

房地产相关政策 法律法规汇编

铁法煤业集团房地产开发有限责任公司 编

东北大学出版社

房地产相关政策法律法规汇编

铁法煤业集团房地产开发有限责任公司 编

东北大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产相关政策法律法规汇编/铁法煤业集团房地产开发有限责任公司编. —沈阳: 东北大学出版社, 2002. 6

ISBN 7-81054-790-9

I. 房… II. 铁… III. ①房地产业-经济政策-中国-汇编 ②房地产业-法规-中国-汇编 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041590 号

出 版 者: 东北大学出版社

(邮编: 110004 地址: 沈阳市和平区文化路 3 号巷 11 号)

出 版 人: 李毓兴

印 刷 者: 铁岭新华印刷厂

发 行 者: 东北大学出版社

开 本: 787mm×1092mm 1/16

字 数: 103 千字

印 张: 41.25

印 数: 300 册

出版时间: 2002 年 6 月第 1 版

印刷时间: 2002 年 6 月第 1 次印刷

责任编辑: 刘振军

责任出版: 秦 力

封面设计: 唐敏智

定 价: 150.00 元

垂询电话: 024—83680267 (社务办)

83687331 (市场部)

E-mail: neuph@neupress. com

024—83680265 (传 真)

83687332 (出版部)

http: //www. neupress. com

《房地产相关政策法律法规汇编》编委会

顾 问：张福棠 刘彦平

主 任：毕云峰

副主任：马奎成 马熙程

委 员：毕云峰 马奎成 马熙程 侯振久

李治国 杨智勇 朱联谊 冀呈祥

孔繁耀 杨宝民 曾 明 董慧萍

刘 峰

前 言

铁法煤业(集团)有限责任公司是全国 500 家大型国有企业之一,从 1996 年起连续 5 年被原煤炭工业部授予科技进步十佳企业,企业信用等级为 AAA 级,1999 年 12 月整体通过 ISO9002 质量体系认证,被辽宁省政府命名为“全省工业企业管理十二面红旗单位”,是辽宁省重要动力煤生产基地。1996 年以来企业利润连续 6 年保持在 3000 万元以上,2001 年实现利润 6826 万元。企业各项主要经济技术指标均位居全国同行业先进水平,实现了高效、快速、全面发展。

铁煤房地产开发有限责任公司作为铁法煤业(集团)有限责任公司子公司,已获房地产开发资质。经历了由小到大、由弱到强的发展历史,积累了丰富的管理经验。尤其是近几年来,公司为适应企业改革的需要,将经济适用住宅建设与危旧房和棚户区改造相结合,每年都新建经济适用住房 12 万平方米以上。企业在住房制度改革工作中取得了重大进展,旧的住房制度被打破,新的住房体制全面建立,走在了同行业的前列。同时,在住房中介服务和矿区沉陷土地复垦利用方面走出了新路。在长期的住宅建设与房地产经营过程中,房地产开发公司深深感到政策法规的重要性,为在实际工作中做到有章可循、有法可依,更好地规范、指导和鞭策企业行为,特编写《房地产相关政策法律法规汇编》一书,供各级从事房地产事业和物业管理人员在日常工作和学习中参考。这也是我们出版此书的目的。

本书内容翔实丰富,具有时效性、实用性和针对性。本书共分十三章,主要内容有:基本法规;土地征用与使用法规;设计界法规;施工单位法规;城市房屋拆迁;建设工程管理与监理;开发经营管理;房地产交易;物业管理;房地产管理及权属登记;房地产金融与税费;房地产合同以及辽宁省地方性法规等方面的房地产相关政策法律法规。该书是使读者知法、懂法、守法,使用法律武器捍卫自己权利的工具书。

本书由毕云峰提出总体框架及详细写作计划和要求,并最后统纂定稿。

由于编者水平有限,书中难免有疏漏之处,望广大读者批评斧证。

编 者

2002 年 5 月

序一

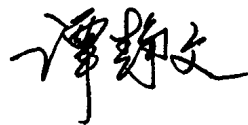
我国已加入 WTO, 为更好地应对入世给我国建筑业带来的机遇和挑战, 建立一套完善的符合 WTO 规则机制的法律、法规体系和技术法规体系是当务之急。同时, 也对建筑行政主管部门按照市场经济体制运用法律和经济手段管理建筑行业, 提高行业管理水平提出更高要求。党和国家一直强调依法治国, 并十分重视法律法规建设。为适应这一时代需要, 由全国人大及常委会、国务院有关部委颁布, 修订了一大批有关建筑业、房地产业等方面的法律、法规和规章。如颁布了《中华人民共和国招标投标法》, 修订了《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等。我省也结合本省实际情况颁布了有关建筑业、房地产业等地方性法规。

为了使房地产开发企业和广大建筑业、房地产工作者及时了解和适应这些法律、法规, 毕云峰等同志组织了一批多年从事建筑业、房地产业实践及研究的专家、学者编选了这本法律汇编, 全书以房地产法律、法规为核心, 兼顾其他相关内容; 以全国人大及其常委会颁布的法律为龙头, 兼收部门规章、地方性法规, 并形成内容全面、体系完整的特点。可见, 毕云峰等同志付出了大量的心血。

江泽民同志在党的十五大报告中指出: “依法治国, 建设社会主义法治国家。” 要实现这一目标, 必须首先建立社会主义法律体系。“徒善不足以为政, 徒法不足以自行。” 法律必须靠人来执行。因此, 对于广大建筑业、房地产业的人士, 今后的首要任务是认真学习有关建筑业和房地产业的法律、法规, 深刻理解法条, 掌握法律精髓。只有这样才能真正做到依法治国、依法行政。

《房地产相关政策法律法规汇编》是一本应时之需的好书。

沈阳建筑工程学院副院长、教授



2002 年 6 月 10 日

序二

房地产业是大有可为的行业。

随着社会主义市场经济体制框架的确立，我国房地产经营业市场化程度明显提高。1992、1993年曾一度出现“房地产热”，中央及时采取了宏观调控措施，使房地产市场逐步走上理性发展的轨道。1998年为应对东南亚金融危机的影响，中央在分析了我国经济形势后，果断地作出了采取积极的财政政策，扩大内需、拉动经济增长的战略决策，提出要把住宅建设培育为新的经济增长点。

房地产市场的快速发展，有效地连接起生产与消费两大环节，使我国住宅及房地产业出现了新的局面，呈现出良好的发展势头。一是房地产开发继续保持稳定增长。据国家统计局快报资料，2000年1—8月，全国完成开发投资比上年同期增长24.3%，其中商品住宅完成开发投资增长29%；商品房施工面积增长12.8%，其中商品住宅施工面积增长16.8%；商品房新开工面积增长32.3%，其中商品住宅新开工面积增长33.3%；商品房竣工面积增长21.7%，其中商品住宅竣工面积增长25.7%。二是商品房销售继续保持旺盛。2000年1—8月，商品房销售面积比上年同期增长40.1%，销售额增长42.8%，其中商品住宅销售面积增长43.4%，销售额增长48.8%。销售面积总体上大于竣工面积，市场消化前几年空置房的能力有所增强。三是个人成为商品房住宅的购买主体。2000年1—8月，商品住宅销售面积中，销售给个人的占89.4%，比上年同期提高了7.7个百分点。四是存量市场与增量市场联动的格局初步形成，存量房交易量明显放大。广州2001年增量房与存量房买卖之比为13:1，2002年为6:1，浙江省宁波市、江苏省南通市、吉林省吉林市、上海市长宁区等市（区）存量房买卖已超过增量，打破了长期以来存量市场冷清沉闷的局面。存量房交易的增加非但没有造成增量房市场的萎缩，反而通过置换实现了存量与增量的联动，从而带动了增量房市场的增长。这表明我国房地产市场结构正趋于合理，市场规模越来越大，标志着我国住宅及房地产业在快速发展中不断得到调整和完善，适应市场的能力在不断增强。

作为较早涉入房地产业的业内人士，我一直关注着我国房地产业的变化和发展。从1990年毕业走向大学讲坛从事建筑经济与工程管理，特别是房地产方面的探索以来，构筑以经营为核心的完整的房地产经营管理体系一直是我在教学、科研及实践中追求的目标。长期以来，有两个思想总萦绕于我的头脑之中：一是房地产是人类生存的三大物质要素（住所、食物和衣物）之一，购置或拥有房地产（家居）是多数人在人生中可能进行的最重要的投资决策，而许多财富也正是通过购置、持有和销售房地产的过程取得的，因而，它是一个极其大有可为的领域；二是教育在成功的房地产投资中扮演了什么角色？教育及对经济的了解是投资的基础和必需，正规教育提供了实现飞跃的基石，房地产投资、开发、经营和管理是一个受过教育的经营者的职业，所以，高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化作出更大的贡献。今天，我高兴地看到这种思想体现并贯穿于毕云峰等同志所编写的这本书中，也希望它能给广大房地产业内人士以启迪。

毕云峰同志长期从事建筑业及房地产开发和经营与管理工作。回顾这几年的房地产工作，毕云峰及其领导的铁煤房地产开发有限责任公司进行了许多有益的探索，并取得了可喜的成绩。

新世纪已经到来，房地产的新世纪也已经到来。我们进入了新的世纪并实施我国经济社会发展的第三步战略目标。我国房地产市场工作能否做好，不仅关系到房地产市场自身的发展，也关系到住宅与房地产业乃至整个国民经济的健康运行。因此，我们必须进一步提高认识，从国民经济发展的全局，从启动消费、拉动经济增长的高度，认识培育和发展房地产市场的重要意义，理清思路，明确重点，完善政策，规范管理，以制度创新和机制转变促进新的发展。

为了使房地产开发企业和广大建筑业、房地产工作者及时了解和适应这些法律、法规，毕云峰等同志组织了一批多年从事建筑业、房地产业实践及研究的专家、学者编选了这本法律汇编，全书以房地产法律、法规为核心，兼顾其他相关内容；以全国人大及其常委会颁布的法律为龙头，兼收部门规章、地方性法规，并形成内容全面、体系完整的特点。可见，毕云峰等同志付出了大量的心血。

我们愿和毕云峰等同志一起祝愿我国房地产业在新世纪里如日中天！

房地产学副教授、高级工程师
沈阳建筑工程学院管理工程系副主任
沈阳建筑工程学院住宅与人居环境工程技术研究中心主任



2002年6月10日

序三

中国加入 WTO 以后,随着不断开放和活跃的经济形势发展,房地产业面临严峻的挑战,激烈的竞争必将使房地产业内人士处心积虑,聪明决策,大胆实践,巧妙经营,应对各种矛盾与冲突,使自己立于不败之地。

“工欲善其事必先利其器”,对于专业法律知识的学习即是完善心智的一种途径,更是克敌至胜的法宝。

《房地产相关政策法律法规汇编》一书是应世之需、应世而生的专业指导工具书,内容贴近时代,与经济发展和房地产业发展相伴而行,它能起到规范我国房地产产业、指导业内人士合法执业的作用,同时也是房地产开发企业和广大建筑业、房地产工作者使用法律武器捍卫自己权利的好助手。

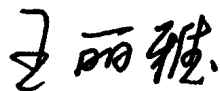
从普法而言,懂法才能守法,才能护法。本书编撰者立意亦在推广法制精神,依法治国。此书对提高房地产从业人员专业素质和法律意识大有裨益。

房地产开发投资与经营管理的法制建设与市场之路虽然还有荆棘,但市场的引擎一旦启动,就会越来越有力。“十五”期间,国家建设部将近进一步加强房地产管理工作的力度,推动房地产管理工作健康有序的发展,为广大居民创造一个优美、整洁、安全、舒适、文明的居住环境。

法制建设应是房地产各项工作的先驱。

祝贺毕云峰等同志的工作成果!

法学副教授,沈阳建筑工程学院管理工程系副主任



2002 年 6 月 10 日

目 录

第 1 部分 基本法规	1
1.1 中华人民共和国城市房地产管理法	1
1.2 中华人民共和国土地管理法	8
1.3 中华人民共和国城市规划法	18
1.4 中华人民共和国建筑法	22
1.5 中华人民共和国会计法	30
1.6 中华人民共和国合同法	35
1.7 中华人民共和国招标投标法	67
第 2 部分 土地征用与使用法规	74
2.1 中华人民共和国土地管理法实施条例	74
2.2 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	81
2.3 基本农田保护条例	85
2.4 土地利用年度计划管理办法	89
2.5 建设用地审查报批管理办法	90
2.6 闲置土地处置办法	93
2.7 国土规划编制办法	95
2.8 土地利用总体规划编制审批规定	98
2.9 关于加强土地利用总体规划工作的通知	102
2.10 国土资源部关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知	104
2.11 地质资料管理条例	106
2.12 国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和 《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见	110
2.13 国土资源部关于转发《人民检察院直接受理立案侦查案件立案标准的 规定（试行）》部分内容的通知	112
2.14 国土资源部关于规范国有土地租赁若干意见	113
2.15 国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中 有关土地问题的通知	114
2.16 国土资源部关于修改土地证书的通知	116
2.17 划拨土地使用权管理暂行办法	117
2.18 土地复垦规定	120
2.19 国务院关于加强国有土地资产管理的通知	123
2.20 协议出让国有土地使用权最低价确定办法	125
2.21 土地违法案件查处办法	126
2.22 土地权属争议处理暂行办法	131

2.23	国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	134
2.24	关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法	137
2.25	关于土地开发整理工作有关问题的通知	140
2.26	出让国有土地使用权审批管理暂行规定	142
2.27	建设项目用地预审管理办法	144
2.28	国土资源行政复议规定	145
2.29	关于印发试行《土地分类》的通知	166
2.30	划拨用地目录	175
2.31	国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知	179
2.32	关于严肃执法从严处理国土资源违法违纪案件的通知	182
2.33	关于认真学习和贯彻《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》和 《关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》的通知	183
2.34	《国土资源违法案件会审制度》、《国土资源执法监察报告备案制度》、 《国土资源执法监察督办制度》	185
第3部分	设计界法规	188
3.1	建设工程勘察设计管理条例	188
3.2	建设工程勘察设计市场管理规定	192
3.3	建设工程施工图设计文件审查暂行办法	197
3.4	村庄和集镇规划建设管理条例	200
3.5	建设项目环境保护管理条例	204
3.6	建设工程抗御地震灾害管理规定	208
3.7	房产测绘管理办法	212
3.8	城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	215
3.9	城市地下空间开发利用管理规定	216
3.10	建设部关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知	219
3.11	国家康居示范工程实施大纲	220
3.12	关于实施《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》的通知	222
第4部分	施工单位法规	224
4.1	建设工程质量管理条例	224
4.2	建设部关于废止《建设工程质量管理办法》等部令的决定	232
4.3	建筑工程施工许可管理办法	233
4.4	建筑业企业资质管理规定	235
4.5	建筑工程施工发包与承包计价管理办法	240
4.6	建设工程设备监理管理暂行规定	242
4.7	建筑施工企业项目经理资质管理办法	245
4.8	建设领域推广应用新技术管理规定	249
4.9	城市住宅小区竣工综合验收管理办法	251
第5部分	城市房屋拆迁	253
5.1	城市房屋拆迁管理条例	253

5.2	建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知	256
5.3	建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	258
5.4	司法部房屋拆迁证据保全公证细则	260
5.5	城市危险房屋管理规定	262
第6部分	建设工程管理与监督	265
6.1	工程建设监理规定	265
6.2	建筑装饰装修管理规定	268
6.3	住宅室内装饰装修管理办法	272
6.4	国家计委关于重申严格执行基本建设程序和审批规定的通知	277
第7部分	开发经营管理	278
7.1	城市房地产开发经营管理条例	278
7.2	城市房地产开发管理暂行办法	282
7.3	房地产开发企业资质管理规定	287
7.4	城镇经济适用住房建设管理办法	291
7.5	建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于印发《关于大力发展经济适用住房的若干意见》的通知	292
7.6	建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》的通知	294
7.7	建设部发布城市综合开发公司资质等级标准	296
7.8	建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、科技部、税务总局、质量技术监督局、建材局关于推进住宅产业现代化,提高住宅质量的若干意见	298
7.9	建设部、国家经贸委、质量技术监督局、建材局关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知	301
7.10	关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知	302
第8部分	房地产交易	305
8.1	商品住宅价格管理暂行办法	305
8.2	城市商品房预售管理办法	307
8.3	商品房销售管理办法	308
8.4	城市房屋租赁管理办法	314
8.5	城镇廉租住房管理办法	317
8.6	城市房地产转让管理规定	319
8.7	中介服务收费管理办法	321
8.8	国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知	324
8.9	经纪人管理办法	325
8.10	人事部、建设部关于印发《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》的通知	329
8.11	商品房销售面积计量监督管理办法	333
8.12	商品住宅性能认定管理办法(试行)	335
8.13	房地产估价师注册管理办法	338

8.14	已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	343
8.15	住房置业担保管理试行办法	345
8.16	城市国有土地使用权价格管理暂行办法	348
8.17	城市房地产抵押管理办法	350
8.18	建设部关于加强商品房销售管理的通知	356
8.19	建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑分摊规则》(试行)的通知	357
8.20	商品房销售面积测量与计算计量技术规范	359
第9部分	物业管理	368
9.1	城市新建住宅小区管理办法	368
9.2	城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	370
9.3	住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	372
9.4	物业管理企业资质管理试行办法	374
9.5	城市房屋修缮管理规定	376
9.6	城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	380
9.7	关于加强居民住宅区安全防范工作的协作配合切实保障居民居住安全的通知	382
9.8	建设部关于印发《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》的通知	384
9.9	建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知	388
9.10	建设部关于加强公有房屋修缮服务管理工作的通知	390
9.11	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	391
9.12	房屋接管验收标准(ZBP3001—90)	394
9.13	房屋完损等级评定标准(试行)	399
第10部分	房地产管理及权属登记	406
10.1	城市私有房屋管理条例	406
10.2	建设部关于组织开展危旧房屋安全大检查加强房屋安全管理的紧急通知	408
10.3	城市房屋权属登记管理办法	410
10.4	城市房地产权属档案管理办法	415
10.5	建设部关于清理检查房屋权属证书印制发放工作的通知	418
10.6	城市异产毗连房屋管理规定	420
10.7	确定土地所有权和使用权的若干规定	421
10.8	关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	427
10.9	关于印发《城镇变更地籍调查实施细则(试行)》的通知	429
10.10	土地登记规则	438
10.11	国家土地管理局印发《关于变更土地登记的若干规定》的通知	446
第11部分	房地产金融与税费	452
11.1	个人住房贷款管理办法	452
11.2	住房公积金管理条例	456

11.3	建设部关于纠正住房公积金管理中心兴办经济实体、投资参股问题的通知	461
11.4	财务部、建设部关于抓紧落实机关事业单位住房补贴资金有关问题的通知	462
11.5	施工、房地产开发企业财务制度	463
11.6	物业管理企业财务管理规定	477
11.7	房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定	480
11.8	财政部关于物业管理企业收到工程保修费如何进行财务处理等有关问题的复函	482
11.9	中华人民共和国房产税暂行条例	482
11.10	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	483
11.11	中华人民共和国耕地占用税暂行条例	485
11.12	中华人民共和国土地增值税暂行条例	486
11.13	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	487
11.14	中华人民共和国契税暂行条例	490
11.15	中华人民共和国契税暂行条例细则	492
11.16	中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	494
11.17	中华人民共和国城市维护建设税暂行条例	496
11.18	国务院征收教育费附加的暂行规定	497
11.19	财政部、国家税务总局关于部分资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知	498
11.20	国家税务总局、建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知	500
11.21	国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知	502
11.22	关于确保对非农业建设用地征收耕地占用税的联合通知	502
11.23	财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知	503
11.24	财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知	504
11.25	已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定	505
11.26	关于加强新增建设用地土地有偿使用费收缴管理工作的通知	506
11.27	住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	508
11.28	财政部、国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》的通知	510
11.29	财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知	512
11.30	国家计委办公厅、建设部办公厅关于 2000 年全国公有住房租金改革情况的通报	513
11.31	财政部、国家税务总局关于公有制单位职工首次购买住房免征契税的通知	515
11.32	财政部、建设部关于房管机构转制资金有关问题的通知	515
11.33	国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知	516

第 12 部分 房地产合同	518
12.1 建设部、国家工商行政管理局关于修改合同示范文本有关条款的通知.....	518
12.2 建设工程施工合同示范文本.....	519
12.3 工程建设监理委托合同示范文本.....	538
12.4 商品房购销合同示范文本.....	545
12.5 物业管理委托合同示范文本.....	551
12.6 前期物业管理服务协议示范文本.....	556
12.7 国有土地使用权出让合同（宗地出让合同）	561
12.8 国有土地使用权出让合同（成片开发土地出让合同）	565
12.9 国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）	571
12.10 房屋拆迁安置补偿合同	573
12.11 房屋租赁合同	576
第 13 部分 地方政策法规	579
13.1 辽宁省建设系统行政执法公示制度规定.....	579
13.2 辽宁省建设工程施工招标投标定标管理办法.....	580
13.3 家庭居室装饰装修业户资质管理暂行规定.....	582
13.4 辽宁省建设系统依法治业方案.....	584
13.5 关于认真贯彻《建设行政处罚程序暂行规定》的通知.....	588
13.6 辽宁省建设行政执法错案追究办法.....	589
13.7 辽宁省城市总体规划审查工作规则.....	591
13.8 关于切实做好住宅供暖系统分户改造工作的通知.....	594
13.9 辽宁省城镇个人住房置业担保贷款管理办法.....	595
13.10 辽宁省办理个人住房抵押贷款程序	598
13.11 辽宁省在建工程抵押管理办法	601
13.12 辽宁省城镇房地产交易管理条例	605
13.13 对全省房地产开发企业进行全面清理检查重新核发资质等级证书工作方案	611
13.14 辽宁省商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行办法	615
13.15 辽宁省房地产开发企业资质管理实施细则	616
13.16 辽宁省城市房屋拆迁货币安置暂行办法	621
13.17 关于加强城市房屋拆改管理工作的紧急通知	622
13.18 关于进一步核实我省城市棚户区现状的通知	623
13.19 关于深化城镇住房制度改革加快住宅建设扩大居民住房消费的若干意见 ..	624
13.20 辽宁省城市住宅区物业管理条例	629
13.21 关于学习、宣传和贯彻《辽宁省城市住宅区物业管理条例》的通知	634
13.22 关于实行住房分配货币化必须缴存住房公积金的通知	635
13.23 辽宁省住房分配货币化实施意见	635
13.24 关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知	639

第 1 部分

基本法规

1.1 中华人民共和国城市房地产管理法

(中华人民共和国主席令 第 29 号)

《中华人民共和国城市房地产管理法》已由中华人民共和国第八届全国人大常委会第八次会议通过，现予公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行。

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（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿转让。

第九条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十条 县级以上人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发，土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。