

房地产开发文件选编

第一集

广州市房地产业协会
合编
广州市建委开发管理处



编者说明

本书收集了一九八三年至一九九〇年国务院、国家部委、广东省和广州市颁发的房地产开发文件，以及部分与房
地产开发有关的文件，共一百一十六篇，为了使文件资料比较完整，有一部分已作了修改的，或已有新文件代替的旧文件也收进本书，请读者参阅时留意。

一九九一年颁发的房地产开发文件，除个别外，一般未收入本书，准备以后收进第二集。

欢迎读者和有关单位向我们提供漏编的有关文件，以便在编印第二集时补进去。

目 录

房 地 产 管 理

- 中华人民共和国城乡建设部关于开展城镇房产产权登记、核发产权证工作的通知〔(86)城住字第51号〕…………… (1)
- 中华人民共和国建设部《城市房屋产权产籍管理暂行办法》(1990第7号令)…………… (3)
- 广东省高级人民法院、广东省建设委员会关于持人民法院的法律文书进行房屋产权登记问题的通知〔(84)粤法民字第117号〕…………… (8)
- 广州市建委印发关于申请核发产权证明书的若干暂行规定〔穗建(1986)175号〕…………… (10)
- 广州市人民政府办公厅关于印发《广州市城镇房屋和用地登记办法》的通知〔穗府办(1987)38号〕…………… (14)
- 广东省建设委员会转发建设部《关于房屋所有权登记工作中对违章建筑处理的原则意见》的通知〔粤建房字(1988)062号〕…………… (21)
- 建设部关于房屋所有权登记工作中对违章建筑处理的原则意见〔(88)城房字第95号〕…………… (22)
- 国务院、中央军委关于妥善处理军队与地方部分房地产问题的通知〔国发(1988)46号〕…………… (24)

广州市房地产抵押管理办法〔穗府(1990)54号〕	(27)
广州市人民政府颁发关于广州经济技术开发区房产和 土地使用权抵押管理规定〔穗府(1990)31号〕	(37)
广州市整顿铺面房屋租金的若干规定〔穗府函(1990) 4号〕	(47)
广州市整顿铺面房办公室关于整顿铺面房的补充规定 〔穗整铺字(1990)05号〕	(50)
广州市人民政府转发市房管局关于《广州市房地产糾 紛仲裁试行办法》的通知〔穗府(1988)27号〕	(53)
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〕	(57)
国务院关于加强城市建设工作的通知〔国发(1987) 47号〕	(64)
广东省人民政府关于改革建筑业和基本建设管理体制 若干问题的决定〔粤府(1984)185号〕	(71)
广州市人民政府关于改革建筑业和基本建设管理体制 的若干规定〔穗府(1985)4号〕	(80)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于解决公司政企不 分问题的通知〔中办发(1988)8号〕	(92)
国务院批转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意见的通知〔国发 (1990)31号〕	(94)
中华人民共和国建设部关于贯彻国务院〔1990〕31号 文件精神加强城市规划、房政和房地产业行业管 理的通知〔(90)建房字第279号〕	98)

土地管理、土地使用权出让转让

- 中华人民共和国土地管理法…………… (101)
- 广东省土地管理实施办法〔粤府(1986)162号〕… (113)
- 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(国务院1990年第55号令)…………… (122)
- 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(国务院
1990年第56号令)…………… (131)
- 广州市经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办
法〔穗府(1988)19号〕…………… (136)
- 广州市城市国有土地使用权有偿出让和转让试行办法
〔穗府(1989)46号〕…………… (147)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例(国务院1991年
第73号令)…………… (155)

规 划 管 理

- 中华人民共和国城市规划法(中华人民共和国主席
1989年第23号令)…………… (164)
- 广州市城市规划管理办法…………… (173)
- 广州市城市规划管理办法实施细则〔穗府(1987)85
号〕…………… (184)
- 广州市人民政府印发广州市天河建设区土地规划管理
规定〔穗府(1987)52号〕…………… (224)

征 地 拆 迁

- 国务院发布《城市房屋拆迁管理条例》(1991年国务
院第78号令)…………… (226)

中华人民共和国城乡建设部关于贯彻《土地管理法》 进一步加强城市用地规划管理的通知〔(87)城 规字248号〕.....	(235)
国家土地管理局关于加强城镇综合开发建设用地管理 工作的通知〔(1987)国土(建)字第128号〕...	(237)
广东省国家建设征用土地拆除城镇华侨房屋的规定 (广东省人民代表大会常务委员会1987年第17号 公告).....	(239)
广东省国土厅关于处理土地纠纷问题的意见〔粤府办 (1987)82号〕.....	(242)
广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法.....	(245)
广州市城乡建设委员会对《关于拆迁房屋搬迁补助费 的暂行规定》的批复〔穗建复(1985)164号〕.....	(255)
广州市房地产管理局印发《关于征用拆除我局经管房 屋的补偿暂行规定》〔房管发(85)字第380号〕	(256)
广州市征用土地拆迁房屋纠纷仲裁暂行办法〔穗府办 (1986)3号〕.....	(262)
广州市市区划拨建设用地拆迁房屋动迁工作管理规定 〔穗府(1988)32号〕.....	(265)
广州市城乡建设委员会关于调整拆迁户自行解决临时 搬迁的补助费标准的复函〔穗建管函(1988)194 (1988)号〕.....	(267)

工程管理和招标

广州市人民政府印发广州市加强建筑市场管理的暂行

(158) 规定〔穗府(1986)64号〕.....	(268)
广东省人民政府颁布《广东省建筑市场管理规定》的	
(828) 通知〔粤府(1990)104号〕.....	(275)
广东省建筑市场管理规定.....	(276)
(广州市城乡建设委员会关于对竣工的建筑工程实行建	
筑管理验收的通知〔穗建(1986)166号〕... ..	(281)
(广州市建设工程施工任务招标投标工作细则〔穗建	
(188) (1986)228号〕.....	(284)

房屋建设管理

中华人民共和国国务院颁发《楼堂馆所建设管理暂行	
(158) 条例》(1988年第15号令).....	(297)
广东省人民政府关于严格控制在广州市区兴建宾馆、	
大厦、大型综合楼宇的通知〔粤府(1986)131	
(018) 号〕.....	(305)
国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定〔国发	
(818) (1986)74号〕.....	(307)
广州市人民政府转发《国务院关于控制固定资产投资	
规模的若干规定》的通知〔穗府(1986)66号〕	
(218)	(314)
国家计委、城乡建设部、国家统计局关于加强商品房	
屋建设计划管理的暂行规定〔计资(1987)16	
号〕.....	(317)
国家统计局关于商品房屋统计的补充规定〔统固字	
(812) (1987)17号〕.....	(321)
国家计委、建设部、建设银行、审计署、国家统计	
(828) 局、国家物价局关于加强商品住宅建设管理的通	

- 知〔计投资(1990)1090号〕…………… (324)
- 广东省人民政府办公厅关于加强商品房建设管理工作
的通知〔粤府办(1990)8号〕…………… (328)
- 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定〔国发
(1983)193号〕…………… (329)
- 国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于贯彻执行
《国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定》的
若干意见〔计标(1984)774号〕…………… (331)
- 广东省建设委员会关于严格控制城镇住宅建设标准的
通知〔粤建设字(1987)385号〕…………… (334)
- 中华人民共和国建设部、国家计划委员会关于贯彻执
行《国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定》
补充意见的通知〔(90)建标字第401号〕… (337)
- 广东省建设委员会、广东省物价局关于住房超标准装
修项目租金管理的通知〔粤建房字(1990)002
号〕…………… (340)
- 广东省建设委员会关于调整城镇住宅装修标准的通知
〔粤建设字(1991)007号〕…………… (342)
- 广州市城乡建设委员会、广州市公安局、广州市房地
产管理局联合制定广州市新建住宅安全防范管理
暂行规定〔穗公发(1990)15号〕…………… (345)

小区配套设施

- 广州市居住小区配套设施建设的暂行规定〔穗府
(1988)13号〕…………… (348)
- 广州市人民政府印发广州市有偿使用排水设施暂行办
法〔穗府(1986)18号〕…………… (356)

价格管理和商品房交易

- 中华人民共和国价格管理条例..... (359)
- 国家物价局关于价格违法行为的处罚规定..... (368)
- 广州市人民政府办公厅印发广州市关于组织个人购买住宅的试行办法..... (373)
- 广州市人民政府办公厅印发广州市房屋交易暂行办法〔穗府办(1986)23号〕..... (376)
- 广州市房地产管理局关于商品房办理产权登记领证和交易手续的通知〔房管发(86)字第257号〕... (380)
- 广州市人民政府颁发广州市商品房及有偿转让开发土地的价格管理暂行办法〔穗府(1988)26号〕... (382)
- 广东省物价局、广东省建设委员会对利用外资兴建的商品房销售问题的通知〔粤价房字(1990)162号〕..... (385)

企 业 管 理

- 中华人民共和国企业法人登记管理条例..... (386)
- 国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于印发《城市建设综合开发公司暂行办法》的通知〔计设(1984)2233号〕..... (395)
- 财政部、中国人民建设银行关于印发《国营城市建设综合开发公司财务管理暂行规定》的通知〔(85)建总经字第53号〕..... (400)
- 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

〔(87)城房字第446号〕.....	(405)
国家体改委、国家经委印发《关于组建和发展企业集团 的几点意见》的通知〔体改生字(1987)78 号〕.....	(407)
中共中央、国务院关于清理整顿公司的决定.....	(413)
建设部关于加强城市综合开发工作的若干意见〔(89) 建房字第218号〕.....	(417)
全国房地产开发企业升级实施办法(试行).....	(421)
国家工商行政管理局关于公司撤并后有关事项的通告	(426)
广东省城市建设综合开发公司管理条例.....	(428)
广东省建设委员会关于城市建设综合开发公司资质审 查的通知〔粤建字(1986)318号〕.....	(432)
广州市城乡建设委员会、广州市工商行政管理局关于 城市建设综合开发公司资质审查和注册登记问题 的通知〔穗建管(1987)301号〕.....	(436)
广州市城市建设综合开发公司管理实施办法〔穗府 (1988)18号〕.....	(438)
广东省建设委员会、广东省工商行政管理局关于加强 房地产开发公司资质和营业执照管理的通知〔粤 建房字(1990)157号〕.....	(443)
广东省建设委员会关于印发《广东省房地产开发企业 省级先进企业标准》(试行)的通知.....	(445)

解决住房困难

广州市建委、广州市计委、广州市财政局关于房地产
开发公司提供优惠价格住宅解决我市住房困难暂

- 行办法〔穗建(1986)285号〕…………… (454)
- 广州市城乡建设委员会、广州市解决住房困难办公室
关于各房地产开发公司上交10%解困住宅的规定
〔穗建管(1987)315号〕…………… (457)
- 广州市政府关于一九八九年住房解困工作的几项决定
〔穗府(1989)14号〕…………… (460)

鼓励华侨和港澳台同胞投资

- 国务院关于鼓励台湾同胞投资的规定(中华人民共和国
国务院1988年第7号令)…………… (463)
- 国务院关于鼓励华侨和香港澳门同胞投资的规定(中
华人民共和国国务院1990年第64号令)…………… (468)

税 费 和 信 贷

- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(国务院
1988年第17号令)…………… (473)
- 广东省城镇土地使用税实施细则〔粤府(1989)39
号〕…………… (477)
- 广州市城镇土地分级和适用税额标准暂行规定〔穗府
(1989)55号〕…………… (481)
- 中华人民共和国印花税法暂行条例(国务院1988年第11
号令)…………… (484)
- 国务院发布中华人民共和国建筑税暂行条例…………… (491)
- 财政部颁发中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则
〔(87)财税字第187号〕…………… (495)
- 财政部关于对城市市政建设若干项目免征建筑税的通

- (154) 知〔(86)财税字第103号〕…………… (498)
- 国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定…………… (500)
- (155) 广东省税务局关于城市综合开发公司征收所得税问题的通知〔(85)粤税二字第100号〕…………… (502)
- (156) 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〔(85)财税国字第045号〕…………… (505)
- 广东省税务局关于集体所有制的城市综合开发公司及住宅开发公司不能享受三年免征所得税照顾的通知〔(86)粤税字第065号〕…………… (506)
- (157) 广东省税务局转发省政府及省建委关于城市建设综合开发公司管理问题文件的通知〔(87)粤税二字第042号〕…………… (507)
- 广州市财政局关于转发省税务局(87)粤税二字第042号文的通知〔财企(1987)723号〕…………… (509)
- (158) 广州市人民政府办公厅关于成片改造旧城的企业免税范围的复函〔穗办函(1985)421号〕…………… (510)
- (159) 广东省人民政府颁布广东省非农业建设占用耕地缴纳垦复基金办法〔粤府(1986)141号〕…………… (511)
- (160) 广州市人民政府关于我市菜地建设费仍按现行规定征收的复函〔穗府函(1986)47号〕…………… (514)
- (161) 广州市建委、建设银行广州市分行、广州市档案局关于对基建工程实行交付竣工档案保证金的实施办法〔穗建(1986)121号〕…………… (516)
- (162) 广东省物价局关于收取城市建设综合开发公司资质审查费的批复〔粤价费字(1987)11号〕…………… (518)
- 广州市税务局关于对经营商品房恢复征收营业税的通

知〔税一(1987)132号〕.....	(519)
广州市建委关于调整征地管理费收费率的复函〔穗建 管复(1987)060号〕.....	(521)
广州市物价局关于收取综合开发管理费的答复〔穗价 (1988)79号〕.....	(522)
中国人民建设银行城市土地开发和商品房贷款暂行办 法〔(86)建总经字第85号〕.....	(523)
国务院发布中华人民共和国房产税暂行条例〔国发 (1986)90号〕.....	(528)
广东省人民政府颁布广东省房产税施行细则〔粤府 (1986)168号〕.....	(530)
建设银行广州市分行住宅储蓄存款与住宅专项贷款试 行办法.....	(533)

中华人民共和国城乡建设部

关于开展城镇房地产产权登记、核发 产权证工作的通知

(86)城住字第51号

城镇房地产的产权、产籍管理是城市管理的重要内容之一。建国以来，除少数城市外，大多数城镇都没有进行过产权登记和核发过产权证。城镇房地产产权不明、产籍不清的现象十分普遍，产权纠纷日益增多。这很不利于社会主义的法制建设和城镇管理。第一次全国城镇房屋普查查清城镇房屋的现状，为开展产权登记、核发产权证创造了很好的条件。不失时机地开展这一工作，有利于巩固普查成果。因此，在全国房屋普查工作结束后，各地要抓紧时间进行城镇房屋产权登记，核发产权证。现将有关事项通知如下：

一、各地在完成全国城镇房屋普查成果汇总上报任务后，要充分利用现有普查力量，不失时机地按照原国家城市建设总局(82)城管字第77号《城市(镇)房地产产权、产籍管理的暂行规定》，开展城镇房地产产权登记、核发产权证的工作。力争在一九八八年底以前基本完成。

二、城镇房地产产权登记、核发产权证，实质上是确认房产所有权的工作。这项工作政策性强、工作量大、情况复杂。请各级人民政府把这项工作作为房屋普查后期工作列入议事日程，及时部署、加强领导。四川、云南等地的经验表明，成立一个以房管部门为主，有关部门参加，由政府主管

领导主持的普查和登记发证相结合的领导小组及其办事机构，是完成房产产权登记发证工作有效的组织保证，值得各地效仿。

三、产权清理、登记后要及时发给产权人合法证件。根据各地意见，我部正在设计全国统一格式的产权证式样。目前已开展这一工作，印制了产权证的地方，所印产权证可继续使用，待以后变更登记时，再逐步换发全国统一格式的产权证。

四、切实搞好产权、产籍干部的培训。各地要组织各种形式的短期培训班，对登记、发证人员进行产权、产籍管理专业基础培训，以适应工作需要。各省、自治区可组织有条件举办培训班的城市为其它城市代培。

五、已经开展房地产产权登记工作的城市，可根据上述要求进一步建立、健全管理机构和规章制度，使产权、产籍管理工作经常化、制度化，为四化建设做出贡献。

中华人民共和国建设部令

第一章 总 则

第 7 号

《城市房屋产权产籍管理暂行办法》已于一九九〇年十二月二十一日经第五十九次部务会议通过，现予发布，自一九九一年一月一日起施行。

部 长 林汉雄

一九九〇年十二月三十一日

第二章 管 理

房屋的所有权人，应当依照本办法的规定，向房屋所在地的房屋产权登记机关申请登记，领取房屋所有权证书。房屋的所有权人，应当依照本办法的规定，向房屋所在地的房屋产权登记机关申请登记，领取房屋所有权证书。

城市房屋产权产籍管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋的产权和产籍管理，保护房屋产权人的合法权益，制订本办法。

第二条 本办法所称城市，是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本办法所称城市房屋产权，是指城市房屋的所有权。

本办法所称城市房屋产籍，是指城市房屋的产权档案、地籍图纸以及帐册、表卡等其他反映产权现状和历史情况的资料。

第三条 城市房屋的产权与该房屋占用土地的使用权实行权利人一致的原则，除法律、法规另有规定的外，不得分离。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国城市房屋产权产籍的管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域城市房屋产权产籍的管理工作。

第五条 城市人民政府房地产行政主管部门应当依照国家和地方有关房地产管理的法规和政策，做好城市房屋产权登记、产权转移鉴证、房产测绘和房产档案资料的管理工作。

第二章 城市房屋产权管理

第六条 城市房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定，均须符合有关法律、法规、规章和政策的规定。

房屋产权转移时，该房屋占用土地的使用权应当同时转