

工程建设管理 法规文件汇集

北京市建设委员会 编

中国计量出版社

工程 建设 管 理 法 规 文 件 汇 集

北京市建设委员会 编

中国计量出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

工程建设管理法规文件汇集/北京市建设委员会编. - 北京:
中国计量出版社, 2001.10

ISBN 7-5026-1551-2

I. 工… II. 北… III. 建筑工程-法规-汇编-中国
IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 071096 号

中国计量出版社出版

北京和平里西街甲 2 号

邮政编码 100013

电话 (010) 64275360

中国计量出版社印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

版权所有 不得翻印

*

850mm × 1168mm 32 开本 印张 97.75 字数 2555 千字

2001 年 10 月第 1 版 2001 年 10 月第 1 次印刷

*

印数 1-5000 册 全五册定价: 200.00 元

目 录

房地产销售管理

城市商品房预售管理办法	(2587)
已购公有住房和经济适用住房上市出售 管理暂行办法	(2589)
商品房销售管理办法	(2593)
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	(2601)
财政部、国土资源部、建设部关于已购公有住房和 经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配 管理的若干规定的通知	(2605)
北京市已购公有住房和经济适用住房上市 出售管理办法	(2607)
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	(2611)
北京市城近郊八区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暂行规定	(2616)
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	(2618)
商品住宅性能认定管理办法（试行）	(2620)
建设部关于印发《前期物业管理服务协议》 （示范文本）的通知	(2626)
北京市居住小区物业管理办法	(2635)
北京市商品住宅销售价格构成管理办法	(2639)
北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法	(2641)

北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法	(2648)
北京市居住小区物业管理服务基本要求 (试行)	(2651)
北京市经济适用住房小区物业管理服务收费 办法 (试行)	(2654)
建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同 (示范文本)》的通知	(2657)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊 规则 (试行)	(2667)
国家质量技术监督局关于停止执行《商品房销售 面积测量与计算》和《商品房销售面积计量监督 管理办法》的通知	(2670)
北京市计算住宅使用面积的规定	(2671)
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	(2672)
北京市人民政府办公厅转发市建委等部门关于北京市行政 机关、事业单位购买经济适用住房实施意见的通知 ...	(2676)
北京市人民政府办公厅转发市建委等部门关于北京市 城镇居民购买经济适用住房有关问题暂行 规定的通知	(2678)
北京市内销商品房管理暂行规定	(2682)
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	(2685)
北京市房屋土地管理局关于代收新建商品住宅 维修基金有关问题的通知	(2686)
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 关于印发《关于调整出售公有住宅楼房调节系数的指导 意见》的通知	(2687)
房地产广告发布暂行规定	(2690)
房屋产权产籍管理	

城市异产毗连房屋管理规定	(2695)
城市公有房屋管理规定	(2698)
城市房地产转让管理规定	(2705)
城市房地产抵押管理办法	(2709)
城市房屋权属登记管理办法	(2718)
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知	(2725)
建设部关于进一步转变工作作风、切实加强和 改善房屋权属登记发证工作的通知	(2727)
建设部关于印发《简化房地产交易与房屋 权属登记程序的指导意见》的通知	(2731)
北京市房地产抵押管理办法	(2736)
建设工程材料使用管理	
城市房屋便器水箱应用监督管理办法	(2745)
《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术 目录》(节选)	(2747)
建设部关于转发国家经贸委、国家计委《关于在加快 基础设施建设中采用国产设备和原材料的意见》 的通知	(2748)
建设部、国家经贸委、质量技术监督局、建材工业局 关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知	(2751)
国家化学建材产业“十五”计划和 2010 年 发展规划纲要	(2754)
国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会 关于发展新型建材的若干意见	(2764)
北京市人民政府办公厅关于加强建筑材料 行业管理的通知	(2768)
北京市城乡建设委员会关于加强地方建筑材料市场 管理的通知	(2770)
北京市城乡建设委员会关于进一步加强商品混凝土 搅拌站建设管理的通知	(2772)

北京市建设工程材料供应管理暂行规定	(2773)
北京市建设委员会关于建设工程材料准用证停止 审批有关事项的通知	(2776)
北京市建筑工程材料供应备案管理办法	(2777)
散装水泥使用管理	
国务院办公厅转发国家经贸委关于清理整顿 小玻璃厂、小水泥厂意见的通知	(2783)
北京市人民政府办公厅转发市建委等部门关于本市 淘汰落后小玻璃厂小水泥厂实施意见的通知	(2785)
北京市建委、北京市计委、北京市经委、北京市财政局 关于转发国内贸易部、国家计委、国家经贸委、财政部、 建设部、国家建材局《关于印发进一步加快发展散装 水泥的意见》的通知	(2788)
散装水泥专项资金管理暂行办法	(2791)
北京市城乡建设委员会关于扩大预拌混凝土的使用 范围和在施工现场使用散装水泥的通知	(2794)
北京市散装水泥专项资金管理实施细则	(2795)
北京市散装水泥专项资金收缴返退实施办法	(2797)
北京市散装水泥专项资金收缴返退补充规定	(2804)
北京市散装水泥管理办法	(2805)
北京市建设委员会关于加强商品粉煤灰 使用管理工作的通知	(2807)
国家建材工业局关于公布水泥新老标准 强度对比结果的通知	(2809)
北京市经济委员会、北京市建设委员会、北京市质量 技术监督局关于转发《关于实施水泥新标准有关问题 的通知》的通知	(2812)
建筑节能与发展新型墙体材料管理	
国务院批转国家建材局等部门关于加快墙体 材料革新和推广节能建筑意见的通知	(2817)

北京市人民政府转发国务院关于加快墙体材料	
革新和推广节能建筑意见文件的通知	(2822)
关于公布“在住宅建设中逐步限时禁止使用实心	
粘土砖”大中城市名单的通知	(2823)
民用建筑节能管理规定	(2824)
建设部关于做好《民用建筑节能管理规定》	
宣传和实施工作的通知	(2827)
煤矸石综合利用管理办法	(2829)
粉煤灰综合利用管理办法	(2833)
财政部关于加强新型墙体材料专项基金	
管理有关问题的通知	(2836)
财政部关于将部分行政事业性收费和	
政府性基金纳入预算管理的通知	(2837)
北京市实施《中华人民共和国	
节约能源法》办法	(2841)
北京市建筑节能与发展新型墙体材料	
专项基金使用管理办法	(2847)
北京市建设委员会关于调整建筑节能与发展新型	
墙体材料专项基金返退标准的通知	(2851)
北京市城乡建设委员会、首都规划建设委员会办公室	
关于在围墙建筑中禁用粘土实心砖的通知	(2852)
建设部、国家建筑材料工业局关于印发《在框架	
结构建筑中限制使用实心粘土砖的规定》	
的通知	(2853)
北京市城乡建设委员会、北京市城乡规划委员会关于	
重申在围墙建筑中禁止使用实心黏土砖的通知	(2854)
北京市城乡建设委员会、北京市城乡规划委员会、	
北京市地方税务局关于进一步限制使用粘土	
实心砖的暂行规定	(2855)
首都规划委员会、北京市城乡建设委员会、北京市计划	

委员会、北京市市政管理委员会关于发布“《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）》北京地区实施细则”的通知	(2856)
北京市城乡建设委员会等部门关于转发实施《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）》的通知	(2859)
节能住宅管理暂行办法	(2863)
关于对我市住宅试点小区节能 墙改工作有关要求的通知	(2866)
关于固定资产投资工程项目可行性研究报告 “节能篇（章）”编制及评估的规定	(2867)
北京市采暖居住建筑使用浆体保温材料暂行规定	(2868)
北京市城乡建设委员会、北京市城乡规划委员会关于 限制和逐步淘汰 25 系列空腹钢门窗的通知	(2870)
北京市建筑节能管理规定	(2871)
建筑机械设备管理	
全民所有制施工企业机械设备管理规定	(2879)
建设部关于中国建设机械协会等社团组织协助行业 主管部门做好建设机械行业管理工作的意见	(2888)
建设部关于加强建设机械行业管理的若干意见	(2891)
建设部、国家技术监督局、国家经济贸易委员会关于 加强电梯管理的暂行规定	(2895)
建设部关于加强电梯管理的暂行规定实施细则	(2896)
建设部关于认真做好电梯管理工作的通知	(2906)
北京市关于加强电梯管理的暂行办法	(2908)
塔式起重机拆装管理暂行规定	(2913)
北京市建设委员会关于转发建设部《关于进一步加强 塔式起重机管理预防重大事故的通知》的通知	(2917)
北京市塔式起重机安装企业拆立塔管理规定（修订）	(2923)
北京市建筑施工起重机械设备管理的若干规定	(2927)
北京市城乡建设委员会关于印发“北京市建筑起重机械	

租赁、维修企业资质等级标准及营业范围”的通知 …	(2931)
北京市城乡建设委员会关于淘汰更新老旧型建筑	
施工起重机的通知 ……………	(2934)
法制宣传和执法监察管理	
全国人大常委会关于进一步开展法制宣传教育	
的决议 ……………	(2939)
中共中央 国务院关于转发《中央宣传部司法部	
关于在公民中开展法制宣传教育的第四个	
五年规划》的通知 ……………	(2941)
中共北京市委北京市人民政府转发《市依法治市	
领导小组关于北京市开展法制宣传教育的第	
四个五年规划（2001 至 2005）》的通知 ……………	(2948)
工程建设若干违法违纪行为处罚办法 ……………	(2956)
建设行政处罚程序暂行规定 ……………	(2966)
北京市人民代表大会常务委员会关于	
加强行政执法工作的决定 ……………	(2973)
北京市行政处罚听证程序实施办法 ……………	(2975)
北京市实施行政处罚程序若干规定 ……………	(2977)
北京市行政执法和行政执法监督暂行规定 ……………	(2982)
北京市工程建设违法违纪行为行政处分规定 ……………	(2986)
关于开展贯彻《罚款代收代缴管理办法》	
有关工作的通知 ……………	(2991)
北京市《罚款代收代缴管理办法》实施细则 ……………	(2992)
北京市城乡建设委员会关于实施行政处罚的若干规定 …	(3001)
建设部关于机关公务员违反建筑市场活动规则	
的若干行政处分规定 ……………	(3006)
国务院关于全面推进依法行政的决定 ……………	(3007)
关于印发《建设系统行业依法治理工作规则》、《建设	
系统企业依法治理工作规则》的通知 ……………	(3012)
北京市依法治市工作规划（1999 年 - 2002 年） ……………	(3014)

北京市人民政府推进依法行政工作实施方案	(3025)
北京市建设委员会推进依法行政 实施要点（2001 年 - 2002 年）	(3034)
北京市人民政府办公厅关于印发北京市建设 委员会职能配置内设机构和人员编制规定 的通知	(3037)

第 五 分 册

房 地 产 销 售

城市商品房预售管理办法

(建设部令第 95 号发布, 2001 年 8 月 15 日

根据《建设部关于修改〈城市商品房

预售管理办法〉的决定》修正)

第一条 为加强商品房预售管理, 维护商品房交易双方的合法权益, 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》, 制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条 本办法适用于城市商品房预售的管理。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理;

省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理;

城市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第五条 商品房预售应当符合下列条件:

(一) 已交付全部土地使用权出让金, 取得土地使用权证书;

(二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(三) 按提供预售的商品房计算, 投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上, 并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售, 应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记, 取得《商品房预售许可证》。

第七条 开发企业申请办理《商品房预售许可证》应当提交下列证件（复印件）及资料：

（一）本办法第五条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；

（二）开发企业的《营业执照》和资质等级证书；

（三）工程施工合同；

（四）商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图、分层平面图。

第八条 房地产管理部门在接到开发企业申请后，应当详细查验各项证件和资料，并到现场进行查勘。经审查合格的，应在接到申请后的 10 日内核发《商品房预售许可证》。

第九条 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

第十条 商品房预售，开发企业应当与承购人签定商品房预售合同。预售人应当在签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

商品房的预售可以委托代理人办理，但必须有书面委托书。

第十一条 开发企业进行商品房预售所得的款项必须用于有关的工程建设。

城市、县房地产管理部门应当制定对商品房预售款监管的有关制度。

第十二条 预售的商品房交付使用之日起 90 日内，承购人应当持有关凭证到县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续。

第十三条 开发企业未按本办法办理预售登记，取得商品房预售许可证明预售商品房的，责令停止预售、补办手续，没收违