

房地产 新政策法规

北 京 现 代 管 理 学 院
北京城市发展和科技管理咨询研究所
企事业住宅管理与改革研究会

房 地 产 新 政 策

法 规

北 京 现 代 管 理 学 院
北京城市发展和科技管理咨询研究所
企事业住宅管理与改革研究会

一 九 八 八 年

编辑说明

本书是从事城镇与企事业房屋管理、土地管理、房屋经营开发干部的实用手册，也是城镇与企事业单位住房改革工作者的重要参考书。该书内容包括公房管理、私房管理、房产交易、土地管理、征地拆迁、房屋综合开发、房屋建设修缮、住房制度改革政策及试点城市经验。

在编写过程中，何绍一、张引、刘天成、杨燕敏、匡平、方耀华、张凡、张敬壁等同志提出宝贵意见，谨致谢意！

顾问：刘挥、潘其源、刘岐、李信、刘景华

主编：金良浚

编辑：刘玉琪、王丽娟、王玉慧

目 录

一、公房管理

城建总局关于加强城市公房管理工作的意见 (1980年7月19日).....	1
城建总局关于加强城市(镇)房地产产权产籍管理 工作的通知(1982年3月27日).....	7
北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定 (1987年9月8日).....	11
黑龙江省城镇公有房产管理条例(1986年5月16日).....	16
江苏省城镇房地产管理暂行办法(1986年经省 政府发布).....	22
南宁市房产管理暂行办法(1987年2月22日市政府 发布).....	29
郑州市人民政府关于进一步加强房产管理的通 知(郑政〔1986〕104号).....	39
深圳经济特区商品房产管理规定(1984年1月23日 广东省政府公布).....	41
广东省市镇近郊地区出租房屋管理规定(粤府 〔1987〕123号).....	51
广州市铺面房屋管理暂行规定(1986年6月29日).....	54
青岛市市区铺面房屋管理暂行办法(1987年8月24日).....	56
天津市单位自有房产管理办法(津政发〔1986〕94号).....	60
西安市单位自有房屋管理实施细则(1987年6月20日).....	62

西宁市房屋所有权登记发证管理办法 (1987年)	66
郑州市房屋互换暂行办法 (1986年3月13日)	71
重庆市城镇房地产纠纷仲裁条例	74
中华人民共和国房产税暂行条例 (1986年9月15日)	80
湖南省建设委员会、物价局、财政厅关于房产 管理收费的规定 (1987年9月18日)	82

二、私房管理

城市私有房屋管理条例 (1983年12月17日)	84
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1日)	89
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15日)	91
黑龙江省城市私有房屋管理实施细则 (1985年 11月13日)	94
西安市城镇私有房屋管理实施细则 (1987年)	98
杭州市人民政府关于农民私有房屋租赁管理的 暂行规定 (1987年2月8日)	104

三、房产交易

沈阳市房产交易管理暂行办法 (1985年8月24日)	107
广州市房屋交易暂行办法 (1986年)	112
重庆市房地产管理局关于开放房产市场的若干规定 (1986年10月3日)	115
石家庄市房产交易管理暂行规定 (1987年8月28日)	117
郑州市城镇房产交易管理暂行办法 (1986年3月 13日)	121

西宁市房产交易管理暂行办法 (1986年8月21日)·····	124
---------------------------------	-----

四、土地管理

中华人民共和国土地管理法 (1986年6月25日)·····	129
--------------------------------	-----

城乡建设环境保护部关于加强城市土地管理工作的

通知 (1984年5月29日)·····	140
----------------------	-----

北京市人民政府关于征收商业用地闲置费的暂行

规定 (1985年7月1日)·····	141
---------------------	-----

厦门经济特区土地使用费征收办法 (1985年10月1日)·····	143
-----------------------------------	-----

大连经济技术开发区土地使用管理办法 (1984年

10月15日)·····	147
--------------	-----

重庆市征收城镇土地使用费暂行办法 (1987年

5月15日)·····	151
-------------	-----

上海市土地使用权有偿转让办法 (1987年11月29日)·····	154
-----------------------------------	-----

抚顺市人民政府关于征收城市土地使用费暂行办法

(1984年3月6日)·····	165
------------------	-----

北京市征收中外合营企业土地使用费暂行规定

(1985年5月17日)·····	169
-------------------	-----

广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法

(1985年3月28日)·····	172
-------------------	-----

五、征地拆迁

农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护

部印发《关于征用土地费实行包干使用暂行办

法》的通知 (1984年12月25日)·····	175
--------------------------	-----

北京市建设拆迁安置办法 (1982年12月25日)·····	177
--------------------------------	-----

上海市拆迁房屋管理办法 (1982年10月20日)·····	183
--------------------------------	-----

天津市城市建设拆迁安置办法 (1986年11月6日).....	191
沈阳市建设动迁安置条例 (1987年9月25日).....	195
烟台市城市建设房屋拆迁安置试行办法 (1987 年9月19日).....	200

六、房屋建设修缮

国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定 (1983 年12月15日)	207
国务院批准城镇个人建造住宅管理办法 (1983 年5月25日).....	209
城乡建设环境保护部批准房屋修缮技术管理规定 (试行)(1984年11月8日).....	211
城乡建设环境保护部批准房屋修缮范围和标准 (试行)(1984年11月8日).....	219

七、房屋综合开发

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 (1984年10月26日)	229
国家计划委员会、城乡建设环境保护部、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)	233
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日).....	237
北京市人民政府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).....	238
杭州市房屋建设开发暂行规定 (1984年5月6日)	244

广东省城市建设综合开发公司管理条例 (1986年 12月22日)	246
---	-----

八、住房制度改革

国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度 改革实施方案的通知 (1988年2月25日)	251
关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施 方案 (1988年2月15日)	252
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组 鼓励职工购买公有旧住房意见的通知 (1988年 2月25日)	261
关于鼓励职工购买公有旧住房的意见 (1988年 2月15日)	262
国务院关于烟台市城镇住房制度改革试行方案 的批复 (1987年7月20日)	264
烟台市城镇住房制度改革试行方案 (1987年7月)	264
烟台市人民政府关于印发烟台市城镇住房制度 改革配套政策的通知 (1987年7月28日)	273
烟台市公有住宅租金计算办法 (1987年7月)	274
烟台市公房租金和住房券的结算办法 (1987年7月)	276
烟台市关于对住房制度改革中增支户实行减免 补助的试行办法 (1987年7月)	283
烟台市关于对新住户中几种特殊情况实行补助 的试行办法 (1987年7月)	285
烟台市公有住宅出售办法 (1987年7月)	286
烟台市关于违反房改政策的处罚暂行规定 (1987年7月)	291

国务院关于蚌埠市城镇住房制度改革试行方案 的批复 (1987年10月4日).....	293
蚌埠市城镇住房制度改革试行方案.....	293
研究烟台、蚌埠市住房储蓄银行组建问题的会 议纪要 (1987年9月16日).....	298
国务院关于唐山市城市住房制度改革试行方案 的批复 (1988年1月11日).....	300
唐山市城市住房制度改革试行方案 (1988年1月).....	301
唐山市人民政府关于印发唐山市住房制度改革 配套政策的通知 (1988年1月20日).....	305
唐山市公有住房出售试行办法 (1988年1月).....	306
唐山市公有住房租金收缴试行办法 (1988年1月).....	309
唐山市住房基金筹集和管理试行办法 (1988年1月).....	311
唐山市住房制度改革办公室、财政局、税务局关于 住房制度改革范围内企、事业单位发放住房补 贴支出的试行办法 (1988年1月13日).....	313
重庆市城镇住房制度改革方案 (1988年1月).....	315
重庆市城市住宅出售试行办法 (节录)	324

城建总局关于加强城市公房 管理工作的意见

1980年7月19日

全国城市现有公有房屋约十二亿平方米，其中，由市房管部门统一经营管理的约二亿五千万平方米。这是国家一项巨大的物质财富。把它们管理好，维修好，使用好，具有重大意义。但是，由于林彪、“四人帮”极左路线的干扰破坏，加上我们工作中的缺点，城市房产管理工作存在很多问题，机构不健全，体制不适应，统一管理和以租养房的方针不落实，房屋失修失养严重，影响了城市房产经营管理工作的进一步开展。

为了贯彻国民经济“调整、改革、整顿、提高”的方针和落实中共中央关于“城市公有住宅、中小学校舍和机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业的房屋，以及企业厂区以外的公有房屋，应由城市逐步实行统一管理”的要求，把城市公房管理好，维修好，使用好，更好地为人民居住生活服务，为四个现代化建设服务。现就加强房产管理工作提出如下意见。

一、建立健全房产管理机构

城市房产管理部门担负公私房产管理和组织住宅建设的双重任务。它是人民政府行使房地产管理权和组织住宅建设的职能机构，又是经营房地产业务的领导机关。任务十分繁重，现有机构、体制远不能适应要求，必须切实予以调整和加强。为

此，建议各省、市、自治区城市建设局（建委城建处），可根据任务大小，设立房产住宅处或房产住宅科；各城市设房产住宅局或房地产管理局，统一管理人、财、物的使用和调配。地、县也要设立相应的管理机构。

为了加强对直管公房的专业经营，大城市的局可根据需要情况，设立房产经营、房屋修缮、住宅建设、材料生产供应等公司；中小城市可酌情建立必要的专业机构，按企业办法经营。房管所（站）作为房产经营公司的基层服务单位，实行管养合一。

城市房管部门的编制，行政、企业、事业应当分开，人员配备要精干。行政管理人员，列入行政编制。企、事业管理人员，由经营费用开支。

二、坚持统一管理的方针

城市公有通用房屋实行统一管理，是党中央、国务院早就确定了的方针。贯彻执行这一方针，可以从根本上克服目前存在的各自为政的现象，充分发挥现有房屋的作用。合理地使用有限的财力、物力和人力，把房屋管理好，维修好。同时，有利于各单位集中精力搞好自己的生产和工作。因此，房管部门要积极创造条件，有计划、有步骤地扩大统一经营管理面，把中小学校舍和机关、事业单位的办公用房，以及文化、卫生、商业、服务行业的营业用房统一经营管理起来，对单位自管的住宅，也要根据不同情况，逐步实行统一经营管理。国家和地方投资新建的住宅一律由房管部门统一经营管理。已经统一经营管理的房屋，不得再分散各单位自管。目前尚未纳入统一经营管理的房屋，使用单位要执行当地政府有关房产管理的规定，在业务上接受房管部门的指导和监督，并按时向房管部门

填报各种产权产籍变更和新建住宅情况等表报。

由市房管部门统一经营管理的房屋，使用单位和个人不得自行转让、拆除、改装和变更用途。如需要转让、拆除、改装和变更用途的，必须经房管部门同意。空闲不用的，要交回房管部门统一调配。

房产管理工作要贯彻群众路线。街道居民委员会和单位，要建立健全群众管房组织，协助搞好房屋的管理、维修、调配、拆迁等工作。

三、贯彻“以租养房”的原则

目前，城市现有中小学校舍、机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业以及企业厂区以外的公有房屋，有的实行租金制，有的实行预算制，个别的不收取房租。住宅的租金标准和补贴办法也不统一，职工负担苦乐不均。特别是现行住宅租金标准很低，租金不够“以租养房”。

“以租养房”，系指租金收入除去其他必要的开支外，不仅能够保证房屋的正常保养修缮，而且在房屋使用年限终了时，能够收回投资，重建房屋。因此，成本租金构成应该包括折旧费、维修费、管理费、税金和利息。鉴于房租制度的改革是件大事，特别是住宅租金的调整，与职工工资收入有密切联系，不应轻易变动。需要在调查研究的基础上，提出方案上报审批。

从当前实际情况出发，建议采取如下过渡办法：

（一）住宅租金标准不统一的城市，要在不降低房租总收入的前提下，制定统一的租金标准，报市人民政府批准执行。各单位自管房屋，也必须执行统一的租金标准。

（二）文教、卫生和行政机关用房，实行预算制的，可改

为租金制，按折旧费、维修费三项因素计租。

(三) 商业、服务行业生产、营业用房，原则上要按成本租金计租。

要按时收取房租，做到应收尽收。要积极清理和追收陈欠租金。用户不得借故拒交房租，对无理拒交，经教育无效者，处以适当的罚款，并由所在单位扣交。

每年收入的租金，要用于房屋维修和管理，不准挪作别用。

四、加强房屋维修保养

目前，城市房屋失修失养十分严重，各地房管部门必须切实采取有效措施，把现有房屋及其附属设施，维修保养好，尽快扭转失修失养的被动局面，确保正常使用与居住安全。要在查清房屋损坏状况的基础上，制订规划，有计划地推行成街成片轮修的经验。同时，要重视经常性的小修养护，不断改善服务态度，做到及时方便。对不同类型的房屋，要按不同的修缮标准，经常保持完好，要十分重视中小学校舍和商业、服务行业等非住宅房屋的维修，切实把它们维修好。

按照我国目前的房屋状况，自然淘汰率一般年平均为百分之一至二。到了淘汰年限，需要翻建时，在租金不含折旧费的情况下，所需资金应列入地方基本建设计划。

房屋修缮公司与房产经营公司要明确承发包关系，实行合同制，要改变修缮工程不搞核算，不计成本，“吃大锅饭”的状况。加强企业管理，全面考核各项技术经济指标，不断提高劳动生产率。要保证房屋修缮质量，建立验收、回修制度，要注意安全，杜绝重大工伤事故。对管修服务工作确有成效者，要给予表扬和奖励。对玩忽职守造成塌房伤人或住户财产损失

事故者，要给予批评或处分。

根据测算，维修每万平方米房屋，全国平均每年约需钢材一点七吨，木材九立方米，水泥十二吨，玻璃七十平方米。各地应根据实际需要，纳入地方物资分配计划。要注意节约原材料，充分利用旧料，对节约材料、使用旧料成绩卓著者，应予以适当奖励。

房屋维修费（不包括管理费）每万平方米全国平均每年约为二万一千元。房管部门直管公房的房租收入不敷支出者，不足部分按规定由城市维护费拨付。

五、要合理分配房屋

城市住房供需矛盾非常突出，根本原因在于房源缺乏，但分配上的不合理，也加剧了住房的紧张，因此必须加强对住房分配工作的领导和管理。各地可根据职工家庭人口数量、性别、辈份、职务及有利于计划生育等因素，制定暂行分配标准和实施办法。分配的原则，要首先解决无房户和严重拥挤户。分房要走群众路线，严禁徇私舞弊、走后门等不正之风。住宅分配渠道要与住宅建设投资渠道一致起来，凡国家补助和地方投资建设的住宅，由市房产住宅局编制分配方案，报市人民政府批准，统一分配。各单位自筹资金建设的住宅，由单位自行分配。企、事业职工缺房，应向各自的单位申请，不能直接找房管部门。

各级政府制定了住房分配标准，就要严格执行。对现已超过住宅分配标准过多的住户，要做好思想工作，动员他们把多余的房屋调剂出来，分配给无房、缺房户居住。任何单位不得挤占住宅作其他用房，挤占了的，原则上要退还。严禁抢占公房，抢占者经教育仍不退还的，要提请司法机关强制其迁出或

依法处理。

各城市房管部门要加强经常性的调配工作，设置换房机构，搞好换房业务，帮助群众解决居住困难，有利生产，方便职工生活。

六、搞好房屋修建材料生产

城市房屋修建材料，主要依靠物资部门按计划供应。鉴于当前材料供不应求，凡有条件的地方，房管部门要积极建设一些水泥、砖、瓦、灰、砂、石等建筑材料生产企业，以弥补计划供应不足。

目前房屋修建队伍的机械化水平很低，各省、市、自治区建委在分配施工机具时，要优先安排，房管部门要积极创造条件，自制一部分专用机械设备。装备费用，维修工程从城市维护费中支出，新建工程按规定从预算成本中提取。

房管部门所属工厂企业的生产，要列入各地工业生产计划，所需的原材料、燃料、动力、设备等，纳入现行物资供应体制供应。

七、大力培训专业人才，积极开展科学研究

目前城市房产专业技术力量严重不足，科学研究工作十分落后，不抓紧解决这个问题，必将阻碍房产事业的发展和住宅建设技术水平的提高。各级房管部门要下力气把这项工作抓好。

培训房产管理专业干部和技术人才，要两条腿走路。有条件的城市，要兴办中等专业学校、技工学校；所有城市都要有计划地加强在职干部和工人的业务培训，领导干部要带头学科学、学技术、学管理。

房产专业的科学研究，要有房产经济理论、管理科学和技术科学三个方面，今后要在继续抓好房产技术科学研究的同时，重点应该放在房产经济理论和管理科学的研究上，逐步实现技术现代化，管理科学化，为此，城市房管部门要建立和充实必要的科研机构，积极开展技术研究和情报交流活动。

八、加强政治思想工作，搞好队伍建设

房产管理工作任务很重，问题很多，关系到千家万户的切身利益。要做好这项工作，必须有一支热心房管事业和为住户、用户服务的队伍。因此，希望各地人民政府加强对房产管理工作的领导，重视领导班子的建设。组建一支坚持社会主义道路的具有专业知识和工作能力的干部队伍，并保持相对稳定。要把基层房管所（站）、队和班组建设好。房管部门的各级领导干部要以身作则，不开后门，不徇私情，把作风搞正。在职工中要进行坚持社会主义道路，坚持无产阶级专政，坚持党的领导，坚持马列主义、毛泽东思想的教育。同时要加强社会主义法制观念，严格组织纪律性，同违法乱纪的行为作斗争，维护安定团结的政治局面。要动员全体职工鼓足干劲，力争上游，努力做好本职工作，为实现四化做出应有的贡献。

城建总局关于加强城市（镇）房地产 产权产籍管理工作的通知

1982年3月27日

（82）城发房字77号

各省、市、自治区城建局，湖南、江西、四川、青海省、西藏自

治区建委、北京、上海、天津市房地产管理局：

现将《关于城市（镇）房地产产权产籍管理暂行规定》发给你们，请结合实际贯彻执行。

建国以来，各城市在加强房地产产权产籍管理以及健全基础资料等方面，做了大量的工作，取得了一定的成绩。但是，由于“左”的错误思想的影响，自五十年代后期起，不少城市一度放松了这项工作，特别是经过十年浩劫，产权产籍管理工作遭到严重破坏，机构撤销，档案资料散失，登记制度废弛，产权不明，产籍不清，产权纠纷日益增多，亟待整顿、恢复和加强。

搞好城市房地产产权产籍管理是城市管理的一项重要内容，各级人民政府主管部门要把城市房地产产权产籍管理工作列入议事日程，进一步加强领导，定期讨论产权产籍工作，研究解决存在的问题，力争在三、五年内把城市房产产权清理和登记工作基本搞完，做到产权清楚，档案资料完整，图、卡、帐与实际状况相符，使房地产产权产籍工作逐步走上健全的轨道。

附：关于城市（镇）房地产产权产籍管理暂行规定

关于市（镇）房地产产权产籍 管理暂行规定

城市房屋和土地的产权产籍管理是城市房地产各项管理工作的基础。根据宪法规定精神，我国城市房屋存在着几种不同的所有制，应加强房屋和土地产权产籍管理，认真审查确认产权归属，依法保护产权所有者的合法权益，以加强社会主义法