

房地产开发文件选编

第二集

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

本书主要收集了一九九一年至一九九三年初国务院、国家部委、广东省和广州市颁发的房地产开发文件，以及与房地产开发有关的文件。一九九一年前的有关文件第一集未编入的，本集也选进去。

本书的编审和编辑人员是许绍基、黄庆逵、黄嵩山、黎文江、黄沛根、曾奇明、杨明珠。

目 录

综 合

- 中华人民共和国全民所有制工业企业法（中华人民共和国主席1988年第3号令） （1）
- 全民所有制工业企业承包经营责任制暂行条例（国务院1988年颁布） （15）
- 全民所有制工业企业转换经营机制条例（国务院1992年第103号令） （23）
- 国有资产评估管理办法（国务院1991年第91号令）
..... （45）
- 国务院关于加快发展第三产业的决定（1992年6月16日）
..... （53）
- 国务院关于发展房地产业若干问题的通知〔国发（1992）61号〕 （59）
- 投资许可证发放办法〔国家计委、税务局计投资（1991）1045号〕 （65）
- 广州市人民政府批转市工商行政管理局关于进一步支持改革开放促进经济发展的若干措施的通知〔穗府（1992）103号〕 （67）
- 广州市人民政府办公厅批转市工商局、体改委《关于进一步发展和完善我市经纪人中介活动的请示》的通知〔穗府办（1993）5号〕 （78）

土地使用与管理

- 国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的
通知〔国发（1989）38号〕 (83)
- 国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知〔国发
（1989）49号〕 (84)
- 国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂
行规定〔国家土地管理局（1990）第1号令〕 (86)
- 国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和
转让管理的通知〔（1990）国土建字第125号〕 ... (89)
- 国家土地管理局关于加强对外出售出租房产活动中
土地管理的通知〔（1991）国土建字第71号〕 ... (92)
- 财政部关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的
暂行办法〔财综（1992）172号〕 (94)
- 财政部关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问
题的暂行规定〔财综（1992）172号〕 (97)
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法（建设部
1992年第22号令） (101)
- 广东省土地管理实施办法（广东省人民代表大会常务委员
会1991年通过） (105)
- 广东省政府批转省国土厅关于进一步贯彻执行国务院
55号和56号令的报告的通知〔粤府（1991）103号〕
..... (114)
- 广东省国土厅关于制止违法用地通告〔粤国土（1992）
46号〕 (118)
- 广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法〔粤府

(1992) 163号]	.....	(121)
广州市政府批转市经济体制改革委员会关于广州市土地管理体制改革的方案的通知〔穗府 (1992) 4号〕	.....	(133)
广州市政府批转市经济体制改革委员会关于《进一步推进土地有偿有期使用增加经济社会发展资金的若干意见》的通知〔穗府 (1992) 5号〕	.....	(140)
广州市人民政府关于我市土地管理体制调整后申请使用土地若干问题的通知〔穗府 (1992) 94号〕	...	(149)

城市规划、市政设施建设与管理

中华人民共和国环境保护法 (第七届全国人民代表大会常务委员会第11次会议于1989年通过)	.....	(153)
城市规划编制办法 (建设部1991年第14号令)	.....	(163)
城市绿化条例 (国务院1992年100号令)	.....	(171)
建设项目选址规划管理办法〔建设部、国家计委建规 (1991) 583号〕	.....	(179)
城市市容和环境卫生管理条例 (国务院1992年101号令)	.....	(182)
广东省地名管理规定〔广东省政府粤府 (1986) 161号〕	.....	(192)
广东省政府转发国务院批转建设部关于进一步加强城市规划工作请示的通知〔粤府 (1992) 40号〕	...	(200)
广东省实施《中华人民共和国城市规划法》办法 (广东省第七届人民代表大会常务委员会1992年第23号公告)	.....	(207)

广州市市政设施管理办法 (广州市政府1982年 3月25日发布)	(220)
广州市建委、邮政局关于重申城市住宅楼房增设信箱 的通知 [穗基 (1983) 95号、局邮字 (1983) 43号]	(228)
广州市关于占用马路人行道的管理暂行规定 [广州市 政府穗府 (1985) 144号]	(230)
广州市环境噪声管理规定 (广州市人大常委会1986年通过)	(232)
广州市城乡绿化管理规定 (广州市政府1987年颁布)	(240)
广州市政府关于在市区内33条干道两侧的建设工程必 须使用预拌混凝土的通告 [穗府 (1988) 35号]	(247)
广州市地名管理实施办法 [广州市政府穗府 (1988) 64号]	(249)
广州市电信通信管理暂行规定 [广州市政府穗府 (1988) 82号]	(255)
广州市邮政通信建设管理规定 (1989年)	(261)
广州市污水集中处理建设投资管理办法 [广州市政府穗府 (1989) 69号]	(270)
广州市高层建筑消防安全管理暂行规定 [广州市政府穗府 (1990) 67号]	(275)
广州市余泥渣土排放管理暂行办法 (广州市政府1990年9月)	(280)
广州市政府办公厅关于住宅新村配套教育设施产权和	

使用管理的批复〔穗府办函（1991）8号〕	.....	(286)
广州市建设用地规划许可证和建设工程规划许可证管 理规定〔广州市政府穗府（1991）61号〕	.....	(288)
广州市政府办公厅转发市城市规划局制定的《广州市 城市规划局各区规划分局工作细则》的通知〔穗府办 （1992）38号〕	.....	(293)

征 地 拆 迁

城市房屋拆迁单位管理规定（建设部1971年第12号令）	.....	(298)
建设部关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门 的通知〔建房（1992）269号〕	.....	(303)
广州市城市房屋拆迁管理实施办法（广州市政府1992年 第1号令）	.....	(305)
广州市政府关于调整征地粮食差价款收费标准和使用 范围的批复〔穗府办函（1992）132号〕	.....	(319)
广州市房地产管理局关于调整拆迁搬家补助费和临时 搬迁补助费标准的通知〔房管发（1992）116号〕	.....	(321)
广州市政府办公厅关于征收零散住宅建设配套设施费 有关规定问题的批复〔穗府办函（1992）143号〕	.....	(322)
广州市房地产管理局、广州市民政局关于建设用地单 位办理起坟手续的若干规定〔房管发（92）20 号、民发（92）14号〕	.....	(323)
广州市粮食局、广州市国土局关于调整征地粮食差价		

款收费标准和使用范围的通知〔穗粮发（1992）144号〕

..... (325)

广州市国家建设征用土地和房屋拆迁管理若干补充规

定〔穗府（1993）16号〕 (327)

住房制度改革

城镇住宅合作社管理暂行办法〔国务院房改领导小组、

建设部、国家税务局建房（92）67号〕 (333)

国务院房改领导小组、财政部、建设部关于住房资金

的筹集、使用和管理的暂行规定〔（92）财综字第

31号〕 (339)

公有住宅售后维修养护管理暂行办法（建设部1992

年第19号令） (343)

广东省房改领导小组、广东省建委、广东省税务局转

发《城镇住宅合作社管理暂行办法》的通知〔粤建房字

（1992）064号〕 (346)

广东省住房制度改革领导小组关于调整公有住房出售

价格的通知〔粤房改字（1992）14号〕 (348)

广东省房改领导小组、广东省财政厅、广东省建委转

发国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设部

《关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定》

的通知〔粤财综（1992）61号〕 (349)

广州市住房公积金试行业办法（广州市房改领导小组1

992年2月29日颁发） (351)

广州市住房公积金建造住房租赁办法（广州市房改领

导小组1992年2月29日颁发） (357)

广州市住房公积金建造住房分配及出售办法

(广州市房改领导小组1992年2月29日颁发) ... (359)

广州市政府办公厅关于公家购买私房有关问题的通知

[穗府办函(1992)122号] (361)

房地产经营管理

建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发企业管

理的通知[建房(1992)500号] (363)

军队利用房地产开展经营活动的规定[建设部、国家工

商局、国家物价局、解放军总后勤部(1991)后营
字第87号] (366)

广东省建委、广东省工商行政管理局关于房地产开发 公司经营范围和跨地区经营管理的通知[粤建房字

(1991)128号] (370)

广东省建设委员会、广东省财政厅关于加强预售商品

房管理的通知[粤建房字(1992)162号] (374)

广州市预售商品房管理暂行规定[广州市国土局、房

地产管理局穗国房(1992)65号] (377)

广州市房地产经纪管理暂行规定[广州市国土局、房

地产管理局穗国房(1992)66号] (380)

房屋管理与小区管理

城市危险房屋管理规定(建设部1989年第4号令)

..... (383)

城市异产毗连房屋管理规定(建设部1989年第5号令)

..... (389)

城市房屋修缮管理规定 (建设部1991年第11号令)	(394)
司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知 [司公通字 (1991) 117号]	(402)
建设部关于重申不得把房管部门直管公房中非住宅用房划归使用部门管理的通知 [建房 (1992) 22号]	(405)
建设部房地产业司、总后营房部关于印发《城镇驻军营房产转移和房屋现状变更登记实施细则》的通知 [(1992) 建房管字18号]	(407)
全国城市文明住宅小区达标考评办法 [建设部建房 (1992) 223号]	(412)
全国城市文明住宅小区达标考评实施细则 [建设部房地产业司 (92) 建房管字第16号]	(414)
建设部关于印发《租赁许可证》等三个规范文本的通知 [建房 (1992) 66号]	(419)
广东省住宅小区建设试点工作纲要 [广东省建委粤建房 (1992) 022号]	(421)
广东省城镇个人建造住宅管理规定 [广东省政府粤府 (1991) 57号]	(429)
广东省城镇私有房屋管理规定 [广东省政府粤府 (1992) 112号]	(432)
广州市新建住宅小区管理暂行办法 [广州市政府穗府 (1989) 88号]	(441)

房地产价格管理

- 国家物价局、建设部、财政部、中国人民银行关于印发《商品住宅价格管理暂行办法》的通知〔(1992)价费字382号〕 (445)
- 城市房地产市场估价管理暂行办法〔建设部建房(1992)579号〕 (449)
- 国家物价局关于加强房地产价格工作若干问题的通知〔(1992)价费字239号〕 (454)
- 广东省商品房价格管理暂行办法〔粤价房字(1992)330号〕 (458)
- 外地房地产开发企业驻穗经营许可证管理规定〔广州市建委穗建开(1990)010号〕 (461)
- 广州市房地产价格评估管理实施规定〔广州市国土局、房地产管理局穗国房(1992)70号〕 (464)

利用外资

- 广东省政府关于加强利用外资经营房地产管理工作的通知〔粤府(1992)121号〕 (468)
- 广东省建设委员会关于认真贯彻省人民政府关于加强利用外资经营房地产管理工作的通知〔粤建房(1992)135号〕 (472)
- 广州市利用外资经营房地产管理办法〔广州市政府穗府(1989)85号〕 (475)

建筑工程管理

- 建筑安全生产监督管理规定 (建设部1991年第13号令)
..... (482)
- 建筑面积计算规则 [国家经委基本建设办公室国经基
设字 (1982) 58号] (487)
- 广州地区建筑工程质量和安全监督管理办法 [广州市
政府穗府 (1988) 41号] (491)
- 广州市建筑报建特许人暂行规定 [广州市政府穗府
(1989) 21号] (500)

税 费

- 中华人民共和国税收征收管理法 (中华人民共和国主席
令1992年第60号) (507)
- 全国人大常委会关于惩治偷税、抗税犯罪的补充规定
(中华人民共和国主席令1992年第61号) (522)
- 国务院关于经济特区和沿海十四个港口城市减征、免
征企业所得税和工商统一税的暂行规定 (1984年)
..... (525)
- 中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例
(国务院1991年第82号令) (531)
- 财政部关于营业税增设“土地使用权转让及出售建筑
物”和“经济权益转让”税目的通知 [(90) 财税字第
009号] (536)
- 财政部关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定
[(92) 财综字第106号] (537)

中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例实施细则 [国家税务总局国税发 (1991) 113号] ...	(540)
国家计委、国家税务总局关于实施《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》的若干补充规定 [计投资 (1991) 1045号]	(544)
广州市计划委员会、广州市经济委员会、广州市税务局转发国家计委、国家税务总局《关于实施〈中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例〉的若干补充规定》的通知 [穗计基 (1991) 111号]	(552)
广州市政府办公厅转发市城乡建设委员会关于建立居住小区配套设施缺口统筹资金的请示的通知 [穗府办 (1991) 90号]	(557)
广州市财政局、广州市建委关于征收居住小区配套设施缺口统筹资金问题的通知 [财企 (1992) 243号]	(560)

企业注册登记

中华人民共和国企业法人登记管理条例 (国务院1988年第1号令)	(563)
中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则 ...	(574)

中华人民共和国 全民所有制工业企业法

中华人民共和国主席令

第 三 号

《中华人民共和国全民所有制工业企业法》已由中华人民共和国第七届全国人民代表大会第一次会议于1988年4月13日通过，现予公布，自1988年8月1日起施行。

中华人民共和国主席 杨尚昆

1988年4月13日

第一章 总 则

第一条 为保障全民所有制经济的巩固和发展，明确全民所有制工业企业的权利和义务，保障其合法权益，增强其活力，促进社会主义现代化建设，根据《中华人民共和国宪法》，制定本法。

第二条 全民所有制工业企业（以下简称企业）是依法自主经营、自负盈亏、独立核算的社会主义商品生产和经营单位。

企业的财产属于全民所有，国家依照所有权和经营权分离的原则授予企业经营管理。企业对国家授予其经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利。

企业依法取得法人资格，以国家授予其经营管理的财产承担民事责任。

企业根据政府主管部门的决定，可以采取承包、租赁等经营责任制形式。

第三条 企业的根本任务是：根据国家计划 and 市场需求，发展商品生产，创造财富，增加积累，满足社会日益增长的物质和文化生活需要。

第四条 企业必须坚持在建设社会主义物质文明的同时，建设社会主义精神文明，建设有理想、有道德、有文化、有纪律的职工队伍。

第五条 企业必须遵守法律、法规，坚持社会主义方向。

第六条 企业必须有效地利用国家授予其经营管理的财产，实现资产增殖；依法缴纳税金、费用、利润。

第七条 企业实行厂长（经理）负责制。

厂长依法行使职权，受法律保护。

第八条 中国共产党在企业中的基层组织，对党和国家的方针、政策在本企业的贯彻执行实行保证监督。

第九条 国家保障职工的主人翁地位，职工的合法权益受法律保护。

第十条 企业通过职工代表大会和其他形式，实行民主管理。

第十一条 企业工会代表和维护职工利益，依法独立自主地开展工作。企业工会组织职工参加民主管理和民主监督。

企业应当充分发挥青年职工、女职工和科学技术人员的作用。

第十二条 企业必须加强和改善经营管理，实行经济责任制，推进科学技术进步，厉行节约，反对浪费，提高经济效益，促进企业的改造和发展。

第十三条 企业贯彻按劳分配原则。在法律规定的范围内，企业可以采取其他分配方式。

第十四条 国家授予企业经营管理的财产受法律保护，不受侵犯。

第十五条 企业的合法权益受法律保护，不受侵犯。

第二章 企业的设立、变更和终止

第十六条 设立企业，必须依照法律和国务院规定，报请政府或者政府主管部门审核批准。经工商行政管理部门核准登记、发给营业执照，企业取得法人资格。

企业应当在核准登记的经营范围內从事生产经营活动。

第十七条 设立企业必须具备以下条件：

- (一) 产品为社会所需要。
- (二) 有能源、原材料、交通运输的必要条件。
- (三) 有自己的名称和生产经营场所。
- (四) 有符合国家规定的资金。
- (五) 有自己的组织机构。
- (六) 有明确的经营范围。
- (七) 法律、法规规定的其他条件。

第十八条 企业合并或者分立，依照法律、行政法规的规定，由政府或者政府主管部门批准。

第十九条 企业由于下列原因之一终止：

- (一) 违反法律、法规被责令撤销。
- (二) 政府主管部门依照法律、法规的规定决定解散。
- (三) 依法被宣告破产。
- (四) 其他原因。

第二十条 企业合并、分立或者终止时，必须保护其财产，依法清理债权、债务。

第二十一条 企业的合并、分立、终止，以及经营范围等登记事项的变更，须经工商行政管理部门核准登记。

第三章 企业的权利和义务

第二十二条 在国家计划指导下，企业有权自行安排生产社会需要的产品或者为社会提供服务。

第二十三条 企业有权要求调整没有必需的计画供应物