



房地产法规选编

中华人民共和国司法部律师司

中国房地产开发总公司

房 地 产 法 规 选 编

(内部资料)

中华人民共和国司法部律师司
中国房地产开发总公司

出版说明

为了推动我国房地产业的发展，适应我国房地产立法的需要，以及律师解决房地产方面的法律纠纷和从事房地产研究、经营管理等部门广大职工学习房地产法规知识的需要，司法部律师司和中国房地产开发总公司专门组织力量比较全面地收集了国内房地产法规方面的有关文件，重点地选编了自1983年以来中央及地方政府新颁布的法规，首次印刷成册。

本选编主要包括房地产综合开发、土地管理、房屋管理、房产交易、拆迁安置、规划设计、工程管理、房屋修缮、财务税收、合同仲裁等方面的法规文件，内容较全面，分类系统而合理，具有较强的实用性和适用性，是当前房地产方面一本重要的工具书。读者对象主要是法院审判人员、律师、房地产开发经营管理人员和从事房地产方面的教学、科研人员，也可作为培训参考教材。

本书由王京京、陈淑玲、杜国兴、吴允等同志具体选编。在选编过程中承蒙有关部门和同志积极协助和提供资料，谨致谢意。

由于我们能力和经验所限，书中难免有不当和疏漏之处，恳请各界批评指正。

中华人民共和国司法部律师司
中国房地产开发总公司

一九八九年七月十日

目 录

一、综合开发

国家计划委员会、城乡建设环境保护部城市建设综合开发公司 暂行办法(1984年11月)	(1)
国家计划委员会、城乡建设环境保护部、国家统计局加强商品房屋 建设计划管理的暂行规定(1987年1月)	(3)
城乡建设环境保护部关于集镇实行统一开发、综合建设的几点意见 (1985年10月)	(5)
国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定 (1984年9月)	(7)
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(1987年8月)	(11)
江苏省关于加强城市建设综合开发公司资质管理工作的暂行规定 (1987年12月)	(12)
北京市城市建设开发企业经营管理暂行规定(1987年12月)	(14)
北京市关于改革城市建设方式加强综合开发建设若干问题的暂行 规定(1987年7月)	(15)
北京市建设工程承包企业经营管理暂行规定(1987年12月)	(18)
广东省城市建设综合开发公司管理条例(1984年)	(20)
广州市城市建设综合开发公司管理实施办法(1988年3月)	(22)
杭州市房屋建设开发暂行规定(1984年5月)	(24)
杭州市房屋建设开发实施细则(1984年5月)	(26)
兰州市城市建设综合开发管理暂行办法(1987年)	(28)
吉林省城乡建设若干问题的暂行规定(1988年1月)	(30)

二、土地管理

中华人民共和国土地管理法(1987年1月)	(32)
全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定	(38)
农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护部征用土地费实 行包干使用暂行办法(1987年12月)	(39)
国家土地管理局关于加强地籍管理工作的通知(1987年10月)	(41)
国家计划委员会、国家土地管理局建设用地计划管理暂行办法 (1987年10月)	(44)

土地复垦规定 (1989年1月)	(46)
北京市征收中外合营企业土地使用费暂行规定 (1985年1月)	(49)
北京市征收商业用地闲置费的暂行规定 (1985年7月)	(51)
上海市土地使用权有偿转让办法 (1988年1月)	(52)
重庆市征收城镇土地使用费暂行办法 (1987年7月)	(58)
广东省土地管理实施办法 (1987年1月)	(60)
广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法 (1988年3月)	(64)
深圳经济特区土地管理条例 (1988年1月)	(71)
深圳经济特区土地招标投标试行办法 (1987年11月)	(74)
海口市土地使用权有偿出让和转让的规定 (1988年2月)	(76)
厦门市国有土地使用权有偿出让转让办法 (1988年6月)	(79)

三、房 屋 管 理

城市私有房屋管理条例 (1983年12月)	(83)
城镇个人建造住宅管理办法 (1983年5月)	(86)
城乡建设环境保护部关于外国人私有房屋管理的若干规定 (1984年8月)	(87)
城乡建设环境保护部关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题 的处理意见 (1985年2月)	(88)
城乡建设环境保护部关于开展城镇房产产权登记、核发产权证工作 的通知 (1986年2月)	(90)
城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权 登记发证工作的通知 (1987年1月)	(91)
城乡建设环境保护部城镇房屋所有权登记暂行办法 (1987年4月)	(93)
西宁市房屋所有权登记发证管理办法 (1987年)	(95)
北京市城市公有房屋管理的若干规定 (1987年10月)	(98)
黑龙江省城镇公有房产管理条例 (1986年5月)	(101)
吉林省城市房产管理条例 (1988年3月)	(104)
江苏省城镇房地产管理暂行办法 (1986年)	(109)
石家庄市公有房屋租赁管理暂行规定 (1987年8月)	(113)
安庆市公有房屋管理暂行办法 (1988年)	(114)
安庆市私有房屋管理暂行办法 (1988年)	(116)
北京市关于加强城市私有房屋买卖价格和单位租用私有房屋租金管理的 暂行规定 (1986年6月)	(119)
石家庄市私有房屋租赁管理暂行规定 (1987年8月)	(121)
广东省市镇近郊地区出租房屋管理规定 (1988年1月)	(122)
安徽省城镇私有房屋管理实施办法 (1986年)	(124)
蚌埠市城镇私有房屋出租管理暂行办法 (1987年10月)	(126)

西安市城镇私有房屋管理实施细则 (1985年11月)	(128)
杭州市农民私有房屋租赁管理的暂行规定 (1987年2月)	(131)
广州市城郊地区租赁房屋暂行管理规定 (1986年7月)	(133)
广州市私有房屋租赁管理暂行规定 (1986年7月)	(134)
广州市铺面房屋管理暂行规定 (1986年8月)	(137)
青岛市市区铺面房屋管理暂行办法 (1987年8月)	(138)
海口市铺面房屋管理暂行规定 (1987年7月)	(140)
杭州市城镇私有非住宅用房租赁管理的暂行规定 (1987年2月)	(142)
天津市单位自有房产管理办法 (1986年)	(144)
西安市单位自有房屋管理实施细则 (1987年6月)	(146)
大连市城镇单位自有房产管理暂行规定 (1988年7月)	(148)
北京市关于加强暂住人员租赁私有房屋管理规定 (1987年8月)	(150)

四、房 产 交 易

建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产交易市 场管理的通知 (1988年8月)	(152)
城乡建设环境保护部、国家工商行政管理局关于加强建筑市场管理 的暂行规定 (1987年2月)	(154)
沈阳市房产交易管理暂行办法 (1985年8月)	(156)
大连市城镇房屋交易管理规定 (1987年8月)	(158)
石家庄市房产交易管理暂行规定 (1987年8月)	(160)
郑州市城镇房产交易管理暂行办法 (1986年3月)	(162)
广州市房屋交易暂行办法 (1986年2月)	(164)
西宁市房产交易管理暂行办法 (1986年8月)	(166)
淮南市城镇房产交易管理暂行办法 (1987年8月)	(169)
大同市私有房产交易暂行办法 (1987年8月)	(171)
宝鸡市私房交易暂行规定 (1987年1月)	(173)
丹东市房产交易管理暂行办法 (1988年6月)	(174)
北京市房屋买卖管理暂行规定 (1988年10月)	(176)
牡丹江市房地产交易市场管理暂行办法 (1988年11月)	(179)
武汉市房产市场管理试行办法 (1988年1月)	(184)
衡阳市城镇房地产市场交易管理暂行办法 (1988年4月)	(187)
蚌埠市城镇房产交易市场管理具体办法 (1988年3月)	(190)
重庆市关于开放房产市场的若干规定 (1986年10月)	(192)
上海市房屋拍卖办法 (1988年7月)	(193)

五、拆 迁 安 置

北京市建设拆迁安置办法 (1982年12月)	(196)
------------------------------	-------

天津市城市建设拆迁安置办法 (1986年11月)	(199)
上海市拆迁房屋管理办法 (1987年1月)	(201)
黑龙江省城市建设动迁安置暂行办法 (1983年4月)	(206)
江苏省城市建设用地管理和房屋拆迁安置试行办法 (1982年11月)	(210)
山东省城市建设房屋拆迁安置暂行办法 (1982年8月)	(213)
济南市城市建设房屋拆迁安置补偿试行办法 (1988年2月)	(215)
沈阳市建设动迁安置条例 (1987年9月)	(218)
石家庄市建设拆迁安置办法 (1984年8月)	(221)
长春市城市建设动迁安置管理条例 (1986年8月)	(225)
武汉市城区房屋拆迁安置补偿暂行规定 (1986年12月)	(229)
成都市城镇基本建设拆迁管理条例 (1987年2月)	(232)
重庆市城镇建设拆迁管理办法 (1987年3月)	(235)
昆明市城镇房屋拆迁安置管理办法 (1987年12月)	(238)
福州市建设拆迁安置办法 (1984年10月)	(242)
呼和浩特市城市建设拆迁安置管理办法 (1988年3月)	(245)

六、规划设计

城市规划条例 (1984年1月)	(249)
国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定 (1984年4月)	(258)
住宅建筑设计规范 (1987年7月)	(259)
国家计划委员会、城乡建设环境保护部工程设计招标投标暂行 办法 (1985年6月)	(267)
北京市关于新建居住区公共设施配套建设的规定 (1985年10月)	(270)
天津市城市规划管理暂行办法 (1985年1月)	(281)
广州市城市规划管理办法 (1987年1月)	(284)
广州市关于居住小区配套设施建设的暂行规定 (1988年2月)	(291)

七、工程管理

国家计划委员会、城乡建设环境保护部建设工程招标投标暂行 规定 (1984年11月)	(294)
城乡建设环境保护部、国家标准局建筑工程质量监督条例 (试行) (1983年5月)	(297)
城乡建设环境保护部关于确保工程质量的几项措施 (1986年4月)	(300)
城乡建设环境保护部关于建筑工程质量责任暂行规定 (1987年1月)	(302)
城乡建设环境保护部关于建筑工程质量检测工作规定 (1985年10月)	(307)
北京市关于建设工程质量管理监督办法 (1985年9月)	(309)
北京市关于建设工程施工招标投标管理暂行办法 (1984年7月)	(312)

武汉市城市综合开发总公司工程质量管理暂行办法实施细则 (1986年)	(315)
--	-------

八、房 屋 修 缮

城乡建设环境保护部建筑工程保修办法 (1984年3月)	(319)
城乡建设环境保护部关于房屋修缮工程施工管理规定 (1985年1月)	(321)
城乡建设环境保护部关于房屋修缮技术管理规定 (1985年1月)	(327)
城乡建设环境保护部关于房屋修缮范围和标准 (1985年1月)	(331)
城乡建设环境保护部关于危险房屋鉴定标准 (1986年9月)	(337)

九、财 务 税 收

中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (1987年4月)	(342)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (1988年10月)	(343)
中华人民共和国房产税暂行条例 (1986年10月)	(345)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例 (1985年2月)	(346)
财政部税务总局关于城市综合开发公司征收国营企业所得税问题的规定 (1985年11月)	(346)
国务院关于建筑税征收暂行办法 (1983年11月)	(347)
财政部关于建筑税征收暂行办法施行细则 (1983年11月)	(349)
财政部关于建筑税若干问题的补充规定 (1984年1月)	(351)
国家计划委员会、北京市人民政府关于在规划市区内征收城市基础设施“四源” 建设费的暂行规定 (1986年9月)	(353)
重庆市关于收取城市建设配套费实施办法 (1986年8月)	(355)
甘肃省房产税施行细则 (1987年10月)	(361)
财政部、建设银行关于国营建设综合开发公司财务管理暂行规定 (1985年10月)	(362)
建设银行关于城市土地开发和商品房贷款暂行办法 (1986年7月)	(364)
建设银行北京分行关于北京市国营城市建设综合开发企业成本核算办法 (1986年8月)	(371)

十、合 同 仲 裁

国务院关于建设工程勘察设计合同条例 (1983年8月)	(379)
国务院关于建筑安装工程承包合同条例 (1983年8月)	(381)
深圳经济特区土地使用合同书	(384)
广东省国土厅关于处理土地纠纷问题的意见 (1987年7月)	(385)
重庆市城镇房地产纠纷仲裁条例	(387)
大连市城镇房地产仲裁实施办法 (1986年2月)	(391)
济南市房产纠纷仲裁办法 (1988年7月)	(393)

一、综 合 开 发

国家计划委员会 城乡建设环境保护部

城市建设综合开发公司暂行办法

计设〔1984〕2233号

为了贯彻执行国务院关于建筑业和基本建设管理体制改革的暂行规定，做好城市建设综合开发公司的工作，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 城市建设综合开发公司（以下简称开发公司）是具有独立法人资格的企业单位，实行自主经营，独自核算，自负盈亏，对国家承担经济责任。

第二条 开发公司的主要任务是：经营城市土地开发和房地产业务。城市用于建设的土地，由地方政府统一审批、统一征用和统一管理，由开发公司进行土地开发和建设。开发公司接受当地人民政府的委托或投标中标，承担开发任务。开发公司要按照城市建设总体规划，制定开发区的具体规划，搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设，然后将经过开发的地皮（土地所有权仍归国家）有偿转让给其他单位兴建工程项目，也可以直接组织兴建住宅和其它经营性房屋（如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等）进行出售。

第三条 开发公司可以承担本城市的开发任务，也可以承担其他城市的开发任务，还可以选择有购买能力的农村、集镇，开发建设商品住宅售给农民。任何单位不得限制外地开发公司到本地区承担任务。

第四条 大中城市、新开发的城市和有条件的工矿区，都要积极组建开发公司，经当地人民政府审查批准，由当地工商行政管理部门发给营业执照。现已建立的开发公司包括国务院有关部门直属的开发公司，要尽快办成经济实体，并向所在地工商行政管理部门办理注册登记。

第五条 为了鼓励竞争，防止垄断，提高经济效益，中等以上城市应组织两个以上的开发公司。使用单位有权选择自己认为合适的开发公司为其服务。

第六条 开发公司的机构要精干，人员要少而精，主要是配备有经验的能组织城市

综合开发的人员，一般不辖有施工队伍。

开发公司要加强经营管理，注重经济效益，正确处理国家、企业和职工个人三者之间的关系，积极为国家积累资金。

第二章 经营方式

第七条 开发公司接受建设项目任务，可由有关主管部门或使用单位委托，或经过投标中标进行承包。也可以由开发公司在规划指定的地区内，自行开发和建设，出售开发设施或商品房屋。开发公司采取招标的办法，将设计、施工任务发包给经过资格审查的设计、施工单位承担。

第八条 开发公司向使用单位收取土地综合开发费。要根据不同的开发地区和不同的开发深度，制定不同的土地综合开发费标准，由城市人民政府制定。未经开发的土地，不得收取开发费用。

第九条 开发公司组织建设的商品房屋的出售价格，应按质论价，分别不同标准，由本地区人民政府批准。

第三章 资 金

第十条 开发公司所需周转资金可以向建设银行申请贷款，并在建设银行开立帐户。同时，可以开辟多种渠道，吸收社会资金入股。

第十一条 开发公司承包的建设项目，其工程价款按国家有关规定办理结算；出售开发设施或者商品房屋，可以与使用单位签订合同（协议），收取部分预付款。

第四章 材料、设备

第十二条 地方有关主管部门要拨给一定数量的周转材料给开发公司。商品房屋出售时，由有关主管物资计划的部门将使用单位购买商品房屋的基建投资相应的物资指标转划给开发公司。

第十三条 开发所需要的材料和设备，属于计划内的项目，应列入国家和地方的物资计划，由开发公司统一组织订货和供应，或委托各级物资承包公司承包。对于重点的开发地区，所在地方政府要专门预拨一定数量的材料和设备，以便先期建设。

第十四条 除物资部门拨给的建筑材料外，开发公司要积极地开辟材源，从多方面筹集建筑材料，如通过同生产企业搞补偿贸易，建立相对固定的建材供应基地，以及组织进口等办法加以解决。用议价材料建设房屋，经有关部门核定，可按高进高出的原则调整售价。

第五章 企业自主权

第十五条 开发公司在遵守国家法律、法令，执行国家方针、政策和国家计划的前提下，拥有独立自主的经营权，上级主管部门不得干预。

第十六条 开发公司的经理由主管部门任命。经理有权挑选副手，并报主管部门任

命；有权决定中层干部的任免、企业内部机构的设置和定员；有权决定经营决策、改革劳动组织和工资奖励分配制度。

第十七条 开发公司根据工程建设的需要，有权选购设备和材料，主管部门不得硬性指定。

第十八条 开发公司承包建设项目节余的投资作为企业收入。建设项目提前竣工投产的收益，按合同规定给开发公司分成。开发公司的自有资金，在国家政策允许的范围
内可以自行支配。

第十九条 开发公司承包工程的节余资金，用于建造职工住宅和集体福利设施，已包括在建设项目总投资内，不计入自筹投资指标。新组建的开发公司的收入，三年内免缴所得税。

第六章 组织与领导

第二十条 各地人民政府和主管部门，要加强对开发公司的领导和支持，既要积极帮助开发公司创造条件，克服困难，又要保证开发公司的独立经营地位，使公司能够自主地进行经营活动。

第二十一条 各地区对各个开发公司要一视同仁，在计划安排、资金供给、材料设备调拨，以及财务管理、价格政策等方面，要同等对待。

第七章 附 则

第二十二条 本办法自颁发之日起施行。

第二十三条 各省、自治区、直辖市，可根据本办法，制定具体的实施办法。

一九八四年十一月

国家计划委员会 城乡建设环境保护部 国家统计局

加强商品房屋建设计划管理的暂行规定

计资(1987)16号

各省、自治区、直辖市及计划单列省辖市计委（计经委）、建设厅（建委）、统计局，中国房屋建设开发公司：

近几年来，我国的商品房屋建设发展很快，各地经营商品房屋的开发公司相继成立，这对于实现城市总体规划和推行住宅商品化，发挥了积极作用。为了进一步推动和指导商品房屋建设事业的发展，加强国家对这项工作的宏观管理，现就商品房屋建设的计划

管理、统计制度等有关问题暂作如下规定。

一、关于商品房屋建设的计划管理

商品房屋是指由开发公司综合开发，建成后出售的住宅、商业用房以及其它建筑物。凡是自建或者委托施工单位建设或者参加统建；又是自己使用的住宅和其它建筑物，不属于商品房屋范围。

国务院国发（86）74号《关于控制固定资产投资规模的若干规定》明确指出，“不论是全民所有制单位还是集体所有制单位，凡购置的商品房屋或其它商品建筑；都必须纳入各自的投资计划规模”。各级计划、城建、统计部门以及专业银行分支行，都要严格执行这一规定。

为了有效地指导商品房屋建设，从一九八七年开始，各地区的商品房屋建设均纳入国家计划。

商品房屋计划由生产计划和销售计划两部分组成。

商品房屋生产计划，包括计划期建设总规模、施工面积、新开工面积、竣工面积等指标。

商品房屋销售计划，包括计划期预计竣工面积、销售面积、购房单位、购房资金来源等指标。

商品房屋建设，要搞好综合平衡，贯彻以销定产的原则。生产计划所需资金、材料必须自行落实。销售计划必须同固定资产投资计划相衔接。

商品房屋计划，由各省、自治区、直辖市、计划单列省辖市和中国房屋建设开发公司负责编制，并上报国家计委，抄报建设部。国家计委会同有关部门审核后，下达全国的商品房屋生产计划和销售计划。

商品房屋计划作为指导性计划进行管理。在计划执行中，各地区根据资金、物资的落实情况以及需求变化情况，可以自行调整商品房屋的生产计划和销售计划指标，但要报国家计委、建设部备案。同时，销售计划中出售的商品房屋必须纳入购买单位的固定资产投资计划，即全民所有制单位购买商品房屋要分别纳入基本建设计划和更新改造计划，集体单位购买要纳入集体所有制单位投资计划。

二、关于加强对商品房屋开发公司的管理

各地区的商品房屋开发公司应是具有独立法人资格的企业单位，实行自主经营，独立核算，自负盈亏。商品房屋建设前期准备工作，如征地、搬迁、安置劳动力等工作由各该地区的政府部门负责。

各省、自治区、直辖市和计划单列省辖市要对已成立的各类商品房屋开发公司进行一次认真的资格审查。开发公司必须具有一定数量的合格的工程技术人员、经济管理人员、财务人员和与开发规模相适应的自有资金。今后，未经省、自治区、直辖市人民政府指定有审批权的机关批准，未在工商行政管理部门注册登记的开发公司，不准从事商品房屋的开发建设。

三、关于商品房屋建设的资金来源

商品房屋建设资金可以用开发公司自有资金，发放住宅建设债券，向银行申请贷款以及预收一定数额的购房款等方式解决。

为了促使开发公司加强经营管理；商品房屋建设开发周转资金中应有不低于20%的自有资金。随着开发公司自我积累的增加，自有资金所占比重应逐步提高。

向购房单位预收购房款，在商品房屋开工建设前，不得超过全部售价50%。

四、关于商品房屋的销售价格

目前，各地的商品房屋销售价格普遍偏高，一定程度上影响了商品房屋的建设和发展。商品房屋的销售价格按相同口径比较，一般不应高于同类标准的统建、自建房屋的价格。各省、自治区、直辖市和计划单列省辖市计委要会同同级城建部门、建设银行和物价部门研究制定本地区的商品房屋价格管理办法。

五、关于商品房屋的统计

为了准确反映商品房屋投资和商品房屋生产计划完成情况，从一九八七年起，建立和改进商品房屋投资统计和商品房屋生产进度统计制度。

商品房屋投资统计。各级统计部门应以购房单位为对象，统计购买商品房屋或其它商品建筑的投资完成额和资金情况，并分别列入基本建设投资、更新改造投资、集体和个体投资。具体方法由国家统计局另行规定。

商品房屋生产进度及计划完成统计。由各地开发公司的主管部门负责，按“开发工作量，施工面积、新开工面积、竣工面积”等指标统计商品房屋生产进度及计划完成情况，逐级按季汇总上报国家计委、国家统计局和城乡建设环境保护部，同时抄送同级计划、统计部门。

一九八七年一月二日

城乡建设环境保护部关于集镇实行统一 开发、综合建设的几点意见

〔85〕城乡字第542号

根据一九八五年中央一号文件的精神，为了适应和促进农村经济与社会的发展，加强对小城镇建设的指导和管理，实行集镇的统一开发、综合建设。集镇实行统一开发、综合建设，是对县以下各类集镇建设管理体制的一项重要改革。各地的试点证明，对集

镇的市政、公用、电力、通讯等基础工程和相应的配套设施进行统一规划，从征地、拆迁到设计施工，按照先地下，后地上的程序，统一组织实施，有利于控制集镇合理规模，防止乱占乱建；有利于提高土地利用效率，发挥投资效益；也有利于尽快改变集镇面貌，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。现就集镇的统一开发、综合建设提出如下意见：

一、统一开发、综合建设要根据经济与社会发展的需要，以及财力、物力的可能，有领导、有计划、有步骤地进行。目前着重抓经济基础较好，农民比较富裕，集镇原有规模已不适应的建制镇或中心集镇。先搞试点，总结经验，逐步展开。

二、统一开发、综合建设必须在集镇建设规划指导下进行。由镇（乡）政府对批准的建设用地实行统一征购。由承建企业以集镇建设规划为依据制定具体的开发计划，进行开发建设。

三、实行统一开发、综合建设必须遵守国家的土地政策和法令规定。旧镇改造须按照适当调整、合理利用、逐步改造的原则，统筹规划，充分挖掘现有用地潜力，提高土地利用效率。新开发区要十分珍惜和合理利用土地，严禁乱占滥用耕地。

四、为了搞好统一开发、综合建设，县、镇（乡）可以建立村镇建设开发公司，实行独立的企业化经营。在县、镇（乡）政府领导下，承办土地开发、勘测、设计、建筑施工，以及建材供应，构件生产等事宜。经开发的土地及地上建筑物应实行有偿使用的制度，也可以实行商品化经营。

五、统一开发、综合建设所需的资金，主要依靠集体经济的积累和农民投资。公共建筑和基础设施建设的资金要采取多种途径、多种渠道筹集，实行人民城镇人民建的方针。除了征收城市维护建设税和原有的开征“公用事业附加”和“工商所得税附加”外，可通过房地产经营回笼建设资金。沿海经济开放地区和其它有条件的地区，可以对内、对外发展多种形式的经济联合，吸收建设资金。一些自来水、文娱设施和流通领域的基础设施，实行谁投资、谁经营、谁得利的原则，鼓励集体或个人建设和经营；较大的基础设施、可以由国家、集体、个人集资建设。

六、为了加强对集镇综合开发、配套建设的领导，县、镇（乡）政府应建立以主管县长、镇（乡）长为首的由有关部门参加的建设领导小组，负责指导、协调、监督集镇的规划建设工作，总结经验，解决集镇建设中的问题。

一九八五年十月五日

国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定

国发〔1984〕123号

根据六届人大二次会议关于改革建筑业和基本建设管理体制的精神，现就有关问题作如下规定：

一、全面推行建设项目投资包干责任制。今后新建项目都要实行投资包干制。有些新建项目如煤炭、火电等，实行按新增单位生产能力造价包干。住宅建设按平方米造价或小区综合造价包干。

现有在建大中型项目，要力争在今明两年内按照批准的概算或修正的概算，由建设单位和主管部门签订投资包干协议，实行包建。接近完工的项目也要核定未完工程的投资，实行收尾包干。凡实行投资包干的项目，都要在协议或合同中，明确“包”、“保”双方的责任。尚未推行招标承包制的工程项目，建设单位要按投资包干的要求与建筑安装企业和有关单位签订合同，层层落实，不能敞口。

二、大力推行工程招标承包制。要改革单纯用行政手段分配建设任务的老办法，实行招标投标。由发包单位择优选定勘察设计单位、建筑安装企业。

要鼓励竞争，防止垄断。经审查具备投标资格的，不论是国营或集体单位，不论来自哪个地区、哪个部门，都可以参加投标。项目的主管部门和当地政府，对于外部门、外地区中标的单位，要提供方便，不得制造困难。外地中标单位，未经批准，不得在项目所在地建立永久性或变相永久性的基地。

招标工程的标底，在批准的概算或修正概算以内由招标单位确定。评标、定标，由招标单位邀请项目主管部门、基建综合部门、建设银行参加审查。

中标单位要在规定期限内与发包单位签订合同，明确双方的责任、权利和奖罚条款。

关于外国工程公司、中外合资工程公司参与国内建设项目的投标办法，另行规定。

三、建立工程承包公司，专门组织工业交通等生产性项目的建设。各部门、各地区都要组建若干个具有法人地位、独立经营、自负盈亏的工程承包公司，并使之逐步成为组织项目建设的主要形式。工程承包公司所需周转资金，由建设银行贷款。

工程承包公司接受建设项目主管部门（或建设单位）的委托，或投标中标，对项目建设的可行性研究、勘察设计、设备选购、材料订货、工程施工、生产准备直到竣工投产实行全过程的总承包，或部分承包。

工程承包公司可跨部门、跨地区承包建设任务。

工程承包公司要注意开发新技术，提高技术和经营管理水平，努力增强竞争实力。

四、建立城市综合开发公司，对城市土地、房屋实行综合开发。有条件的城市和大中型工矿区要逐步建立若干个这一类的开发公司，实行独立经营，自负盈亏。综合开发公司要按照城市总体规划，制定开发区的建设规划，通过招标组织市政、公用、动力、通讯等基础设施和房屋建设以及相应配套设施的建设。所需周转资金，由建设银行贷款。已建立的开发公司要积极创造条件，尽快成为经济实体。

综合开发公司对土地的开发建设和房屋建筑、工程设施实行有偿转让和出售。未经开发的土地，不得收取开发费用。

五、勘察设计要向企业化、社会化方向发展，全面推行技术经济承包责任制。勘察设计单位承担任务一律要签订承包合同，按照国家规定的收费标准，收取勘察设计费，实行企业化经营，独立核算，自负盈亏。勘察设计单位内部可按项目或专业实行承包，设计人员的奖金要与贡献大小挂钩，上不封顶，下不保底。鼓励勘察设计单位积极采用和开发先进技术，对设计质量高，降低工程造价，缩短建设周期，提高经济效益有显著成绩的，可以适当增收设计费或实行节约投资分成，对贡献大的人员，要给予特殊奖励；对延误设计进度和造成设计质量事故的单位和个人，应扣罚设计费、奖金或给予其他处分。

勘察设计单位要优先保证完成重点项目的勘察设计任务。

勘察设计单位要打破部门、地区界限，开展设计投标竞争。凡是经过审查，发给勘察设计证书的国营、集体设计单位和个体设计者，都可参加投标竞争。

现有的设计事业费，主要用于建设项目的前期工作和开发新技术。

各部门、各地区要采取签订承包合同、费用包干的办法，尽快组织制订、修订各种标准、规范、概预算定额和费用定额，并要积极采用国际标准和国外先进标准。

六、实行鼓励承包单位节约投资，提前投产的政策。

建设项目实行投资包干后节约的投资，工程承包公司全部作为企业收入；建设单位可按一定的比例留成。

建设项目经主管部门批准，提前投产期间的利润，由生产筹建单位和项目承包单位分成。

新组建的工程承包公司、综合开发公司的收入，三年内免缴所得税。

建设单位留成资金和承包单位工程节余资金，用于建造职工住宅和集体福利设施，已包括在建设项目总投资内的，不计入自筹投资控制指标。

七、建筑安装企业要普遍推行百元产值工资含量包干。工资含量应根据平均先进的原则，在不超过预算价格、定额和取费标准规定的人工费用范围内，由企业的主管部门会同建设银行核定。计件超额工资和奖金要进入成本。建筑安装企业内部必须建立以最终产品为对象，以确保工程质量和安全、缩短建设工期、降低成本、提高经济效益为主要内容的经济承包责任制，防止片面追求产值。

八、改革建设资金的管理办法。国家投资的建设项目，都要按照资金有偿使用的原

则,改财政拨款为银行贷款。贷款实行差别利率。国家将投资包干协议规定的总金额分年拨给建设银行,由包干单位根据工程进度,按实际需要向建设银行贷款建设。在不超过投资总额的前提下,可以不受年度的限制。

改变现行的工程款的结算办法,由建筑安装企业向建设银行贷款,项目竣工后一次结算。分期竣工的项目,分期结算。由于工期提前而少付的利息,应作为工程承包单位的收入。由于延误工期而多付的利息,由工程承包单位承担。

建设银行要积极参与建设项目的可行性研究工作,对建设项目的经济效益和投资回收年限、偿还能力进行评估,提出意见,供建设项目主管部门编报设计任务书(或可行性研究报告)时决策。

建设银行对工程承包公司和城市综合开发公司给予贷款支持,按照国家规定,加强财务监督。

九、改革建筑材料供应方式,逐步由物资部门将材料直接供应给工程承包单位,由工程承包单位实行包工包料。物资供应单位实行按项目承包供应责任制,国家确定的按合理工期组织建设的重点项目,根据设计文件提出的主要材料清单,由工程承包单位和中国基建物资配套承包联合公司签订承包合同,明确供需双方责任和奖罚条款,保证供应;也可按材料预算总价由物资承包公司包干。要注意处理好重点项目和一般项目的关系,防止一般挤了重点。对国家重点项目所需材料,要优先保证。其他建设项目所需主要材料,由工程承包单位择优选择物资供应单位并签订供货合同,或直接向生产企业订货。凡是计划分配不足部分,允许采购议价材料,所增加的费用,在编制工程总概算时,应考虑这个因素。

各级基建物资承包供应单位,要逐步成为具有法人地位、独立核算、自负盈亏的经济实体,并使之逐步成为组织基建项目物资供应的一种主要形式。

各级物资部门要积极参与市场调节,对于紧缺材料,要努力组织货源(包括进口),设立门市部,调剂市场需要。

地方建筑材料,一般应采用招标办法,择优选定供货单位。

加强对农村建房材料的供应工作。建筑、建材两个行业可以各自组建公司,经销村镇建筑需用的建筑材料和制品。同时,要继续发挥物资部门对农村建房材料供应的作用。

十、改革设备供应办法。在建设项目可行性研究阶段,工程承包单位即可委托设备成套公司或直接向生产厂进行设备选型、询价等,设备成套公司要积极提供设备技术经济资料,开展咨询业务。建设项目列入五年计划以后,即可签订设备承包协议,对制造周期长的大型、专用关键设备,提前进行预安排。设计文件批准后,工程承包单位与设备成套公司或生产厂签订正式设备承包供应合同。对国家重点建设项目需的设备,要优先保证供应。

设备成套公司要逐步过渡为独立核算、自负盈亏、具有法人地位的经济实体。积极推行设备承包经济责任制和有偿合同制,明确供需双方的责任和奖罚条款。承包的形式,可以按发包单位委托的设备清单进行承包,也可以按设备预算总价包干。要努力发展按机组、系统、生产线组织成套,并可与科研设计单位、制造厂家联合,从工艺产品