

长春市房地产 管理政策法规汇编

(1989 年—1998 年)

长春市房地产管理局

一九九八年十二月

长春市房地产 管理政策法规汇编

(1989 年—1998 年)

江苏工业学院图书馆
藏书章

长春市房地产管理局

一九九八年十二月

序

社会主义市场经济就是法制经济，它的发展需要法制作坚强后盾，房地产业作为国民经济的基础性产业，其健康有序的发展，尤其需要完善的法制来引导、规范、保障。随着改革的深入，市场经济的发展，房地产业的法制建设也得到了较大的发展。几年来，从中央到地方颁布了一系列房地产法律、行政法规和规章，初步形成了以《城市房地产管理法》为核心的房地产法律体系。房地产业的发展已与法制建设紧密地结合在一起，房地产业对法制的强烈呼唤、法制对房地产业的深入影响，已形成二者协调发展、相互促进的良好格局。

房地产业作为基础性先导产业，近几年在我市得到较快发展，逐渐受到社会的承认与重视，涉及到房地产业的经济活动、民事活动越来越广泛、越来越频繁。尽管房地产业的发展带动了建筑、装饰、建材等相关行业的发展，但随着其涉及领域的拓展，一些问题也日益暴露出来，尤其是有关房地产的经济纠纷、诉讼案件呈上升趋势，急待依法规范。正是基于这种形势，我局编辑了这本《房地产管理政策法规汇编》，为从事房地产业的企业事业单位及广大群众提供一套较为完备的法律、法规、规章和政策资料，同时以便于群众依此监督房地产行政机关正确贯彻执行有关法规，依法管房、依法行政。

《汇编》汇集了1989年到1998年十年来国家、省、市有关部门发布的涉及房地产业的各个级别的法律、法规、规章以及其它有关文件，在内容上包括了房地产产权产籍管理、市场交易、房地产经营、规划拆迁等诸多方面。可以说内容全面、翔实。

该《汇编》作为内部资料发行，有利于房地产行政执法人员系统地学习、掌握、精通房地产政策法规，提高业务水平，依法行政。该《汇编》作为一本具有较强实用性的工具书，将在工作、生活中

成为我们亲密的朋友，同时，它的发行又是对广大群众的一次普法宣传，对推动房地产经济按法制轨道有序发展，以及房地产法律案件的处理、房地产法律体系的完备，都将起到良好的功效。

江泽民总书记站在世纪之交的战略高度提出了“依法治国”的战略方略，随着“依法治国”精神的贯彻落实，房地产业中“依法治业”地开展，社会为房地产业的发展提供了更为广阔的舞台，我们完全有理由相信：未来展现在我们面前的房地产业将是一幅全新的画卷。谨在此书出版之际，祝愿该书对每一位读者都有所裨益，学有所得，并通过我们大家的共同努力，为房地产业的发展作出贡献。

王向明

1998. 12

编辑说明

一、为“以法管房、依法行政”，我局继《房地产管理文件汇编》（1980年—1988年）之后，又组织编写了这本《房地产管理政策法规汇编》（1989年—1998年），该《汇编》收集了国家和我省、我市有关房地产管理的法律、法规、规范性文件共98件，约36万字，内容翔实，具有一定的权威性和较强的实用性。

二、为了便于读者的使用，《汇编》在编排上采用管理内容分类和法律级别分类相结合的方法。在内容上分为九类：综合类、房地产交易市场管理类、产权产籍管理类、地产经营类、房产经营管理类、物业管理类、规划拆迁类、住房制度改革类、其它类。在各管理内容分类中，按国家部委、省、市发布的文件级别的不同，以及时间的先后顺序编排。

三、本《汇编》中的文件大部分源于发文机关印发的原件，也有部分源于复印件或报刊转载件。如有错误或不当之处，以原件为准。

四、本《汇编》由局房地政处负责编辑。在编辑过程中，得到了局领导及有关处室的支持，王向明局长在百忙之中为本书作序。市场处、产权处、地产办在此书的编辑过程中也给予了大力协助，在此，表示衷心感谢。

五、由于时间仓促，编辑人员水平所限，疏漏之处，敬请各位批评、指正。

长春市房地产管理局
一九九八年十二月

建设部

《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革

加快住房建设的通知》

目

录

《城市房地产中介服务管理规定》

一、综合类

1. 中华人民共和国城市房地产管理法 (1)
(1995年1月1日起施行)
2. 建设部关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知 (14)
(建房[1994]493号)
3. 中华人民共和国土地管理法 (20)
(1999年1月1日起施行)
4. 城市国有土地使用权价格管理暂行办法 (40)
(计价格[1995]1628号)
5. 中华人民共和国土地增值税暂行条例 (44)
(1994年1月1日起施行)
6. 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 (46)
(1995年1月27日施行)
7. 中华人民共和国契税暂行条例 (52)
(国务院令[1997]第224号)
8. 关于统一全省房地产行政事业性收费标准的通知 (55)
(吉建房字[1993]12号)
9. 吉林省城市房产管理若干规定 (58)
(1997年12月19日施行)
10. 吉林省契税实施办法 (67)
(吉府令[1998]89号)
11. 关于契税征收管理有关问题的通知 (72)
(吉地税联字[1998]8号)

二、房地产交易市场管理类

(一) 一般规定

1. 城市房产交易价格管理暂行办法…………… (74)
(计价格 [1994] 1714 号)
2. 长春市城市房地产交易市场管理条例…………… (79)
(1995 年 6 月 29 日公布施行)

(二) 房地产转让

1. 城市商品房预售管理办法…………… (99)
(建设部令 [1995] 第 40 号)
2. 城市房地产转让管理规定…………… (102)
(建设部令 [1995] 第 45 号)
3. 关于印发《长春市商品房销售管理暂行规定》的通知 …… (107)
(长府法联发 [1993] 4 号)
4. 长春市人民政府关于加强商品房销售管理的通告 …… (110)
(长府发 [1993] 67 号)

(三) 房地产租赁

1. 城市房屋租赁管理办法…………… (111)
(建设部令 [1995] 第 42 号)
2. 关于制定房地产交易管理中房屋租赁管理费标准及有关问题的通知…………… (118)
(吉省价房涉字 [1996] 第 10 号)

(四) 房地产抵押

1. 关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知 (120)
(建房 [1995] 152 号)
2. 中国人民银行国家安居工程个人住房抵押贷款暂行办法 (122)
(建总发字 [1995] 第 155 号)
3. 城市房地产抵押管理办法 (128)
(建设部令 [1997] 第 56 号)
4. 长春市房地产抵押管理办法 (137)
(长府令 [1993] 第 17 号)

(五) 中介服务 (评估)

1. 城市房地产市场评估管理暂行办法 (142)
(建房 [1992] 579 号)
2. 关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知 (146)
(国土籍字 [1995] 第 10 号)
3. 国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知 (148)
(计价格 [1995] 971 号)
4. 城市房地产中介服务管理规定 (151)
(建设部令 [1996] 第 50 号)
5. 印发《建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》的通知 (157)
(建房 [1997] 12 号)
6. 长春市人民政府关于加强房地产市场估价管理的通告 ... (162)
(长府发 [1994] 27 号)

7. 关于调整房屋交易拆迁补偿评价标准的通知 (164)
(长房字 [1993] 30 号)

三、产权产籍管理类

1. 建设部印发《关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性问题的原则意见》的通知 (166)
(建房字 [1989] 第 512 号)
2. 城市房屋产权产籍管理暂行办法 (169)
(建设部令 [1990] 第 7 号)
3. 建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知 (173)
(建房 [1992] 239 号)
4. 建设部关于印发《关于处理原去台人员房产问题的实施细则》的通知 (174)
(建房 [1992] 44 号)
5. 建设部关于加强《房屋所有权证》发放管理工作的通知 (179)
(建房 [1993] 571 号)
6. 建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知 (181)
(建房 [1995] 472 号)
7. 建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规划》(试行)的通知 (183)
(建房 [1995] 517 号)
8. 城市房屋权属登记管理办法 (187)
(建设部令 [1997] 第 57 号)
9. 《吉林省城镇房屋产权产籍管理规范》(试行) (195)
(吉建房字 [1992] 第 7 号)

10. 吉林省建设厅关于印发《吉林省城镇房屋产权产籍管理补充规定》的通知 (202)
(吉建住字 [1991] 第 7 号)
11. 长春市城市房屋所有权登记条例..... (205)
(1994 年 12 月 5 日公布施行)

四、地产经营类

1. 建设部关于加强城镇国有土地经营管理的通知 (215)
(建房 [1991] 584 号)
2. 关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《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》的通知 (217)
(财综字 [1992] 第 172 号)
3. 关于征收土地收益金的通知 (221)
(吉建房字 [1994] 第 8 号)
- ✓ 4. 吉林省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法 (223)
(吉府令 [1994] 第 17 号)
5. 长春市城镇地产经营管理暂行办法 (234)
(长府令 [1992] 第 4 号)
附: 长春市人民政府关于修改《长春市城镇地产经营管理暂行办法》的决定 (238)
(长府令 [1997] 第 73 号)
6. 关于执行《关于征收土地收益金的通知》有关问题规定的通知 (240)
(长房字 [1994] 91 号)
7. 长春市人民政府转发省政府关于批转省财政厅制定的《吉林省国有土地收益金征收管理办法》的通知 (242)
(长府发 [1997] 38 号)

五、房产经营管理类

1. 城市危险房屋管理规定 (254)
(建设部令 [1989] 第 4 号)
2. 城市异产毗连房屋管理规定 (259)
(建设部令 [1989] 第 5 号)
3. 城市房屋修缮管理规定 (263)
(建设部令 [1991] 第 11 号)
4. 建筑装饰装修管理规定 (270)
(建设部令 [1995] 第 46 号)
5. 长春市城镇异产毗连房屋共有房屋管理办法 (276)
(长府令 [1993] 第 6 号)
6. 长春市拨用房产管理办法 (282)
(长府令 [1993] 第 2 号)
附: 关于修改《长春市拨用房产管理办法》的决定 (287)
(长府令 [1997] 第 68 号)
7. 关于加强异产毗连房屋共有房屋共用(有)部位及设施设备维修管理的通告 (289)
(长府发 [1994] 48 号)
8. 长春市危险房屋管理办法 (291)
(长府令 [1996] 第 49 号)
9. 关于调整城镇国有粮油零售点房产经营权的通知 (297)
(吉政办发 [1996] 12 号)
10. 关于调整工商用房租金标准及有关问题的通知 (299)
(吉省价房涉字 [1997] 62 号)

六、物业管理类

1. 城市新建住宅小区管理办法 (301)
(建设部令 [1994] 第 33 号)
2. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (305)
(计价费 [1996] 266 号)
3. 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知 (309)
(建房 [1997] 219 号)
4. 关于印发《长春市住宅小区建后管理办法的通知》 (314)
(长府发 [1989] 35 号)
5. 长春市人民政府关于住宅小区建设和管理的补充规定 ... (319)
(长府发 [1991] 99 号)
6. 长春市住宅小区物业管理办法 (323)
(长府令 [1996] 第 42 号)
7. 长春市住宅小区物业管理委员会选举办法 (332)
(长府令 [1996] 第 43 号)

七、规划、拆迁类

1. 中华人民共和国城市规划法 (334)
(1990 年 4 月 1 日起施行)
2. 城市房屋拆迁管理条例 (341)
(国务院令 [1991] 第 78 号)
3. 吉林省城市房屋拆迁安置管理条例 (348)
(1992 年 8 月 1 日起施行)

4. 建设部关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见..... (358)
(建房产字 [1994] 31 号)
5. 关于收取城市房屋拆迁管理费有关规定的通知 (360)
(吉省价轻字 [1994] 7 号)
6. 长春市城市房屋拆迁管理条例 (362)
(1998 年 6 月 1 日公布施行)
7. 长春市人民政府关于施行《长春市城市房屋拆迁管理条例》的若干规定 (374)
(长府令 [1998] 6 号)

八、住房制度改革类

1. 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 (379)
(国发 [1994] 43 号)
2. 建立住房公积金制度的暂行规定 (387)
(财综字 [1994] 第 126 号)
3. 长春市住房制度改革方案 (392)
(长府令 [1993] 第 7 号)
4. 长春市公有住房提租和住房补贴管理办法 (402)
(长府令 [1993] 第 11 号)
5. 长春市住房公积金管理办法 (413)
(长府令 [1993] 第 15 号)
- 附: 长春市人民政府关于修改《长春市住房公积金管理办法》的决定 (417)
(长府令 [1997] 第 74 号)
6. 长春市深化住房制度改革方案 (418)
(长府令 [1995] 30 号)

7. 长春市出售公有住房管理办法 (430)
(长府令 [1995] 31 号)
附: 长春市人民政府关于修改《长春市出售公有住房管理办法》的决定 (445)
(长府令 [1997] 70 号)
8. 关于对教师购买公有住房增加优惠的规定 (447)
(长房改字 [1997] 1 号)
9. 关于调整公房出售政策后确定其计算方法的规定 (449)
(长房改字 [1997] 2 号)
10. 关于调整出售公有住房地段差价的规定 (450)
(长房改字 [1997] 3 号)
11. 关于街道居民委主任购买公有住房工龄比照职工工龄优惠的规定 (451)
(长房改字 [1997] 4 号)
12. 关于公有住房中个人出资部分抵销购房款的规定 (452)
(长房改字 [1997] 5 号)
13. 关于单位职工购买公有住房后再调串的规定 (454)
(长房改字 [1997] 6 号)
14. 关于对建国前参加革命工作的人员购买公有住房增加优惠的规定 (456)
(长房改字 [1997] 7 号)
15. 关于加快出售我省公有住房的意见 (458)
(吉房改办字 [1997] 29 号)
16. 关于市直管公有住房出售暂行规定 (463)
(长房改字 [1997] 10 号)
17. 关于调整公有住房租金标准和发放住房补贴的通知
..... (464)
(长房改办字 [1997] 44 号)

18. 公有住房售后管理办法..... (466)
(长府令 [1998] 9号)

九、其它类

1. 中华人民共和国仲裁法 (473)
(1995年9月1日起施行)
2. 中华人民共和国担保法 (485)
(1995年10月1日起施行)
3. 中华人民共和国行政处罚法 (501)
(1996年10月1日起施行)
4. 城市房地产开发管理暂行办法 (513)
(建设部令 [1995] 第41号)
5. 城市房地产开发经营管理条例 (521)
(国务院令 [1998] 第248号)
6. 长春市城市供热管理办法 (529)
(长府令 [1996] 47号)
7. 长春市人民政府关于加强城区供热工作若干意见的通知.....
..... (540)
(长府发 [1998] 50号)
8. 长春市建筑日照间距规定 (543)
(长府令 [1998] 10号)

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布, 自1995年1月1日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房地产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以