

2001-2002

中国房地产年度发展报告

孙起立



实用政策法规

调研房地产大开发整体领域的年度总体情况
纵览前瞻性开发企业经营者业绩和经典项目
评析房地产企业和经营者信誉状况典籍
展示开发形象与国际接轨中国地产手册



中国房地产年度发展报告

孙起孟 

实用政策法规

中华工商联合出版社

责任编辑：书辰

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产年度发展报告. 2001 ~ 2002 / 中国房地产
年度发展报告编委会编. —北京: 中华工商联合出版社,
2002

ISBN7-80100-858-8

I. 中... II. 中... III. 房地产业—中国—2001 ~ 2002—
研究报告 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 056626 号

中国房地产年度发展报告

中国房地产年度发展报告编委会编

☆

中华工商联合出版社出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编: 100027 电话: 64153909

北京大通印刷厂印刷

新华书店总经销

889 × 1194 毫米 1/16 印张 68 620 千字

2002 年 8 月第 1 版 2002 年 8 月第 1 次印刷

京工商广临字 020067 号

ISBN 7-80100-858-8 / F·342

全套定价: 120.00 元

鉴往开来

楊慎
五〇年

《中国房地产年度发展报告》编委会

编委会主任：孟晓苏

编委会副主任委员（排名不分先后）：

王 石 赵 康 李发增 姜万荣 靳维平 王翌梁 谢汉秋 王爱全 张连选 苗乐如 刘子刚 贾 海 王健林 卢铿 冯仑

编委会常务委员（排名不分先后）：

王 平 王 石 王未然 王翌梁 王爱全 王维达 从连安 白金明 朱 勇 李向前 李发增 李国和 李钢成 肖晓俭 聂晓报
严胜雄 阎利军 杨 柳 官忠富 孟晓苏 赵 康 周有渔 梁运斌 罗国风 罗国庆 阎 立 张家明 徐 翔 姜万荣 徐福元
谢汉秋 蒋昌斌 靳维平 蔡承旺

编委会特邀委员（排名不分先后）：

种国锋 刘 莹 崔秋跃 臧美华 史贤英 邓泽洪 张文彬 林 杰 金秋实 刘金生 徐 菊 李海军

编 委（排名不分先后）：

王本金 王 石 王 平 王 利 王 兵 王未然 王爱全 王维达 王翌梁 邓 川 石应楠 刘德珠 李发增 洪 晓 陈燕生
林 峰 张家成 张鸿馨 赵 康 孟晓苏 姜万荣 柳玉华 胡克敏 徐义刚 顾梦侠 柴 勇 郭 涛 黄苏萍 梁 新 敬永超
谢汉秋 蒋 滨 靳维平 王健林 卢 铿 冯 仑 从连安 朱 勇 李向前 李国和 李钢成 肖晓俭 聂晓报 严胜雄 阎利军
杨 柳 官忠富 周有渔 罗国风 罗国庆 阎 立 张家明 徐 翔 徐福元 张连选 蒋昌斌 蔡承旺

特约编委（排名不分先后）：

李祯祥 李 宏 张宝全 郁 尧 陈玉如 贾宝才 边华才 詹明苏 温保安 谢 强 张天锡 刁会坛 于 瑾 王云龙 仇怀平
白金明 区炜铨 刘 广 刘志豪 刘宪洲 任志强 佟克克 陆春林 季石青 张永熔 张在东 杨建侯 胡介报 郝有诗 赵 琦
黄如伦 黄聚发 章 涛 魏建军 蔡建伟 高德才 崔远威 周家斌 张 新 李福群 高喜善 张春刚 于嘉利 肖希鹏 孙国强
王 淳 姜燕红 张 旭 王守元 柯水深 杨书环 李子珍 方啓华 周 颢 刘优良 章金福 李 军 侯九义 陆耀伟 刘建业
刘利民 冀胜利 张九红 陈洪生 李小波 姚 莉 俞孔坚 程新华 武绍忠 方明理 戴连生 梅国良 王洪增 卢月清 付荣健
郑福臣 何万荣 王昕燕 倪海平 吴凤岐 李文杰 芦会民 谭继魁 曾 钊 谢 玮 朱凤泊 徐孟强 崔建忠 苟长明 郭兴兆
陈宋强 吴 晨 刘银山 刘群生 钱宝岚 甄 飞 李福祥 刘晓光 王永和 赵广义 付 爽 王 赤 李继成 崔鸿雨 肖 耘
朱继晨 高登广 焦建国 陈 涛 黄象铁 刘 虹 徐小光 张章笋 李长山 贺江川 蔡 元 杜北河 杨文侃 曾 劲 侯利建
金锡顺 李 明 李晓萍 王春生 李 红 庄宗汩 李晓雄 张 波 李新民 贺润科 白亚南 姜积域 生长起 杨宝林 郑连维

编制办公室主任：王 平

编制办公室常务副主任：洪 晓

编制办公室秘书处：史玉华 王小鹏 时树红 魏丹

《中国房地产年度发展报告》 指导编制单位

中国房地产业协会城市开发专业委员会

中国工商银行总行住房信贷部

北京空间房地产信誉研究中心

中国房地产开发集团

北京大学中国可持续发展研究中心

中国房地产及住宅研究会住宅建设委员会

《中国房地产年度发展报告》 编委单位

中国光大银行总行营业部信用管理部

中国建设银行北京市分行房地产金融业务部

北京国土资源和房屋管理局

中国人民解放军房地产管理局

中国人民解放军总后勤部基建营房部住房建设管理局

北京市土地利用事务中心

北京市房地产交易所

北京市土地整理储备中心

河北省建设厅住宅与房地产处

辽宁省建设厅房地产业处

上海市房地产业协会

天津市房地产业协会

河北省房地产业协会

辽宁省房地产业协会

成都市房地产开发协会

山东省房地产业协会

湖南省房地产开发协会

中国房地产年度发展报告编制办公室·编辑委员会

编制说明

《中国房地产年度发展报告》是为了适应我国社会主义市场经济体系不断完善深化的需要，贯彻国家把住宅建设作为国民经济新增长点及进一步深化城镇住房制度改革、促进住宅建设发展的精神，配合政府部门和行业组织关于进一步引导和规范房地产开发、促进住宅消费的工作安排，为房地产投资、开发、消费、管理决策服务，推动中国房地产业的全面健康发展而编制的行业典籍。

《中国房地产年度发展报告》分年度实地调查汇总各地房地产开发情况、开发项目及供需状况、投资环境、信贷投资、房地产开发中建材设备使用情况，传达行业宏观形势和权威精神、介绍房地产相关政策法规、行业内管理机构和企事业单位，推荐展示房地产开发建设及相关领域的代表性企事业单位及其优先产品项目；将在房地产开发与管理、消费之间架起定期沟通桥梁，为相关政府部门规划决策、金融单位信贷投向、投资机构地产投资参考，为消费者购房置业选择、建筑建材装饰行业推广及房地产开发商、中介咨询机构、物业管理公司相互借鉴提供最全面最权威的平台。同时，它通过定期推荐交流展示各地优秀的房地产开发建设成果和理念，将促使开发企业不断调整企业发展战略，完善改进品牌形象，推动房地产市场的优胜劣汰机制，促进房地产开发、消费市场的健康繁荣发展。是融权威性、指导性、参考性、服务性为一体的房地产投资消费指南和专项工具书。

企业经营的关键在于人，在于企业家。《房地产年报》定期实地调查部分有一定代表性的房地产开发企业负责人，通过实地了解负责人的情况、心态和苦衷，通过统计分析形成了完整的调研报告。为政府决策、行业管理、社会投资及消费领域提供决策分析参考。

随着社会的发展，对房地产企业的一个巨大转变将是社会衡量标准的转变。人们看待房地产企业将逐渐淡化以往的所有制形式、资产、开发量等传统指标，而更多地从资信程度来看房地产企业有无实力和前景，投资和消费也将随之向资信状况好的企业和项目倾斜。因而，《房地产年报》分年度从资信状况、企业及企业家信誉角度，统计并评价分析发布部分房地产开发企业和企业家的信誉状况，力求权威、全面、准确地服务并引导房地产投资和消费。

房地产开发在我国是一个蓬勃发展的新兴行业，要想在迅猛发展中保持进步，就必须有一批前瞻性良好的企业、经营者和项目来示范，作为榜样来让大家学习和借鉴。由此，《房地产年报》也辟出了专栏，以文字、图片等形式集中推荐展示了一批在房地产开发领域具有前瞻性的开发企业、经营者、项目的示范理念和成就。在一定的程度上，这些典型的示范将有可能推动全行业的进步。

作为中国房地产的行业报告平台，《中国房地产年度发展报告》贯彻政府部门和行业组织加强政策指导、组织协调、开展行检行评、推进行业管理以提高全行业整体素质的安排；将力争更好更全面地展示各地房地产及城市建设的新风貌新形象。

《中国房地产年度发展报告》的编制汇聚了各级各地建设和国土资源部门及房地产业协会领导、金融投资、房地产市场、物业中介建筑建材监理等各部门，以及新闻单位、科研机构等相关领域专家学者的心血，得到了相关企业事业单位的大力支持。我们希望有更多的人参与进来，带来更多的好的建议和意见，支持年报编制工作，以更好地推动中国房地产业的全面健康发展。

目 录

中央（部颁）政策法规

中央政策法规库——房地产开发管理

城市房地产开发经营管理条例	(1)
关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知	(4)
城市房屋拆迁管理条例	(6)
建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知	(9)
城市房地产转让管理规定	(10)
建设部关于修改《城市地下空间开发利用管理规定》的决定	(12)
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	(13)

中央政策法规库——土地管理与利用

建设项目用地预审管理办法	(17)
国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知	(18)
国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知	(20)
国土资源部关于加强耕地保护促进经济发展若干政策措施的通知	(21)
国土资源部关于加强土地管理促进小城镇健康发展的通知	(23)
国务院关于加强国有土地资产管理的通知	(24)
土地利用规划实施管理工作若干意见	(26)
国土资源部办公厅关于进一步简化报国务院批准的建设用地审批工作程序有关问题的通知	(28)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(29)
新增建设用地上地有偿使用费财务管理暂行办法	(33)

中央政策法规库——房地产交易

商品房销售管理办法	(37)
城市商品房预售管理办法	(40)
住房置业担保管理试行办法	(42)
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	(43)

中央政策法规库——房地产金融与税务

中国工商银行商业用房贷款管理办法	(47)
中国建设银行个人住房贷款办法	(50)
国务院公布修改后的《住房公积金管理条例》	(52)
中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率的通知	(55)
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	(55)
国家计委、财政部、国家经贸委、中国人民银行关于整顿企业抵押贷款收费的通知	(58)
国家税务总局关于企业出租不动产取得的固定收入征收营业税问题的批复	(59)
中国人民银行关于规范住房金融业务的通知	(60)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	(61)

中央政策法规库——房改

已购公有住房和经济适用住房上市出售的有关说明	(71)
在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法	(72)

财政部关于企业住房制度改革中有关财务处理问题的补充通知	(74)
军队转业干部住房保障办法	(76)

中央政策法规库——建筑规划设计施工

建设部关于印发《建筑业企业资质等级标准》的通知	(81)
建筑业企业资质管理规定	(87)
建筑业企业资质管理规定实施意见	(90)
建设部办公厅关于建筑业企业资质就位意见	(94)
《建筑工程施工许可管理办法》修正稿	(96)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	(98)
建设部关于加强建筑装饰设计市场管理的意见	(102)
建设部关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的意见	(104)
中华人民共和国城市规划法	(108)
城市规划编制单位资质管理规定	(111)
建设部关于贯彻落实《国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通知》的通知	(113)
县域城镇体系规划编制要点(试行)	(115)
建设工程监理范围和规模标准规定	(117)
建筑工程专业设计事务所资质标准	(118)
建设部、民政部关于发布行业标准《老年人建筑设计规范》的通知	(119)
房产测绘管理办法	(122)
住宅室内装饰装修管理办法	(124)

中央政策法规库——产业化科技化

建设部关于发布国家标准《智能建筑设计标准》的通知	(129)
国家经贸委、国家计委关于发展新型建材的若干意见	(144)

中央政策法规库——综合

建设事业“十五”计划纲要	(149)
建设部关于贯彻《中共中央、国务院关于促进小城镇健康发展的若干意见》的通知	(160)
国务院关于加强城市绿化建设的通知	(163)
环保总局、建设部关于有效控制城市扬尘污染的通知	(165)
建设部、公安部、民政部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	(166)
建设部办公厅关于印发《创建国家园林城市实施方案》、《国家园林城市标准》的通知	(168)
建设部关于贯彻《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》的通知	(171)
民政部关于在全国推进城市社区建设的意见	(172)
对外贸易经济合作部《关于外商投资举办投资性公司的暂行规定》的补充规定	(174)
《中华人民共和国外资企业法》修正稿	(175)
《中华人民共和国中外合资经营企业法》修正稿	(176)
《中华人民共和国中外合作经营企业法》修正稿	(178)
建设领域推广应用新技术管理规定	(180)
关于商品和服务实行明码标价的规定	(182)

中央政策法规库——文书范本

国土资源部、国家工商行政管理局关于发布《国有土地使用权出让合同》示范文本的通知	(187)
---	-------

北京政策法规

北京政策法规库——房地产开发管理

北京市城市房屋拆迁管理办法	(191)
---------------	-------

北京市国土资源和房屋管理局关于印发《〈北京市城市房屋拆迁管理办法〉实施意见》的通知	(193)
北京城市房屋拆迁管理办法实施意见	(197)
北京市人民政府关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的批复	(199)
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市房屋拆迁评估管理暂行规定》的通知	(200)
北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准	(201)
北京市国土资源和房屋管理局 中国人民银行北京营业管理部关于 加强城市房屋拆迁补偿安置资金使用监督的通知	(202)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市物价局 北京市城市建设综合开发办公室 关于确定本市城区和近郊区房屋拆迁补偿中经济适用住房均价的通知	(203)
北京市人民政府办公厅关于《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》执行中有关问题的通知	(204)
北京市国土资源和房屋管理局关于危改试点项目拆迁中有关问题处理意见的通知	(205)
《北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理规定》实施细则	(206)
北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理规定	(208)

北京政策法规库——土地管理与利用

北京市房屋土地管理局关于北京市国有企业改革中划拨土地使用权管理的若干意见	(211)
北京市国土资源和房屋管理局关于办理土地登记有关问题的通知	(214)
北京市闲置土地处理办法	(215)
北京市人民政府办公厅转发市房地局关于对依法征用、划拨、出 让后的闲置土地进行处理和利用意见的通知	(217)

北京政策法规库——房地产交易

北京市国土资源和房屋管理局关于实施《商品房销售管理办法》的若干规定的通知	(221)
北京市商品住宅销售价格构成管理办法	(222)
北京市物价局 北京市审计局关于抽查审核商品住宅销售价格的办法	(223)
北京市国土资源和房屋管理局关于进一步加强内销和外销商品房现房销售管理的通知	(226)
北京市国土资源和房屋管理局关于使用房屋买卖合同有关问题的通知	(227)
北京市国土资源和房屋管理局关于重新印发《北京市商品房销售面 积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》的通知	(228)
北京市物价局 北京市财政局关于房屋买卖手续费收费标准的通知	(230)
北京市人民政府批转市国土房管局关于解决本市按照标准租金出租私有房屋问题的若干意见的通知	(231)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市人民政府房改办公室关于北京 市城镇私人出租住房有关标准租金计算问题的通知	(232)
北京市建设委员会 北京市规划委员会北京市国土资源和房屋管理局 关于印发《北京市城镇廉租住房管理试行办法实施意见》的通知	(233)
关于印发《北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易楼房、筒子楼补充规定》的通知	(236)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市人民政府住房制度改革办公室 关于城镇居民购买安居住房产权办理等问题的通知	(238)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市规划委员会 北京市建设委员会 北京市工商行政管理局 关于规范房地产交易展示会有关问题的通知	(239)
北京市国土资源和房屋管理局 关于规范房地产交易展示会工作程序的通知	(240)

北京政策法规库——房地产金融与税务

北京市契税管理规定	(243)
北京市财政局关于契税征收有关问题的通知	(245)
北京市财政局 北京市地方税务局 转发财政部 国家税务总局关于调整房地产市场税收政策的通知	(245)
北京市住房资金管理中心关于住房公积金归集管理若干问题的通知	(246)
北京市住房资金管理中心、建行北京分行关于印发 《个人住房组合贷款管理暂行规定》的通知	(248)
中国工商银行北京市分行个人住房贷款管理办法	(249)

关于个人住房担保委托贷款有关问题的通知	(253)
北京市房屋土地管理局 关于经济适用住房项目利用划拨国有土地 使用权抵押贷款办理登记有关问题的通知	(254)

北京政策法规库——房地产中介

北京市工商行政管理局、市国土资源和房屋管理局关于加强本市房地产经纪机构管理的通知	(257)
北京市国土资源和房屋管理局、市工商行政管理局关于本市房地产经纪人员从业资格认定的通告	(258)
北京市国土资源和房屋管理局关于加强本市房地产经纪机构管理工作的通知	(259)
北京市住宅楼房估价技术规范	(260)

北京政策法规库——房改

北京市国土资源和房屋管理局 关于实施《北京市已购公有住房和 经济适用住房上市出售管理办法》的若干规定的通知	(263)
北京市关于房改售房若干问题的通知	(265)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市人民政府房改办公室 北京市财政局 北京市总工会 关于印发《北京市进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的指导意见》的通知	(267)
北京市人民政府关于同意北京市经济适用住房建设减免行政事业性收费问题的批复	(269)
北京市人民政府房改办公室 北京市财政局 北京市物价局 北京市国土资源和房屋管理局 关于北京市提高公有住房租金增发补贴有关问题的通知	(270)
北京市房屋土地管理局 关于印发北京市人民政府同意北京市 经济适用住房建设减免行政事业性收费文件的通知	(271)

北京政策法规库——物业管理

北京市国土资源和房屋管理局贯彻建设部《关于物业管理企业资质等级评定有关问题的通知》的通知	(275)
北京市居住小区物业管理办法(修正)	(276)
北京市物价局 北京市国土资源和房屋管理局 北京市经济 适用住房小区物业管理服务收费办法(试行)	(278)
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市物业管理招标投标暂行办法》的通知	(279)

北京政策法规库——建筑规划设计施工

关于加强新建商品住宅家庭居室装饰装修管理若干规定(试行)	(283)
北京市国土资源和房屋管理局 关于印发《北京市房屋修缮工程预算员管理办法》(试行)的通知	(284)
北京市国土资源和房屋管理局 北京市质量技术监督局 关于加 强北京市住宅电梯报废管理有关问题的通知	(285)

北京政策法规库——综合

北京市人民政府办公厅关于确定本市郊区中心镇的通知	(289)
北京市规划委员会、市档案局关于加强建设项目竣工档案移交工作的通知	(290)
北京市人民政府批转市计委关于对经营性基础设施项目投资实行回报补偿意见的通知	(291)
北京市国土房管局 北京市北京公安局 北京市民政局 关于加强居住小区安全防范管理工作的通知	(292)
北京市高级人民法院、市国土资源和房屋管理局关于在执行案件中涉及房地产若干问题的处理意见	(293)

北京政策法规库——文书范本

北京市经济适用住房预售合同	(297)
北京市经济适用住房买卖合同	(299)
北京市内销商品房预售契约	(300)
北京市内销商品房买卖合同	(302)
北京市外销商品房预售契约	(303)
北京市外销商品房买卖合同	(305)

上海政策法规

上海政策法规库——房地产开发管理

上海市房地产登记条例	(309)
上海市城市房屋拆迁管理实施细则	(312)
上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法	(318)
《上海市房地产转让办法》修正稿	(320)
上海市人民政府办公厅转发市建委、市住宅发展局 关于加强本市住宅配套建设管理若干意见的通知	(325)

上海政策法规库——土地管理与利用

《上海市土地使用权出让办法》修正稿	(329)
上海市土地使用权出让招标投标试行办法	(333)
上海市房屋土地管理局上海市财政局关于印发《上海 市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》的通知	(335)
《上海市国有土地租赁暂行办法》	(337)
上海市房屋土地管理局关于下发《上海市县、乡两级土地 利用总体规划修编暂行规定》补充意见的通知	(340)

上海政策法规库——房地产交易

上海市关于本市内外销商品住房并轨的若干意见	(343)
上海市物价局 上海市财政局《关于本市个人购买商品住房统一交易手续费标准的通知》	(344)
上海市房屋土地资源管理局关于严格执行商品房预售新标准的通知	(346)
上海市房屋土地资源管理局关于规范房地产开发企业商品房预订行为的通知	(347)
上海市房屋租赁条例	(348)

上海政策法规库——房地产金融与税务

上海市房地产抵押办法	(355)
上海市人民政府法制办公室、市房屋土地管理局关于贯彻实施 《上海市房地产抵押办法》若干问题的说明	(356)
上海个人抵押住房综合保险条款	(357)
中国工商银行上海市分行个人住房装修贷款实施细则	(359)

上海政策法规库——房改

上海市城镇廉租住房试点实施意见	(363)
上海市房屋土地资源管理局关于印发《上海市城镇廉租住房实施意见(试行)》的通知	(365)
上海市2000年公有住房租金调整办法	(367)
关于已购公有住房灭失后三项维修基金结算的有关问题的通知	(369)

上海政策法规库——物业管理

上海市居住物业管理条例	(373)
上海市商品住宅维修基金管理办法	(378)

上海政策法规库——产业化科技化

上海市人民政府印发关于促进本市住宅产业健康发展若干意见的通知	(385)
上海市关于批转市建委、市住宅发展局拟订的《上海市开发建设示范居住区实施纲要》的通知	(387)
上海市建设和管理委员会、市经济委员会、市质量技术监督局 关于在本市建设工程中淘汰落后建材产品的通知	(389)

上海政策法规库——综合

- 国务院关于上海市城市总体规划的批复 ····· (393)
- 上海市房产管理局、上海市房产登记发证办公室关于印发“关于房屋产权确认中几个涉及政策性问题的处理意见”的通知 ····· (394)
- 上海市建设和管理委员会、市城市规划管理局、市房屋土地资源管理局、市住宅发展局印发《关于鼓励动迁居民回搬推进新一轮旧区改造的试行办法》的通知 ····· (396)

广东政策法规

广东政策法规库——房地产开发管理

- 广州市商品住宅建设项目验收管理办法 ····· (401)

广东政策法规库——土地管理与利用

- 广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法 ····· (405)
- 深圳市土地交易市场管理规定 ····· (411)

广东政策法规库——房地产交易

- 广州市房地产抵押登记管理条例 ····· (417)
- 广东省建设厅关于调整我省商品房预售项目工程形象进度条件的通知 ····· (419)

广东政策法规库——房地产中介

- 广州市房地产中介服务管理办法 ····· (423)

广东政策法规库——建筑规划设计施工

- 广东省建设工程监管条例 ····· (427)
- 广东省建设厅、省公安厅、省工商行政管理局关于我省城市屋顶美化和防护(防盗)网、空调器及室外管道规范装设的意见 ····· (430)

广东政策法规库——产业化科技化

- 广州市商品住宅性能认定管理暂行规定 ····· (435)
- 关于成立广州市智能建筑领导小组及智能建筑专业委员会的通知 ····· (437)

广东政策法规库——综合

- 广州市地名委员会、市建设委员会、市国土房管局、市工商行政管理局关于加强建筑物名称申报和使用管理的通知 ····· (441)
- 深圳市规划国土局关于启用新版《深圳市房地产买卖合同(预售)》文本及实行“房地产网上交易”的公告 ····· (445)

江苏政策法规

- 国务院关于江苏省土地利用总体规划的批复 ····· (453)
- 南京市远景规划 ····· (454)
- 江苏省城市房地产交易管理条例 ····· (457)
- 江苏省房屋买卖条例 ····· (461)
- 江苏省普通区住宅区物业管理公共服务费等级收费暂行办法 ····· (465)
- 南京市非市政建设工程项目房屋拆迁管理办法 ····· (466)
- 南京市国有土地使用权招标和拍卖管理办法 ····· (470)
- 南京市房地产评估管理办法 ····· (472)
- 南京市房屋拆迁管理条例 ····· (474)

南京市职工个人政策性住房贷款办法	(478)
南京市物业管理服务收费管理办法	(480)
南京市商品房买卖合同(范本)	(482)
苏州市城市房屋拆迁管理条例	(488)

扬州市城市房屋拆迁管理办法	(493)
扬州市市区城市房屋拆迁管理实施办法	(497)
扬州市商品房销售管理暂行办法	(499)
扬州市城市房屋权属登记管理办法	(501)
扬州市城市住宅区物业管理办法	(504)
扬州市市区危险房屋管理办法	(509)
扬州市房屋白蚁防治办法	(511)

徐州市城市房屋拆迁管理办法	(513)
徐州市城市房地产抵押办法	(518)
徐州市新建商品房价格管理办法	(522)
徐州市室内装饰管理办法	(524)
徐州市市住宅区物业管理暂行办法	(526)
徐州市城市房屋租赁管理办法	(531)
徐州市城市房屋安全管理条例	(533)
徐州市房屋建筑白蚁防治管理办法	(535)
关于搞活房地产市场促进住房消费的暂行规定	(536)

浙江政策法规

国务院关于浙江省土地利用总体规划的批复	(541)
浙江省城市房屋产权产籍管理条例	(542)
杭州市城市规划管理条例	(543)
杭州市人大常委会关于修改《杭州市城市房屋拆迁管理条例》部分条款的决定	(548)
杭州市住宅区物业管理暂行办法	(550)
杭州市物业管理服务收费实施细则	(555)
杭州市人民政府关于加强杭州市住宅小区管理工作的通知	(556)
杭州市市区房改房上市交易管理试行办法	(558)
杭州市市区行政、事业单位住房分配货币化试行办法	(560)
宁波市城市建设房屋拆迁管理办法	(563)

天津政策法规

天津转市建委、市工商局《关于加强房地产开发企业管理的暂行规定》	(571)
天津市实施《城市房屋拆迁管理条例》细则	(572)
关于修改〈天津市实施〈城市房屋拆迁管理条例〉细则〉的决定	(572)
关于修改〈天津市房地产市场管理规定〉的决定	(577)
《关于修改〈天津市房地产抵押管理规定〉的决定》	(580)
天津市住房公积金条例实施办法	(583)
天津市房屋安全使用管理规定	(586)
天津市物业管理条例(草案)	(589)

重庆政策法规

重庆市商品房预售登记管理暂行规定	(597)
重庆市城市房屋拆迁管理办法	(599)
重庆市住房补贴资金管理试行办法	(603)
重庆市建设工程造价管理规定	(605)

重庆市建设工程安全生产监督管理暂行办法	(608)
重庆市非成套公用住房出售管理办法	(610)
重庆市国土资源和房屋管理局关于房改住房再交易有关问题的通知	(611)
重庆市国土资源和房屋管理局关于试行房地产中介代理代办示范合同的通知	(612)
重庆市经济适用住房管理办法	(616)

福建政策法规

福建省国有土地使用权招拍拍卖管理办法	(621)
福建省物价局、省财政厅关于核定房地产交易手续费收费标准等问题的通知	(624)
福建省人民政府关于印发福建省城市房屋拆迁货币补偿暂行办法的通知	(625)
福建省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法	(626)
福州市城市住宅小区物业管理	(628)
厦门市住房货币化分配试行方案	(631)
厦门市旧公有住房与政府新购建住房置换办法	(633)
厦门市城镇廉租住房管理规定	(635)
厦门市房屋安全鉴定和防治管理规定	(637)
厦门市建设委员会关于进一步规范我市建设工程招标投标活动的若干规定	(638)
厦门市征收房屋租赁收益金的暂行办法	(640)

辽宁政策法规

大连市城市房地产开发管理办法	(643)
大连市涉外房地产开发经营管理办法	(646)
大连市关于对房地产开发项目实行统一管理的通知	(647)
大连关于进一步加强我市房地产开发项目管理的通知	(648)
大连市房地产综合开发项目及国有土地使用权招拍拍卖管理办法	(649)
关于大连市建设用地审批程序的有关规定	(651)
大连市违法建设行为处罚规定	(652)
大连市市区企业搬迁改造的补充规定	(653)
大连市城镇房屋权属登记管理办法	(654)
大连市商品房价格管理办法	(656)
大连市城市住宅区物业管理办法	(657)
大连关于进一步放开外省市公民来我市购房落户政策的通知	(658)
沈阳市商品房交易管理暂行办法	(659)
沈阳市城市房地产纠纷仲裁条例	(660)
沈阳市房地产经纪人管理暂行办法	(663)
沈阳市城市供暖管理行政处罚办法	(664)
沈阳市公有住房售后维修管理实施细则	(666)
沈阳市城镇房屋产权产籍管理办法	(668)
沈阳市住宅小区管理办法	(671)
大连市关于启用《公有住房租赁证》的通知	(674)
大连市关于加强房地产开发项目管理的通知	(675)

河南政策法规

河南省物业管理条例	(679)
郑州市购房入户条件	(683)
郑州市房地产抵押管理办法	(684)
郑州市城市房屋租赁管理办法	(687)
郑州市城市居住小区物业管理试行办法	(690)
郑州市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	(692)
郑州市房地产中介服务管理办法	(693)

郑州市人民政府关于进一步加强经济适用住房建设和销售管理的通	(696)
-------------------------------	-------

其他地区政策法规

四川省建筑业企业资质就位意见	(701)
黑龙江省城市房地产开发管理条例	(703)
哈尔滨市房屋权属登记条例	(706)
内蒙古自治区城市房地产开发经营管理条例	(710)
包头市实行采暖系统分户控制、按热计量暂行规定	(714)
山东省人民政府深化住房制度改革进一步开放和住房二级市场的意见	(715)
济南市城市房屋拆迁管理条例	(718)
青岛市城市房屋拆迁管理条例	(723)
青岛市物业管理企业与政府专业管理单位管理服务职责分工规定	(728)
海口市城市房屋拆迁管理办法	(730)
武汉征用土地公告办法	(734)
广西壮族自治区物业管理条例	(735)
长沙市城市房屋拆迁管理条例	(739)
西安市城市建设拆迁安置办法	(743)
宁夏回族自治区住房资金管理条例	(746)
银川市城市房屋拆迁管理办法	(749)
昆明市城市房地产交易管理条例	(752)
昆明市房产管理局关于房屋权属登记中商品房面积测量与计算的指导意见通知	(756)
甘肃省城市房地产管理条例	(757)
安徽省城市房地产交易管理条例	(760)
合肥市房地产中介服务管理办法	(763)
贵州省建设厅、省财政厅、省物价局关于印发房地产管理行政处罚项目及标准的通知	(766)
江西省城市房屋权属登记条例	(769)

城市房地产开发经营管理条例

《城市房地产开发经营管理条例》已经一九九八年七月二十日国务院常务会议通过，现与公布施行。

中华人民共和国国务院总理 朱镕基

一九九八年七月二十日

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，促进和保障房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条 房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

- (一) 有 100 万元以上的注册资本；
- (二) 有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定，办理有关审批手续。

第七条 设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政

府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的，应当自收到申请之日起 30 日内予以登记；对不符合条件不予登记的，应当说明理由。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：

- (一) 营业执照复印件；
- (二) 公司章程；
- (三) 验资证明；
- (四) 企业法定代表人的身份证明；
- (五) 专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目，应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一