

内部文件
注意保存

房地产文件选编

(1995.1. ~ 1996.4.)

广州市 国土局 政策法规处 编
房管局

一九九六年五月

编者的话

房地产文件选编

(1995.1. ~ 1996.4.)

广州市 国土局 政策法规处编
房管局

一九九六年五月

编 者 的 话

本选编主要收集 1995 年以来国家、省、市和本局颁发的有关房地产法律、法规和规范性文件,另有少量以前未收编的常用文件也补入,合计 145 篇。共分十二部分:一、土地管理;二、房地产权属管理;三、房地产开发;四、房地产转让、租赁、抵押;五、房地产中介;六、征地拆迁;七、房地产税费;八、物业管理;九、住房制度改革;十、城市规划管理;十一、房地产法制;十二、其他。由于时间仓促,分类编排如有不当之处,请批评指正。

广州市国土房管局政策法规处

1996 年 5 月 3 日

目 录

一、土地管理

- 1、国家土地管理局印发确定土地所有权和使用权的若干规定
..... (1)

国土[籍]字第 26 号 1995 年 3 月 11 日

- 2、土地监察暂行规定 (13)

国家土地管理局令[1995]第 1 号

- 3、协议出让国有土地使用权最低价确定办法 (21)

国家土地管理局令[1995]第 2 号

- 4、关于小城镇土地使用制度改革若干意见的通知 (23)

[1996]国土[建]字第 6 号

- 5、转发《关于加强地价管理规范土地估价行为的通知》
..... (27)

粤国土[地籍]字 34 号 1996 年 2 月 18 日

- 6、转发国家土地管理局关于印发《民航、铁路、交通、水利、电力五行业划拨用地项目目录(试行)》的通知 (35)

粤国土[建用]字[1996]39 号

- 7、广州市国有土地使用权出让金标准 (44)

穗府[1993]58 号

- 8、清产核资中土地估价实施细则 (55)

(广东省清产核资领导小组办公室、省财政厅、省国土厅等 1995 年 4 月 12 日转发财政部、国家土地管理局等的通知)

- 9、广州市清产核资中土地价格评定标准 (62)

(广州市清产核资领导小组办公室、广州市国土局房地产管理局制 1995 年 6 月 15 日)

10、关于非农业建设闲置土地处理的若干规定…………… (70)

粤国土字[1995]7 号

11、广东省城镇国有土地基准地价暂行标准…………… (75)

粤国土字[1993]40 号

12、广东省城镇国有土地基准地价等级作部分调整…… (79)

粤国土[地籍][1995]88 号

13、关于我市国有土地使用权出让金减免审批问题的通知…
…………… (80)

穗府[1995]130 号

14、广州市农村居民住宅建设用地管理暂行规定…………… (83)

穗府[1995]82 号

15、关于执行《广州市农村居民住宅建设用地管理暂行规定》
有关问题的补充通知 …………… (88)

穗府办[1996]31 号

16、土地权属争议处理暂行办法…………… (90)

国家土地管理局[1995]第 4 号

17、广东省土地权属纠纷处理条例…………… (97)

(1995 年 9 月 19 日广东省第 8 届人大常委会第 17 次会议通过)

18、关于重新印发《土地登记规则》的通知 …………… (102)

[1995]国土(法)字第 184 号

19、关于加强企业改革过程中的土地管理的通知 …… (119)

粤国土[1996]7 号

20、贯彻《中共广州市委广州市人民政府关于加快区街经济发

- 展和加强城市管理的若干补充规定》的通知 (124)
- 穗国房字[1996]6号
- 21、土地违法案件查处办法 (127)
- 国家土地管理局[1995]第3号
- 22、关于转发市国土局、房地产管理局关于我市非农业建设占用土地缴纳垦复金有关问题请示的通知..... (136)
- 穗府办[1995]94号
- 23、转发关于军队有偿转让空余军用土地有关问题的通知····· (139)
- 粤财综[1994]第77号
- 24、关于军队有偿转让空余军用土地有偿问题的通知····· (141)
- [1993]财综字第159号
- 25、关于充分利用地籍测量成果的通知 (143)
- 穗国房字[1994]123号

二、房地产权属管理

- 1、转发市人大常委会关于加强落实城镇侨房政策工作的决议的通知..... (146)
- 粤府办[1995]27号
- 2、贯彻市政府《关于进一步落实私改和代管侨房工作的通知》的意见..... (153)
- 房管发[1992]95号
- 3、对未经有偿出让土地上的房地产进行交易和发生产权转移登记时补办国有土地使用权出让手续的通知..... (158)

穗国房字[1995]17号

- 4、国务院办公厅关于调整城镇国有粮油零售网点房产经营管理权的通知..... (160)

国办发[1995]47号

- 5、关于审批房屋翻改扩建工程时须核验房地产权属证书的函..... (162)

穗国房函[1995]269号

- 6、关于撤销改造“前铺后居”经租房的实施意见..... (164)

穗国房字[1995]193号

- 7、关于房地产登记中若干技术问题的处理规定..... (169)

穗国房字[1995]1号

- 8、关于认真做好城镇房地产权登记发证工作的通知..... (172)

粤建房字[1995]030号

- 9、关于竣工的商品房必须按时办理产权登记的通知..... (174)

穗国房字[1995]66号

- 10、关于房改售房权属登记发证若干规定的通知..... (176)

建房[1995]472号

- 11、转发关于做好行政事业单位国有资产产权登记中房产登记工作的通知..... (179)

穗国资行[1995]69号

- 12、企业国有资产产权登记管理办法..... (183)

国务院第192号 1996年1月25日

- 13、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..... (187)

建房[1992]22号

- 14、关于申报土地使用权涉及国有房地产权问题的复函……
..... (189)

建房[1992]462号

- 15、关于在产权登记和征地补偿工作中妥善处理好历史遗留
的违章建筑问题的通知..... (192)

德国房字[1993]31号

- 16、关于委托开发公司办理商品房登记发证权限问题的通知
..... (194)

德国房字[1993]83号

- 17、关于由广州保税区管委会行使房地产管理职能请示的批
复..... (196)

德国房函[1993]259号

三、房地产开发

- 1、广州市人民政府关于当前促进我市房地产开发持续稳步发
展的若干意见的通知..... (197)

穗府[1995]53号

- 2、关于认真贯彻落实穗府[1995]53号文的通知 (201)

德国房字[1995]97号

- 3、广东省建委、广东省工商行政管理局关于加强全省房地
产开发企业资质审查和工商登记管理的通知..... (204)

粤建房字[1995]040号

- 4、广州市建设工程招标投标实施办法..... (205)

穗府[1995]68号

5、广州市城乡建设委员会关于合作经营房地产开发项目管理工作通知..... (215)

穗建开[1994]391号

6、国家计委关于禁止向房地产开发企业乱收费抑制商品房价格不合理上涨的通知..... (218)

计价格[1995]506号

7、转发国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知 ...
..... (222)

粤府[1995]63号

8、关于坚决制止带资搞建设的通知..... (228)

粤府[1995]82号

9、关于重申严格控制高档楼堂馆所建设项目的紧急通知 ...
..... (230)

粤府[1996]5号

10、转发市文化局关于明确文物保护单位管理机构请示的通知..... (232)

穗府办[1996]20号

11、关于清理广州大道两旁违章建筑搞好道路绿化的通告...
..... (237)

穗府[1996]26号

四、房地产转让、租赁、抵押

1、城市房地产转让管理规定..... (238)

建设部令 第45号 1995年8月7日

2、关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》

(试行)的通知..... (244)

建房[1995]517号

3、广州市房地产交易管理办法..... (249)

穗府[1995]156号

4、关于加强商品房预售款管理的通知..... (259)

穗国房字[1995]207号

5、城市房屋租赁管理办法..... (261)

建设部令 第42号 1995年5月9日

6、广州市房屋租赁管理办法..... (269)

穗府[1995]139号

7、广州市地方税务局转发市政府颁发《广州市房屋租赁管理办法》的通知..... (280)

穗地税发[1996]99号

8、广州市解困房租赁管理试行办法..... (282)

穗国房字[1995]135号

9、关于调整住宅房屋租金的通知..... (286)

穗国房字[1995]114号

10、关于广州市部分非住宅用房协议租金的通知..... (300)

穗国房字[1995]144号

11、关于理顺广州市直管公房非住宅协议租金问题的通知..... (302)

穗国房字[1995]73号

12、关于理顺广州市直管公房非住宅用房协议租金问题的补充通知..... (305)

穗国房字[1995]103号

13、关于直管公房永迁后实行属地管理和调整增租上缴比例

等问题的通知..... (310)

穗国房字[1995]36号

14、关于非住宅房屋改作住宅处理的若干规定 (312)

穗国房字[1995]138号

15、关于理顺广州市新出租铺面房租价的通知 (315)

穗国房字[1993]124号

16、广东省出租屋暂住人员治安管理规定 (331)

(1994年9月15日广东省第8届人大常委会第10次会议通过)

17、广州市区暂住人员租赁房屋治安管理规定 (335)

穗府[1995]146号

18、中华人民共和国担保法 (340)

(1995年6月30日第8届全国人大常委会第14次会议通过)

19、关于颁布《政策性住房信贷业务管理暂行规定》的通知..... (358)

银发[1994]313号

20、关于印发《商业银行自营住房贷款管理暂行规定》的通知 (364)

银发[1995]220号

21、国家土地管理局颁发农村集体土地使用权抵押登记的若干规定..... (370)

国土[籍]字134号 1995年9月21日

22、广州市购买商品住房贷款抵押规定 (374)

穗府[1995]150号

23、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..... (382)

建房[1995]152号

24、中国人民建设银行国家安居工程个人住房抵押贷款暂行办法..... (384)

中国人民建设银行 1995年11月15日

五、房地产中介

1、城市房地产中介服务管理规定..... (390)

建设部令 第50号 1996年1月8日

2、国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知.....
..... (397)

计价格[1995]第971号

3、建设部、人事部制定房地产估价师执业资格制度暂行规定
..... (400)

建房[1995]147号

4、关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知
..... (407)

国土(籍)字[1995]第10号

5、广州市国土局房地产管理局转发关于对具备土地价格评估
资格的中介服务机构进行确认的通知..... (410)

穗国房字[1995]169号

6、广东省国土厅、广东省物价局转发国家土地管理局、国家计
划委员会关于对具备土地价格评估资格的中介服务机构进行
确认的通知..... (412)

粤国土[地籍]字[1995]92号

- 7、国家土地管理局、国家计划委员会关于对具备土地价格评估资格的中介服务机构进行确认的通知…………… (413)

国土(籍)字[1995]第 71 号

- 8、关于扶持和加强房地产评估机构管理的通知…………… (415)

穗国房字[1995]79 号

- 9、广州市国土局、房产管理局、工商行政管理局关于广州市房地产评估机构登记管理的通知…………… (418)

穗国房字[1995]80 号

- 10、广东省房地产估价员管理暂行办法…………… (420)

粤建房字[1995]012 号

- 11、广州市房地产评估员资格评审认定办法…………… (424)

穗人字[1994]85 号

六、征地拆迁

- 1、广东省拆迁城镇华侨房屋规定…………… (426)

(1995 年 5 月 9 日广东省第 8 届人大常委会第 15 次会议通过)

- 2、广东省交通基础设施建设征用土地暂行办法…………… (430)

粤府[1995]4 号

- 3、广州市地下铁道建设管理规定(修订)…………… (434)

(1995 年 1 月 28 日根据市人民政府《关于修改〈广州市地下铁道建设管理规定〉的决定》修订重新发布)

- 4、关于加强对征拆迁补偿直管房进行管理的通知…………… (441)

穗国房字[1995]81 号

- 5、关于房屋拆迁管理及补偿安置问题的若干规定…………… (445)

穗国房字[1995]108号

- 6、关于印发《简化城市建设征用(收回)土地及房屋拆迁程序的若干规定》和《简化建筑报建、施工、验收管理程序实施办法》的通知 (449)

穗建综[1993]020号

- 7、转发市政府法制局国土局房管局《关于城市房屋强制拆迁工作有关问题的补充请示》的通知 (459)

穗府[1995]36号

七、房地产税费

- 1、关于对一九九四年一月一日前签订开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知 (461)

财法字[1995]7号

- 2、财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知 (463)

财税字[1995]48号

- 3、关于土地增值税若干征管问题的通知 (468)

国税发[1996]4号

- 4、广东省土地增值税征收管理办法 (472)

粤府[1995]74号

- 5、广州市地方税务局、广州市国土局、房地产管理局关于委托代征土地增值税问题的通知 (475)

穗地税发[1995]194号

- 6、关于土地增值税若干政策问题的通知 (477)

穗地税发[1995]113号

- 7、广州市地方税务局关于贯彻实施土地增值税若干政策问题的通知..... (479)

穗地税发[1995]54号

- 8、关于重申征收契税有关规定的补充通知..... (481)

穗府函[1993]235号

- 9、财政部关于对未建成房屋产权转让征收契税问题的复函
..... (483)

(94)财农税字第2号

- 10、关于对商品房预售征收契税的通知 (484)

财农[1994]471号

- 11、关于收取房地产估价费的复函 (486)

穗价函[1994]46号

八、物业管理

- 1、广州市新建住宅小区物业管理办法 (489)

穗府[1995]152号

- 2、城市居民住宅安全防范设施建设管理规定..... (497)

建设部、公安部令第49号 1996年1月5日

- 3、城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法..... (500)

国家计委、建设部 计价费[1996]266号

- 4、关于印发《广州市物业管理行业管理规定》、《广州市住宅小区业主委员会实施办法》、《广州市住宅小区管理统筹金使用办法》、《广州市住宅小区物业管理考评办法》的通知

..... (505)

穗建开[1996]47号

九、住房制度改革

- 1、国家安居工程实施方案…………… (515)
 国办发[1995]6号
- 2、实施国家安居工程的意见…………… (520)
 建房[1995]110号
- 3、国务院关于深化城镇住房制度改革的决定…………… (525)
 国发[1994]43号
- 4、广东省贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的决定实施意见…………… (535)
 粤府[1995]44号
- 5、广州市深化住房制度改革实施意见…………… (543)
 穗府[1995]86号
- 6、关于贯彻落实《广州市深化住房制度改革实施意见》的通知…………… (549)
 穗房改[1995]12号
- 7、关于实行成本价出售公有住房的计价办法…………… (552)
 穗房改[1995]13号
- 8、关于理顺住房维修费补贴问题的通知…………… (567)
 穗房改办[1995]29号
- 9、关于租金改革中若干问题的通知…………… (568)
 穗房改办[1996]3号
- 10、关于调整住房公积金计存基数的通知…………… (571)
 穗房改[1995]4号
- 11、关于调整住房公积金存款利率的通知…………… (575)

穗建银房信字[1995]第 377 号

- 12、关于深化我市住房制度改革有关问题的通知 (576)

穗房改[1992]1 号

- 13、关于下放出售公有住房审批权的通知 (585)

穗房改办[1992]6 号

- 14、关于下放出售公有住房审批权后有关问题的通知.....
..... (586)

穗房改办[1992]9 号

- 15、中共广东省纪委广东省监察厅关于房改工作中的若干纪律规定..... (589)

粤纪发[1992]9 号

- 16、关于加快公有住房售后办理交易监证和产权登记发证工作的通知..... (591)

穗房改办[1993]6 号

- 17、关于房改中几个具体政策问题的通知 (593)

穗房改办[1993]22 号

- 18、关于获准出境定居的离休、退休、退职人员申请购买原住公房的有关手续问题的通知..... (595)

穗房改办[1993]23 号

- 19、关于严格贯彻执行我市房改政策规定的通知 (596)

穗房改[1996]1 号

十、城市规划管理

- 1、村庄和集镇规划建设管理条例..... (598)

国务院令 第 116 号 1993 年 6 月 29 日