

房地产 政策法规大全

彭伟 梁剑峰 主编



房地产政策法规大全

彭伟 梁剑峰 主编



机械工业出版社

(京) 新登字054号

内 容 提 要

为适应我国房地产市场的发展需要,针对我国房地产管理和业务人员知识结构和知识水平的现状,我们编写了此书。本书将我国重要的房地产法规进行了精心的筛选,按照房地产业务的实际需要,对最新公布的房地产法规进行了细致的分类。其内容包括:地产经营与管理法规,房产经营与管理法规,房地产交易法规,住房制度改革法规,房地产财务和税收法规,房产金融法规,香港、台湾房地产和住宅法规。本书的特点是分类清晰、查阅方便、实用性、针对性和可操作性强。

房地产政策法规大全

彭 伟 梁剑峰 主编

责任编辑:王霄飞 版式设计:李松山

封面设计:方 芬 责任校对:瞿 黎

机械工业出版社出版(北京阜成门外百万庄南街一号)

邮政编码:100037

(北京市书刊出版业营业许可证出字第117号)

北京市密云县印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行·新华书店经售

开本 787×1092 1/32 · 印张 101/4 · 字数 240千字

1993年9月北京第1版 · 1993年9月北京第1次印刷

印数 0001—3735 · 定价:12.00 元

ISBN 7-111-03801-0/F·501(G)

前 言

党的十四次全国代表大会，确立了发展社会主义市场经济的改革目标。社会主义市场经济的建立和发展，为我国房地产业和房地产市场的发展迎来了春天，也向我国各行各业提出了更高的房地产方面的法律知识要求，由此，国家最近出台了一系列房地产政策法规。我国房地产市场的崛起和嬗变、躁动和冷热都引起了人们极大的兴趣和关注，住宅制度的改革更是牵动着亿万家庭的心。总之，我国房地产业和房地产市场目前正处于大变革、大改组、大分化、大发展的特殊时期，对现有房地产法规进行清理和归类，筛选和甄别已刻不容缓。

本书为了适应这一形势的需要，针对我国房地产管理人员和业务人员、金融部门及财务部门工作人员等广大读者的知识水平和结构，精选了我国地产经营与管理法规、房产经营与管理法规、房地产交易法规、住宅制度改革法规、房地产财务和税收法规、房产金融法规、香港、台湾房地产和住宅法规等内容，编成此书，以飨读者。

参加本书编写的人员有：彭伟、梁剑蜂、王雪云、刘羚、薛宏、哈斯、李中山、付贵、刘明、王自立。全书由彭伟、梁剑蜂统稿。

本书在编写过程中，查阅了大量的国内外法律文献，这里向提供这些材料的朋友和单位表示谢意。由于时间所限、不足之处在所难免，望各界朋友指正。

编者

1993. 3

目 录

前言

第一篇 地产经营与管理	1
中华人民共和国土地管理法	1
农牧渔业部副部长杨重相关于《中华人民共和国土地法（草案）》的说明	13
全国人大常委会法制工作委员会负责人就土地管理法有关问题答记者问	18
中华人民共和国土地管理法实施条例	24
农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于征用土地费实行包干使用暂行办法	32
国务院关于纠正与防止国家建设征用土地中浪费现象的通知	34
国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定	36
国务院关于制止农村建房侵占耕地的紧急通知	40
国务院关于发布《村镇建房用地管理条例》的通知	42
中共中央、国务院关于加强土地管理禁止乱占耕地的通知	47
大连经济技术开发区土地使用管理办法	51
北京市人民政府关于征收商业用地闲置费的暂行规定	55
厦门经济特区土地使用费征收办法	57
重庆市征收城镇土地使用费暂行办法	60
国家土地管理局关于确定土地权属问题的若干意见	63
中华人民共和国城市规划法	71
国家基本建设委员会、国家农业委员会关于印发《村镇规划原则（试行）》的通知	78

IV

国家土地管理局关于开展土地利用总体规划工作的报告	90
外商投资开发经营成片土地暂行办法	92
股份制试点企业土地资产管理暂行规定	96
第二篇 房产经营与管理	99
城市私有房屋管理条例	99
关于加强城市(镇)房地产产权、产籍管理工作的通知	104
城镇房屋所有权登记暂行办法	107
城镇个人建造住宅管理办法	109
建筑工程保修办法(试行)	112
城市房屋修缮管理规定	116
楼堂馆所建设管理暂行条例	123
城市异产毗连房屋管理规定	130
城市危险房屋管理规定	133
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	138
城市房屋拆迁管理条例	139
城市房屋拆迁单位管理规定	147
城市房屋产权产籍管理暂行办法	150
房屋接管验收标准	154
第三篇 房地产交易管理与住房制度改革	165
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	165
建设部关于建立和健全房地产交易所的通知	172
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	174
国务院关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案	177
国务院住房制度改革领导小组关于鼓励职工购买公有旧住房 的意见	186
建设部、国务院房改领导小组关于加强出售公有住房价格管	

理的通知	188
建设部房地产业公司加强房地产管理、深化改革房地产企业 经营机制的若干意见	190
国家计划委员会关于加强商品房屋建设管理的请示	193
国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改 革的意见	195
第四篇 房地产财务和税收管理	204
财政部关于1985年国营企业缴纳城市维护建设税有关财务处 理的规定	204
财政部、建设银行国营城市建设综合开发公司财务管理暂行 规定	206
基本建设和建筑业审计试行规程(草案)	210
财政部、建设银行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	219
建设银行关于国营城市建设综合开发公司财务管理的补充规 定	220
国营城市建设综合开发企业成本管理暂行办法	222
建设银行关于加强建筑业财务管理工作的通知	233
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	236
中华人民共和国房产税暂行条例	237
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	238
关于耕地占用税具体政策的规定	241
中华人民共和国建筑税暂行条例	244
财政部税务总局关于对城市综合开发公司征收国营企业所得 税问题的补充规定	247
财政部税务总局关于对经营商品房收入征免营业税问题的通 知	248
中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则	249

财政部税务总局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	252
财政部关于建筑税征免问题的若干规定	253
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	257
第五篇 房产金融	260
中国人民建设银行办理房改金融业务的暂行规定	260
中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法	261
对《中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法》 的修改说明	265
天津建行住宅储蓄存、借款暂行办法	267
中国工商银行广州分行城市商品房地产贷款办法	270
广州市职工购买公有住房投保房屋保险优惠办法	271
上海兴业房产股份有限公司招股说明书	272
第六篇 香港、台湾房地产与住宅法规近况	279
香港房地产管理与住宅发展	279
香港房地产立法综述	290
台湾购屋储蓄存款办法	311
台湾居民住宅贷款办法	314
台北市1987年住宅申请承购及贷款规定	315

第一篇 地产经营与管理

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，适应社会主义现代化建设的需要，特制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

国家为了公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。

国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让，土地使用权转让的具体办法，由国务院另行规定。

国家依法实行国有土地有偿使用制度，国有土地有偿使用的具体办法，由国务院另行规定。

第三条 各级人民政府必须贯彻执行十分珍惜和合理利

用土地的方针，全面规划，加强管理、保护、开发土地资源，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第四条 在保护和开发土地资源，合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第五条 国务院土地管理部门主管全国土地的统一管理工作。

县级以上地方人民政府土地管理部门主管本行政区域内的土地的统一管理工作，机构设置由省、自治区、直辖市根据实际情况确定。

乡级人民政府负责本行政区域内的土地管理工作。

第二章 土地的所有权和使用权

第六条 城市市区的土地属于全民所有即国家所有。

农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有：宅基地和自留地、自留山、属于集体所有。

第七条 国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第八条 集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等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。

村农民集体所有的土地已经分别属于村内两个以上农业集体经济组织所有的，可以属于各该农业集体经济组织的农

民集体所有。

第九条 集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第十条 依法改变土地的所有权或者使用权的，必须办理土地权属变更登记手续，更换证书。

第十一条 土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十二条 集体所有的土地、全民所有制单位、集体所有制单位使用的国有土地，可以由集体或者个人承包经营，从事农、林、牧、渔业生产。

承包经营土地的集体或者个人，有保护和按照承包合同规定的用途合理利用土地的义务。

土地的承包经营权受法律保护。

第十三条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

全民所有制单位之间、集体所有制单位之间、全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地所有权和使用权争议，由县级以上人民政府处理。

个人之间、个人与全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地使用权争议，由乡级人民政府或者县级人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以在接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决以前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物。

第三章 土地的利用和保护

第十四条 国家建立土地调查统计制度。县级以上人民政府土地管理部门会同有关部门进行土地调查统计。

第十五条 各级人民政府编制土地利用总体规划，地方人民政府的土地利用总体规划经上级人民政府批准执行。

第十六条 城市规划和土地利用总体规划应当协调。在城市规划区内，土地利用应当符合城市规划。

在江河、湖泊的安全区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合利用规划。

第十七条 开发国有荒山、荒地、滩涂用于农、林、牧、渔业生产的，由县级以上人民政府批准，可以确定给开发单位使用。

第十八条 采矿、取土后能够复垦的土地，用地单位或者个人应当负责复垦，恢复利用。

第十九条 使用国有土地，有下列情形之一的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回用地单位的土地使用权，注销土地使用证：

- 一、用地单位已经撤销或者迁移的；
- 二、未经原批准机关同意，连续2年未使用的；
- 三、不按批准的用途使用的；
- 四、公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

第二十条 各级人民政府应当采取措施，保护耕地，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防治土地沙化、盐渍化、水土流失，制止荒废、破坏耕地的行为。

国家建设和乡（镇）村建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

第四章 国家建设用地

第二十一条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地或者使用国有土地的，按照本章规定办理。

第二十二条 按照国家规定，列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的国家建设项目，经过批准，建设单位方可申请用地。

第二十三条 国家建设征用土地，建设单位必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

国家建设征用土地，被征地单位应当服从国家需要，不得阻挠。

第二十四条 国家建设所征用的集体所有的土地，所有权属于国家，用地单位只有使用权。

第二十五条 国家建设征用耕地1000亩以上，其他土地2000亩以上的，由国务院批准。

征用省、自治区行政区域内的土地，由省、自治区人民政府批准；征用耕地3亩以下，其他土地10亩以下的，由县

级人民政府批准；省辖市、自治州人民政府的批准权限，由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。

征用直辖市行政区域内的土地，由直辖市人民政府批准；直辖市的区人民政府和县人民政府的批准权限，由直辖市人民代表大会常务委员会决定。

第二十六条 一个建设项目需要使用的土地，应当根据总体设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当分期征地，不得先征待用。铁路、公路和输油、输水管线建设需要使用的土地，可以分段申请批准，办理征地手续。

第二十七条 国家建设征用土地，由用地单位支付土地补偿费。征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前3年平均年产值的3至6倍。征用其他土地的补偿费标准，由省、自治区、直辖市参照征用耕地的补偿费标准规定。

被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

征用城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

第二十八条 国家建设征用土地，用地单位除支付补偿费外，还应当支付安置补助费。

征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均每亩年产值的2至3倍。但是，每亩被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的10倍。征用其他土地的安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照

征用耕地的安置补助费标准规定。

第二十九条 依照本法第二十七条、第二十八条的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的20倍。

第三十条 国家建设征用土地的各项补偿费和安置补助费，除被征用土地上属于个人的附着物和青苗的补偿费付给本人外，由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助，不得移作他用，任何单位和个人不得占用。

第三十一条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力，由县级以上地方人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位，通过发展农副业生产和举办乡（镇）村企业等途径，加以安置；安置不完的，可以安排符合条件的人员到用地单位或者其他集体所有制单位，全民所有制单位就业，并将相应的安置补助费移拨给吸收劳动力的单位。

被征地单位的土地被全部征用的，经省、自治区、直辖市人民政府审查批准，原有的农业户口可以转为非农业户口。原有的集体所有的财产和所得的补偿费、安置补助费，由县级以上地方人民政府与有关乡（镇）村商定处理，用于组织生产和不能就业人员的生活补助，不得私分。

第三十二条 大中型水利、水电工程建设征用土地的补偿费标准的移民安置办法，由国务院另行规定。

第三十三条 工程项目施工，需要材料堆场、运输通路和其他临时设施的，应当尽量在征用的土地范围内安排。确实需要另行增加临时用地的，由建设单位向批准工程项目用

地的机关提出临时用地数量和期限的申请，经批准后，同农业集体经济组织签订临时用地协议，并按该土地前3年平均年产值逐年给予补偿，在临时使用的土地上不得修建永久性建筑物，使用期满，建设单位应当恢复土地的生产条件，及时归还。

架设地上线路、铺设地下管线、建设其他地下工程、进行地质勘探等，需要临时使用土地的，由当地县级人民政府批准，并按照前款规定给予补偿。

建设单位为选择建设地址，需要对土地进行勘测的，应当征得当地县级人民政府同意；造成损失的，应当给予适当补偿。

第三十四条 国家建设使用国有荒山、荒地以及其他单位使用的国有土地的，按照国家建设征用土地的程序和批准权限经批准后划拨。使用国有荒山、荒地的，无偿划拨。使用其他单位使用的国有土地，原使用单位受到损失的，建设单位应当给予适当补偿；原使用单位需要搬迁的，建设单位应当负责搬迁。

第三十五条 城市集体所有制单位进行建设，需要使用土地的，按照本章规定办法。

第三十六条 全民所有制企业、城市集体所有制企业同农业集体经济组织共同投资举办的联营企业，需要使用集体所有的土地的，必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请，按照国家建设征用土地的批准权限，经县级以上人民政府批准；经批准使用的土地，可以按照国家建设征用土地的规定实行征用，也可以由农业集体经济组织按照协议将土地的使用

用权作为联营条件。

第五章 乡（镇）村建设用地

第三十七条 乡（镇）村建设应当按照合理布局、节约用地的原则制定规划，经县级人民政府批准执行。城市规划区内的乡（镇）村建设规划，经市人民政府批准执行。

农村居民住宅建设，乡（镇）村企业建设，乡（镇）村公共设施、公益事业建设等乡（镇）村建设，应当按照乡（镇）村建设规划进行。

第三十八条 农村居民建住宅，应当使用原有的宅基地和村内空闲地。使用耕地的，经乡级人民政府审核后，报县级人民政府批准；使用原有的宅基地、村内闲地和其他土地的，由乡级人民政府批准。

农村居民建住宅使用土地，不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

出卖、出租住房后再申请宅基地的，不予批准。

第三十九条 乡（镇）村企业建设需要使用土地的，必须持县级以上地方人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府土地管理部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准。

乡（镇）村企业建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡（镇）村企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

乡（镇）办企业建设使用村农民集体所有的土地的，应当按照省、自治区、直辖市的规定，给被用地单位以适当补偿，并妥善安置农民的生产和生活。