

国务院关于发展房地产业若干问题的通知 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/328/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_8A\\_A1\\_E9\\_99\\_A2\\_E5\\_c36\\_328749.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/328/2021_2022__E5_9B_BD_E5_8A_A1_E9_99_A2_E5_c36_328749.htm) (国发<1992>  
61号) 各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、  
各直属机构：房地产业在我国是一个新兴产业，是第三产业的  
重要组成部分，随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的  
推进，将成为国民经济发展的支柱产业之一。加快发展房地  
产业，对于提高土地既是资源又是资产的认识，促进土地的  
节约和合理利用，对政府筹集建设资金，加快城市建设和  
经济发展，都具有重要作用。为了推动房地产业的健康发展  
，现就有关问题通知如下：一、进一步深化土地使用制度改革。  
要逐步扩大城镇国有土地有偿有限期使用范围。目前，  
除对国家投资的党政军机关、行政事业单位办公用房、住宅  
建设用地，公共设施、公用事业和国营工业等建设用地，继  
续采用划拨方式供应外，其他新增建设用地，首先是商业、  
金融、旅游、服务业、商品房屋和涉外工程建设用地，要逐  
步采用土地使用权有偿有限期出让的办法。对外开放城市及  
地区土地使用制度改革的步子可适当加快。城镇国有土地使  
用权的出让，必须严格执行《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》。出让土地使用权一定要与建  
设项目相结合，不要盲目地成片出让土地使用权。出让土地  
使用权的审批权限不得层层下放。集体所有土地，必须先行  
征用转为国有土地后才能出让。农村集体经济组织以集体所  
有的土地资产作价入股，兴办外商投资企业和内联乡镇企业  
，须经县级人民政府批准，但集体土地股份不得转让。二、

积极推行土地使用权出让集中管理的办法。城镇国有土地使用权的出让，由县级以上人民政府代表国家依法行使出让权，以规划为前提，统一规划、统一征用、统一开发、统一管理、统一出让。城镇国有土地的出让和使用，必须符合城镇规划的要求。城镇总体规划应能指导土地的开发，详细规划应能为出让土地提供足够的依据。土地使用者应当按照城镇规划和土地使用权出让合同规定的要求，开发、利用、经营土地。为了节约和合理利用土地资源，防止出现供求失调、竞相压价、收益流失的现象，各级人民政府要加强土地使用权出让的计划性。所有出让的土地，包括地块数、用地面积等都要纳入规划和计划，做到有计划出让。土地使用权出让的计划，按现行土地利用计划编制程序进行。各级人民政府要切实加强对城乡土地的统一和集中管理，严格按照国家的法律、法规和文件审批、办理建设用地手续。国务院重申：不论开发区或非开发区，凡行政划拨、有偿出让的建设用地，耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，必须依照有关法规报国务院审批。对违反国家法律、法规和文件及本通知规定的行为，应立即予以纠正，并按有关规定补办建设用地审批手续。

三、合理确定地价，提高土地利用效益。要根据土地不同的区位、使用性质、容积率、级差收益和供求状况等因素，由政府组织的评估机构合理确定基准地价，使之与本地区的经济发展以及宏观调控的要求相适应。土地使用权出让价格，要以基准地价为依据，并体现国家产业政策。城镇住宅建设用地价格，随着住宅商品化的推进，按照涉外商品房、商品房、微利房、福利房的性质实行不同价格。

四、加强开发区的审批和土地出让管理。设立经济、科技、工业

等各类开发区，要进行充分论证，然后报国务院或省、自治区、直辖市人民政府审批。乡镇一级不设立开发区，但可以搞工业和乡镇企业集中连片开发。各地在制定开发区和招商的优惠政策时，不得超越国家有关规定的权限。开发区经政府批准后，再进行土地开发和出让。土地出让和开发要按照合理布局、节约用地的原则，尽量利用荒地，严格控制占用耕地。

五、加强土地使用权出让合同的管理。出让方和受让方要按规定的程序签订土地使用权出让合同。土地使用权出让的合同里，必须明确规定土地使用权出让年限、土地用途、投资开发期限、在规定期限内的开发程度、土地出让金额和支付方式等。如不能按期开发、不按规定用途使用，或土地闲置时间超过两年者，县级以上人民政府有权依法收回土地使用权。

六、加强对划拨土地使用权的管理。凡通过划拨方式取得的土地使用权，政府不收取地价补偿费，不得自行转让、出租和抵押；需要对土地使用权进行转让、出租、抵押和连同建筑物资产一起进行交易者，应到县级以上人民政府有关部门办理出让和过户手续，补交或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

七、继续深化城镇居民住房制度改革。要按照房屋商品化的原则，多方筹集建设奖金，使住房的建设、分配、交换、消费进入良性循环。要运用经济调控手段，努力保持住房市场价格的相对稳定。各地要把解决城镇居民住房，特别是困难户的住房问题，作为房地产开发工作中的一项重要任务。认真搞好福利房、微利房和商品房的建设，加快危房的改造。加强综合开发，配套建设。通过住房制度改革，促进房地产业的发展，满足人民群众对住房的需求。

八、完善房地产开发的投资管理。房地

产开发建设投资是固定资产的一个组成部分，必须纳入国家固定资产投资总规模（纳商投资除外）。在计划管理上，要适应改革开放的新形势，不断加以改进，做到既有利于宏观调控，又有利于微观搞活。为了促进房地产业的发展，今后，凡地方自筹资金用于房地产开发的项目，一律由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府自行审批。允许各专业银行发放房地产开发贷款。银行贷款规模、发行债券额度等要列入信贷计划、证券计划和投资计划，实行总量控制。

九、正确引导外商对房地产的投资。外商投资房地产开发经营可弥补我国投资的不足，并可引进竞争机制。要按照国务院《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》等规定，引导外商结合建设项目进行房地产开发。要正确引导投资方向，使其主要投向与我国规定的鼓励类引进项目相配套的房地产开发，以及高难度高档次的房地产开发项目。

十、建立和培育完善的房地产市场体系。在房地产交易中应充分运用竞争机制。房地产一级市场即土地使用权的出让，要在城市总体规划指导下，尽量通过招标、拍卖等方式进行，减少协议出让。房地产二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营和三级市场即投入使用后的房地产交易，以及抵押、租赁等多种经营方式，要在国家宏观管理下，放开搞活，实行市场调节。土地使用权的转让和房产所有权的转移（包括涉外房地产），必须依照规定到当地房地产市场管理部门办理过户手续。要建立与房地产市场配套的服务体系，建立房地产交易的中介服务代理机构、房地产价格评估机构和对市场纠纷的仲裁机构等，逐步形成规范、公开、有序的房地产市场。

十一、提高房地产开发企业的素质、严格资质审批。所有从事

房地产开发经营的中、外资企业，都必须经过严格的资质审批。全民所有制房地产开发企业要通过贯彻国务院《全民所有制工业企业转换经营机制条例》，积极进行经营机制的转换。所有行政单位兼有房地产经营业务的，必须实行政企分开。各级政府部门都要转变管理职能，不直接干预企业的经营活动，不搞地方保护主义，简化各种办事手续，积极为企业服务。

十二、加强土地有偿使用收入的征收管理。目前，土地有偿使用收入（包括土地出让和房地产增值收益）的具体征收管理办法，由财政部依法制定。为防止房地产增值收益过多流向企业和个人，要逐步开征房地产增值税，把房地产增值收益中应当归国家所有的部分，通过税收的形式收归国有。房地产增值收益中的大部分目前可由地方人民政府掌握，连同现行的土地出让收益、城镇土地使用税、场地占用费一起，作为专项基金，主要用于城市基础设施建设、土地开发和农业。

十三、加强房地产业的法制建设。要从我国国情出发，逐步建立健全房地产法律体系。各地人民政府可按照现有的有关法规，根据本地的实际情况，先制定一些地方性法规。房地产业的干部、职工，要努力学习和掌握房地产开发经营知识，熟悉有关法规，做到有法必依，依法办事。

十四、加强对房地产业的领导。我国房地产业的领导和管理体制，还处于探索阶段。各地人民政府可按照国务院的现行部门分工和本地具体情况，根据加强领导、统一管理、分工负责的原则，自行确定管理机构，不要求与中央的机构对口设置。要不断总结经验，积极探索，逐步形成有效、合理的房地产业管理体制。

一九九二年十一月四日 100Test 下载  
频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

