

中国房地产 法规政策汇编

上卷

中华人民共和国建设部
房地产业司编

中国房地产 法规政策汇编

上卷

中华人民共和国建设部
房地产业司编

责任编辑：张景伊 国中河 杨幼如 任卫东
编辑助理：卢梅 陈翠芳

《中国房地产法规政策汇编》

中华人民共和国建设部房地产业司 编

(上、下卷)

民族印刷厂印刷

787×1092毫米 16开本 261印张 9,200,000字

1993年2月第一版 1993年2月第一次印刷

准印证号：92—0528

上下卷 350元

《中国房地产法规政策汇编》

编辑人员名单

顾	问：侯捷	叶如棠
	谭庆琰	李振东
	周千峙	储传亨
主	编：张元端	
常务副主编：	潘其源	
副主	编：顾观成	谢家瑾
责任编辑：	张景伊	国中河
	杨幼如	任卫东
编	辑：郑吉荣	郑秀娟
	贺和平	石莉娜
	姜万荣	于国久
	陆克华	宁绍志
	郑文浩	董增力
编辑助理：	卢梅	陈翠芳

前 言

我国房地产经济的建立和发展走过了漫长的道路,然而真正作为一个重要的产业得到社会的承认和重视,也不过只有几年的历史。是改革开放的号角唤醒了沉睡多年的中国房地产业,使我国房地产经济登上了社会主义市场经济的舞台。没有改革开放也就没有中国房地产经济的腾飞。

随着商品经济的深入发展,我国房地产业的经济管理也由长期来的计划为主政策调整,迅速转入商品经济的法制管理轨道。几年来,从中央到地方颁布了一系列房地产行政法规和规章,我国房地产方面的法制面貌发生了深刻变化。《中国房地产法规政策汇编》(以下简称“汇编”),就是在这样的基础上得以完成编辑和出版。“汇编”不仅是我国房地产经济状况和法制面貌的深刻总结,而且反映了当前房地产经济形势的客观要求。

同时也应当看到,我国房地产业还处于改革发展时期,各方面的法律制度尚待完善。一方面,旧有的房地产法规制度需要修改和补充,另一方面,需要针对房地产商品经济活动的新情况,不断研制新的法规。我国房地产法规建设需要在这种动态平衡中不断得到充实和完善。

由于房地产经济活动的管理环节多,地域性特征很强,为了满足经济、法律工作的需要,有些地方编辑了区域性的房地产法规汇编,这对促进本地区的房地产经济发挥了良好的作用。但是,在当前商品经济迅猛发展形势下,跨部门、跨地区的房地产投资,以及其他房地产经济活动和民事活动,越来越广泛,越来越频繁,要求有一部全面、系统,具有权威性的房地产法规汇编。这项任务责无旁贷地落在了国家房地产业主管部门肩上。经过近一年时间的努力,“汇编”终于问世了。“汇编”的出版发行,是房地产业的一项重大基础建设,不仅对推动房地产经济的发展将发挥重大作用,而且对各地房地产法规建设、案件处理,都将起到良好的功效。

为保证大型工具书的完整性和实用性,“汇编”将与房地产经济活动有关的中央法规尽量收入,将省、自治区、直辖市,和大中城市的主要规章也尽量选录。为发展房地产市场和交换涉外房地产的经验,“汇编”还着重收录了沿海、沿江、沿边地区和城市的有关规定,以便于内地城市参考。为解决各地房地产管理工作的实际需要,“汇编”在主要收录 1979 年至 1992 年的规范性文件外,也收入了少量 1979 年以前的常用文件,同时包括一些重要通知和政策性文件,因此以内部资料形式出版发行。“汇编”共计 900 余万字。

编辑过程中,工作人员力求以最高质量献给读者,但也难免存在疏漏和错误,切望读者指正。

“汇编”编辑过程中,得到房地产业界有关单位、人员的大力支持和协作,在此一并致谢!

张元端

《中国房地产法规政策汇编》分编目录

上 卷

第一编	城市规划与建设	(1)
第二编	土地征用与有偿使用	(357)
第三编	房地产开发	(729)
第四编	住宅建设	(997)
第五编	房屋拆迁	(1177)
第六编	房产管理	(1497)

下 卷

第七编	房地产交易市场	(1)
第八编	房屋租赁与买卖	(211)
第九编	房地产评估	(357)
第十编	房屋修缮与服务	(419)
第十一编	房地产抵押与贷款	(671)
第十二编	房地产金融与税收	(723)
第十三编	涉外房地产	(857)
第十四编	房地产仲裁	(1049)
第十五编	落实房屋政策	(1179)
第十六编	住房制度改革	(1567)

目 录

上 卷

第一编 城市规划与建设

法 律

中华人民共和国城市规划法

(1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,
1989年12月26日中华人民共和国主席令第23号公布) (1)

行政法规

国务院批转全国城市规划工作会议纪要

(1980年12月9日) (4)

中共中央、国务院关于对《北京城市建设总体规划方案》的批复

(1983年7月14日) (8)

国务院发布《建设工程勘察设计合同条例》

(1983年8月8日) (10)

国务院发布《建筑安装工程承包合同条例》

(1983年8月8日) (12)

部门规章

工商行政管理总局、国家城建总局关于把城市农副产品市场场地列入城市规划的通知

(1980年10月30日) (15)

国家建委关于颁发《城市规划定额指标暂行规定》

(1980年12月16日) (16)

国家劳动总局、国家城建总局、公安部、工商行政管理总局关于解决发展城镇集体经济和个体经济所需场地问题的通知

(1981年5月6日) (25)

国家建委、国家农业委员会关于印发《村镇规划原则》的通知

(1982年1月14日) (26)

城乡建设环境保护部关于颁发《市政设施管理条例》的通知

(1982年8月21日) (31)

城乡建设环境保护部关于加强历史文化名城规划工作的通知

(1983年3月9日) (34)

城乡建设环境保护部关于印发《全国建筑标准设计管理办法》的通知 (1983年4月30日)	(37)
城乡建设环境保护部、国家标准局关于试行《建筑工程质量监督条例》的通知 (1983年5月7日)	(41)
城乡建设环境保护部关于印发《关于加强县镇规划工作的意见》的通知 (1983年7月18日)	(43)
国家计委关于印发《基本建设设计工作管理暂行办法》、《基本建设勘察工作管理暂行办法》的通知 (1983年10月4日)	(46)
城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程保修办法(试行)》的通知 (1984年3月3日)	(60)
国家计委、城乡建设环境保护部、劳动人事部、中国人民建设银行关于印发《基本建设项目投资包干责任制办法》的通知 (1984年9月29日)	(62)
国家计委、城乡建设环境保护部关于印发《工程承包公司暂行办法》的通知 (1984年11月5日)	(65)
国家计委、城乡建设环境保护部关于印发《建设工程招标投标暂行规定》的通知 (1984年11月20日)	(67)
国家计委、城乡建设环境保护部关于印发《集体和个体设计单位管理暂行办法》的通知 (1985年3月5日)	(70)
国家计委、国家工商行政管理局关于制订国营施工企业资格等级标准和定级发证工作的通知 (1985年5月21日)	(72)
国家计委、城乡建设环境保护部关于印发《工程设计招标投标暂行办法》的通知 (1985年6月14日)	(73)
城乡建设环境保护部关于印发《村镇建设管理暂行规定》的通知 (1985年10月29日)	(76)
国家计委关于转发国务院各有关部门国营施工企业资格等级标准的通知 (1985年11月21日)	(79)
国家计委关于加强工程勘察设计收费管理工作的通知 (1985年11月28日)	(80)
国家计委、中国人民建设银行关于工程质量监督机构监督范围和取费标准的通知 (1986年3月11日)	(81)
国家计委关于加强工程设计招标投标工作的通知 (1986年6月25日)	(82)
国家计委关于颁发《全国工程勘察、设计单位资格认证管理暂行办法》的通知 (1986年6月30日)	(83)
附：补充通知	
国家计委、劳动人事部、财政部、城乡建设环境保护部关于印发《工程勘察设计单位组织业余设计有关问题的规定》的通知 (1986年7月17日)	(87)
国家计委关于执行《全国工程勘察、设计单位资格认证管理暂行办法》有关问题的通知	

(1986 年 8 月 29 日)	(88)
国家计委、城乡建设环境保护部、中国人民建设银行关于工程质量监督机构监督范围和 取费标准的补充通知	
(1986 年 9 月 11 日)	(89)
城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程质量责任暂行规定》的通知	
(1987 年 1 月 22 日)	(90)
城乡建设环境保护部关于发布《风景名胜区管理暂行条例实施办法》的通知	
(1987 年 6 月 10 日)	(94)
城乡建设环境保护部关于贯彻国务院加强城市建设工作的通知精神, 切实加强城市规划 实施管理的通知	
(1987 年 8 月 5 日)	(99)
国家计委、财政部、中国人民建设银行关于改革国营施工企业经营机制的若干规定	
(1987 年 10 月 10 日)	(100)
城乡建设环境保护部关于印发《关于加强城市规划管理工作的若干规定》的通知	
(1987 年 11 月 5 日)	(102)
国家计委关于颁发《城市规划设计收费标准 (试行)》的通知	
(1987 年 12 月 19 日)	(104)
建设部关于加强风景名胜资源管理的通知	
(1988 年 10 月 7 日)	(110)
施工企业资质管理规定	
(1989 年 6 月 28 日建设部第 2 号令)	(111)
国家计委关于加强省级国土规划工作的通知	
(1989 年 9 月 28 日)	(114)
工程建设重大事故报告和调查程序规定	
(1989 年 9 月 30 日建设部第 3 号令)	(116)
城市规划编制办法	
(1991 年 9 月 3 日建设部 14 号令)	(119)
建设市场管理规定	
(1991 年 11 月 21 日)	(123)
建设工程施工现场管理规定	
(1991 年 12 月 5 日建设部第 15 号令)	(126)
工程建设监理单位资质管理试行办法	
(1992 年 1 月 18 日建设部第 16 号令)	(130)
建设部关于商业网点建设问题的通知	
(1992 年 5 月 17 日)	(138)

北京市

地方法规

北京市城市规划条例

(1992 年 7 月 24 日北京市第九届人大常委会第 35 次会议通过)	(139)
--	-------

地方规章

北京市城镇私有房屋翻建扩建规划管理若干规定

(1989年5月5日)	(143)
-------------------	-------

天津市

地方法规

天津市整顿市容暂行规定

(1981年6月27日天津市第九届人大常委会第十一次会议原则批准、 1981年6月30日天津市人民政府公布施行)	(145)
---	-------

地方规章

天津市城乡建设委员会关于印发《天津市城市建设工程规划管理暂行办法》文件的通知

(1985年1月22日)	(146)
--------------------	-------

天津经济技术开发区建设工程招标投标管理办法

(1988年10月28日)	(149)
---------------------	-------

天津经济技术开发区建设工程质量监督办法

(根据1989年2月16日天津经济技术开发区管理委员会会议《关于修改〈天津经济技术开发区 建设工程质量监督办法〉的决定》修正)	(153)
--	-------

天津经济技术开发区建设工程项目初步设计审查管理规定

(1989年4月27日)	(155)
--------------------	-------

河北省

地方法规

河北省城市规划条例(试行)

(1982年3月28日河北省第五届人大常委会第十四次会议原则通过、 1982年4月16日河北省人大常委会公告公布)	(157)
--	-------

地方规章

河北省城市建设管理条例(试行)

(河北省人民政府公布)	(160)
-------------------	-------

山西省

地方法规

山西省实施《中华人民共和国城市规划法》办法

(1991年9月19日山西省第七届人大常委会第二十四次会议通过)	(163)
--	-------

辽宁省

地方法规

辽宁省城市建设管理条例

(1980年7月10日辽宁省第五届人大常委会第四次会议通过)	(167)
--------------------------------------	-------

地方规章

丹东市城市规划建设管理实施细则(试行)

(1985年4月17日)	(171)
大连市城市规划建设管理办法(试行)	
(1986年2月3日)	(174)
丹东市村镇建设管理暂行办法	
(1987年3月8日)	(178)

吉林省

地方法规

吉林省城市建设管理条例	
(1986年2月21日吉林省第六届人大常委会第十七次会议通过)	(180)
吉林省乡村建设管理条例	
(1987年5月15日吉林省第六届人大常委会第二十五次会议通过)	(185)
吉林市城市规划管理条例	
(1989年10月25日吉林市第十届人大常委会第十四次会议通过、 1989年11月20日吉林省第七届人大常委会第十二次会议批准)	(189)

黑龙江省

地方法规

哈尔滨市城市规划管理办法	
(1988年10月13日哈尔滨市第九届人大常委会第七次会议通过、 1988年12月24日黑龙江省第七届人大常委会第六次会议批准)	(194)
齐齐哈尔市城市规划管理条例	
(1989年7月22日黑龙江省第七届人大常委会第十次会议通过)	(199)

地方规章

黑龙江省乡村建设管理办法	
(1991年10月1日)	(202)

上海市

地方法规

上海市城市建设规划管理条例	
(1989年6月22日上海市九届人大常委会第九次会议通过)	(205)

江苏省

地方规章

关于颁发《常州市城市规划审批程序暂行管理办法》的通知	
(1990年9月25日)	(209)

浙江省

地方规章

温州市人民政府关于公布《温州市城市建设管理试行办法》	
----------------------------	--

(1982年3月8日)	(210)
温州市城市建设用地规划功能变更管理的暂行规定	
(1991年3月4日)	(214)
安徽省	
地方法规	
合肥市城市建筑管理办法	
(1984年1月19日安徽省第六届人大常委会第五次会议通过)	(216)
地方规章	
合肥市市政设施管理暂行办法	
(1991年4月11日)	(219)
福建省	
地方法规	
福建省人民代表大会常务委员会关于颁布施行《福建省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的公告	
(1991年7月13日省第七届人大常委会第二十二次会议通过)	(221)
江西省	
地方规章	
江西省关于加强城市建设工作的若干规定	
(1987年8月1日)	(227)
江西省人民政府关于加强小城镇建设的暂行规定	
(1988年3月29日)	(229)
南昌市村镇规划建设管理暂行办法	
(1988年5月3日)	(231)
山东省	
地方法规	
山东省城市(镇)建设管理暂行条例	
(1982年11月10日山东省五届人大常委会第十七次会议原则通过)	(234)
济南市城市规划管理办法	
(1988年7月23日济南市第十届人大常委会第四次会议通过、 山东省人大常委会1988年9月24日批准)	(237)
青岛市城市建筑规划管理暂行办法	
(1989年7月21日青岛市第十届人大常委会第十一次会议通过、 1989年8月26日山东省第七届人大常委会第十一次会议批准)	(240)

河南省

地方法规

河南省城市建设管理办法（试行）

（1981年12月22日河南省第五届人大常委会第十三次会议原则批准，根据1990年6月29日河南省第七届人大常委会第十六次会议通过的《关于修改〈河南省城市建设管理办法（试行）》第十一条第四十九条的决定》修订） (245)

郑州市城市规划管理规定

（1988年4月23日郑州市第八届人大常委会第二十七次会议通过
1988年10月15日河南省第七届人大常委会第六次会议批准） (250)

湖北省

地方规章

湖北省城市建设管理条例（试行）

（1981年5月22日） (254)

湖南省

地方规章

湖南省人民政府《关于城镇建设若干问题的规定》

（1985年4月17日） (257)

株洲市人民政府关于发布《株洲市城市规划管理办法》《株洲市市政设施管理办法》、
《株洲市市容环境卫生管理办法》、《株洲市城市园林绿化管理办法》的通知

（1989年1月28日） (259)

广东省

地方法规

广东省城市建设管理暂行条例

（1987年5月21日广东省人大常委会批准通过） (271)

地方规章

广东省人民政府颁布《广东省建设工程招标投标管理规定》

（粤府〔1986〕140号） (274)

深圳市政府办公厅关于进一步加强深圳特区农村规划工作的通知

（1986年6月27日） (277)

汕头市人民政府颁发《汕头市区城市规划建设管理办法》

（1989年8月24日） (279)

汕头市人民政府颁发《汕头市村镇规划建设管理实施办法》

（1990年7月18日） (287)

广西壮族自治区

地方法规

南宁市城市建设管理的若干规定

(1985年5月3日广西壮族自治区第六届人大常委会第十四次会议通过) (291)

地方规章

广西壮族自治区人民政府办公厅转发《广西壮族自治区征收城镇市政建设配套费的暂行办法》的通知

(1986年5月30日) (293)

柳州市城市建设管理暂行条例

(1981年10月14日) (295)

南宁市人民政府关于重申执行《南宁市城市建设管理的若干规定》和加强城市规划管理工作的通知

(1985年1月23日) (297)

柳州市城市规划管理暂行规定

(1986年4月1日) (298)

北海市土地费和城市基础设施配套费收费标准的若干规定

(1992年1月18日) (300)

海南省

地方规章

海南省人民政府关于印发《海南省建筑市场管理若干规定》、《海南省建设工程招标投标管理办法》的通知

(1989年6月24日) (302)

海南省人民政府关于印发《海南省建设工程招标投标管理办法》的补充通知

(1989年8月11日) (308)

海南省建设厅关于印发《海南省实施的〈中华人民共和国城市规划法〉暂行办法》的通知

(1990年5月11日) (309)

四川省

地方法规

重庆市城市规划管理条例

(1989年3月15日重庆市第十一届人大常委会第六次会议审议通过，
1989年5月8日四川省第七届人大常委会第九次会议批准) (312)

地方规章

重庆市人民政府颁布《重庆市违章建筑处理暂行规定》的通知

(1981年5月8日) (318)

成都市人民政府关于坚决制止城市违章建筑的通知

(1981年11月25日) (320)

贵州省

地方规章

贵州省人民政府关于坚决制止违章建筑的通知

(1982年1月9日) (321)

云南省

地方法规

云南省城市建设管理条例

(1984年11月9日云南省第六届人大常委会第十次会议通过) (322)

西藏自治区

地方法规

拉萨市城市绿化管理条例

(1986年7月31日自治区四届人大常委会第十七次会议批准，

1986年9月1日拉萨市人大常委会颁布) (326)

拉萨市城市环境卫生管理条例

(1986年7月31日自治区四届人大常委会第十七次会议批准，

1986年9月1日拉萨市人大常委会颁布) (328)

陕西省

地方法规

西安市城市建设规划管理办法

(1987年3月21日西安市第九届人大常委会第三十三次会议通过，

1987年5月16日陕西省第六届人大常委会第二十四次会议批准) (331)

陕西省实施《中华人民共和国城市规划法》办法

(1991年7月27日陕西省第七届人大常委会第二十二次会议通过) (334)

甘肃省

地方法规

兰州市制止和处理违章建筑暂行办法

(1986年12月28日市九届人大常委会第三十三次会议通过，

1987年1月20日省六届人大常委会第二十二次会议批准) (339)

地方规章

兰州市人民政府关于印发《兰州市城市管理暂行办法》的通知

(1985年7月6日) (341)

兰州市人民政府关于批转贯彻《整顿和加强建筑市场管理的若干规定》的意见的通知

(1986年10月8日) (347)

青海省

地方法规

西宁市城市规划建设管理条例

(1987年11月13日西宁市第十届人大常委会第三次会议通过,
1988年7月2日青海省第七届人大常委会第三次会议批准) (350)

新疆维吾尔自治区

地方规章

新疆维吾尔自治区人民政府关于发布《新疆维吾尔自治区城市建设管理条例(试行)》的通知

(1982年8月19日) (353)

第二编 土地征用与有偿使用

法 律

中华人民共和国土地管理法〔修正本〕

(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) (357)

行政法规

国务院关于制止买卖、租赁土地的通知

(1983年11月19日) (363)

国务院批转国家土地管理局关于加强农村宅基地管理工作请示的通知

(1990年1月3日) (364)

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

(1990年5月19日国务院令第55号发布) (366)

附: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

中华人民共和国土地管理法实施条例

(国务院令第73号发布) (370)

部门规章

城乡建设环境保护部关于贯彻《土地管理法》进一步加强城市用地规划管理的通知

(1987年4月23日) (374)

土地违法案件处理暂行办法

(1989年9月19日国家土地局令发布) (375)

建设部关于国有房屋土地使用证及房地产交易中土地使用权转让等有关问题的答复

(1989年9月20日) (378)

财政部关于颁发《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法》的通知

(1989年9月26日) (379)

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

(1990年6月13日) (381)

国家物价局、建设部关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知

(1992年4月27日) (382)

建设部关于转发《北京市实施〈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〉办法》的通知

(1992年7月13日) (383)

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法

(1992年12月4日) (386)

北京市

地方法规

北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法

(1991年3月15日北京市第九届人大常委会第26次会议通过) (389)

地方规章

《北京市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》罚款处罚规定

(1991年北京市人民政府令第14号) (394)

天津市

地方法规

天津经济技术开发区土地管理规定

(1985年7月20日天津市第十届人大常委会第二十一次会议通过) (395)

地方规章

天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让管理规定

(1988年6月18日天津市人民政府第四次常务会议通过,

1988年7月17日天津市人民政府令第一号发布) (396)

天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让实施办法

(1988年9月20日) (398)

天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让收费办法

(1988年9月20日) (402)

天津经济技术开发区用地申办办法

(1988年9月20日) (404)

天津经济技术开发区场地收费管理规定

(1988年9月27日) (406)

河北省

地方法规

河北省土地管理条例