套建設定額指標 二二〇

附三：編製定額指標的幾點說明 二二二

• 北京市城鎮私有房屋翻建、擴建規劃管理若干規定 二二三

• 天津市單位自有房產管理辦法 二二五

六、河北、山東

• 石家莊市房產交易管理暫行規定 二二七

附：石家莊市房屋市場交易價格表 二二九

• 石家莊市私有房屋租賃管理暫行規定 二三〇

• 石家莊市公有房屋租賃管理暫行規定 二三二

• 青島市市區鋪面房屋管理暫行辦法 二三三

• 濟南市房產糾紛仲裁辦法 二三六

七、上海

• 上海市外商投資房產企業商品住宅出售管理辦法 二四〇

• 上海市房屋拍賣辦法 二四二

• 上海市抵押人民幣貸款管理暫行規定 二四六

• 上海市抵押外匯貸款管理暫行規定 二五二

• 上海市土地使用權有償轉讓房產經營管理實施細則 二五五

• 上海市土地使用權有償轉讓房地產登記實施細則 二六〇

• 上海市城鎮公有房屋管理條例 二六三

- 上海市城鎮公有房屋管理條例實施細則 二七〇
- 上海市城鎮房屋糾紛仲裁條例 二九〇

八、江蘇、浙江

- 江蘇省城鎮房地產管理暫行辦法 二九六
- 杭州市房屋建設開發暫行規定 三〇二
- 杭州市房屋建設開發實施細則 三〇四
- 杭州市農民私有房屋租賃管理的暫行規定 三〇七
- 杭州市城鎮私有非住宅用房租賃管理的暫行規定 三〇九
- 附：杭州市城鎮私有出租非住宅用房租金暫行單價 三一二

九、廣東

- 廣東省城鎮房屋登記辦法 三二三
- 廣東省人民政府關於《廣東省城鎮房屋登記辦法》的補充規定 三一七
- 廣東省高級人民法院、廣東省建設委員會關於持人民法院的法律文書進行房屋產權登記問題的通知 三二八
- 廣東省高級人民法院、廣東省建設委員會通知 三一九
- 廣東省維護水庫移民土地山林房產權屬的若干規定 三二〇
- 廣東省市鎮近郊地區出租房屋管理規定 三二一
- 廣東省人民政府辦公廳關於印發《廣東省華僑用僑匯在城鎮購買住宅照顧親屬入戶暫行規定》的通知 三二四
- 附：廣東省華僑用僑匯在城鎮購買住宅照顧親屬入戶暫行規定 三二四
- 廣東省政府辦公廳關於房產管理和城市建設等收費問題的批復 三二六

- 廣東省公有房產管理條例 三二七
- 廣東省住宅制度改革領導小組轉發關於加強出售公有住房價格管理的通知 三三二
- 附：建設部、國務院住房制度改革領導小組關於加強出售公有住房價格管理的通知 三三三
- 廣東省經濟特區抵押貸款管理規定 三三四
- 廣東省城市建設綜合開發公司管理條例 三三九

十、廣州

- 廣州市房屋交易暫行辦法 三四三
- 廣州市城郊區租賃房屋暫行管理規定 三四六
- 廣州市私有房屋租賃管理暫行規定 三四八
- 廣州市鋪面房屋管理暫行規定 三五一
- 廣州市關於居住小區配套設施建設的暫行規定 三五三
- 廣州市城市建設開發公司管理實施辦法 三五七

十一、深圳

- 深圳市房地產改革領導小組住房制度改革辦公室深圳經濟特區住房制度改革方案及其九項配套細則 三六一
- 深圳經濟特區住房制度改革方案 三六一
- 深圳經濟特區住房制度改革方案九項配套細則 三七五
- 1. 職工租用、買賣住房程序細則 三七五
- 附：職工租用、買賣住房程序示意圖 三七七
- 2. 建築面積計算細則 三七九

3. 售價與租金計算細則 三八〇
4. 住房抵押貸款細則 三八九
5. 房產公證細則 三九一
6. 財務處理細則 三九四
7. 物業估價細則 三九六
8. 住宅區管理細則 三九九
9. 房改監察懲處細則 四〇一
- 深圳經濟特區住房制度改革方案實施計劃 四〇三
- 深圳經濟特區住房制度改革有關表格 四〇六
1. 深圳經濟特區職工租用住房申請書 四〇六
2. 深圳經濟特區職工購買住房申請書 四〇八
3. 深圳經濟特區職工預購住房登記表 四一〇
4. 深圳經濟特區職工預租住房登記表 四一二
5. 深圳經濟特區職工住房買賣合同 四一四
6. 深圳經濟特區職工住房租賃合同 四一七
7. 深圳經濟特區職工住房（單身宿舍）租賃合同 四一八
8. 深圳經濟特區職工住房補貼明細表 四二〇
9. 深圳經濟特區職工購買、租用住房統計表 四二一
10. 深圳經濟特區職工預購、預租住房統計表 四二三
- 深圳市房地產改革領導小組關於深圳經濟特區住房制度改革方案補充規定 四二四
- 深圳市住房制度改革辦公室關於房改工作有關問題的通知 四二七

- 深圳市人民政府關於房改方案實施過程中有關具體問題的通知 四二九
- 深圳市人民政府批轉市房管局、監察局關於加強房改監督執法工作報告的通知 四三〇
- 附：關於加強房改監督執法工作的報告 四三〇
- 深圳市人民政府關於印發《深圳經濟特區居屋發展綱要》的通知 四三二
- 附：深圳經濟特區居屋發展綱要 四三二
- 深圳市人民政府關於黨政機關、事業單位房改若干問題的處理意見 四三六
- 深圳市房產管理局關於印發《深圳經濟特區黨政、事業單位集資建房試行辦法》的通知 四三八
- 附：深圳經濟特區黨政、事業單位集資建房試行辦法 四三八
- 深圳市人民政府關於嚴禁在特區內亂建和私建房屋的規定 四四一
- 深圳經濟特區商品房產管理規定 四四二
- 深圳市人民政府批轉市房地產管理局《關於開展房屋產權登記、發證工作的報告》的通知 四五二
- 附：關於開展房屋產權登記、發證工作的報告 四五二
- 深圳市城鎮房屋登記發證辦法 四五四
- 深圳市公安局關於深圳經濟特區私人出租房屋戶口管理暫行辦法 四五八
- 深圳市人民政府關於清理超標準住房和加強住宅管理的通知 四六〇
- 深圳市人民政府辦公廳轉發市城管辦關於加強住宅區管理會議紀要的通知 四六三
- 附：關於加強住宅區管理會議紀要 四六三
- 深圳市房產管理局關於嚴格禁止改變住宅使用功能和違章進行住房裝修、改造的緊急通知 四六五
- 深圳市人民政府關於加強深圳經濟特區房地產市場管理的試行規定 四六六
- 深圳市房產管理局關於不准辦理私人出租、出售福利商品房交易手續的通知 四七三
- 蛇口工業區職工住房經營管理暫行規定 四七四