

国务院关于严格控制高档房地产 开发项目的通知

国发〔1995〕13号

1995年5月26日

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，它的兴起对于加快城市建设改造、促进经济发展具有重要意义。我国房地产业尚处于起步阶

段，房地产开发建设宏观管理还很薄弱，政策法规不够健全，在其发展过程中出现了一些亟待解决的问题。一是房地产建设规模仍然偏大，1993年全国房地产开发建设投资完成1138亿元，比1992年增加632亿元，增幅为

124.9%；1994年完成1608亿元，比1993年增长41.3%，增长幅度仍然偏高。二是房地产投资结构不合理，有些地区和城市，高级写字楼、花园别墅、度假村、高级公寓等项目已超过市场实际需求，占压了资金；而用于居民住宅建设的资金不足，满足不了市场需要。一部分城市还由于拆迁量过大，安置不力，造成社会问题。

根据1994年11月召开的中央经济工作会议精神，当前要进一步控制固定资产投资规模，合理调整投资结构，促进房地产业健康有序地发展，对高档房地产开发项目要进行严格控制。为此，特作如下通知：

一、要严格控制高档房地产开发项目的审批。对下列高档房地产开发项目，1995年不再批准立项和开工，以后也要严格控制审批：(1)别墅性质的高档住宅及度假村；(2)单位面积建筑设计造价高于当地一般民用住宅、办公楼一倍以上的公寓、写字楼项目；(3)建筑标准四星级(或相当于四星级)及以上的宾馆、饭店。

严格禁止新上高尔夫球场、仿古城、游乐园等项目。

二、高档房地产开发项目要按照基本建设程序和规定的批准权限审批。对建筑面积在10万平方米及以上或总投资在2亿元以上的高档房地产开发建设项目，以及所有中央国家机关在京单位房地产开发项目的立项和开工，由国家计委审批。建筑面积在2万平方米以上、10万平方米以下或总投资在3000万元以上、2亿元以下的高档房地产开发建设项目的立项及开工，由省、自治区、直辖市和计划单列市计委审批，并报国家计委备案。以上建设规模限额均指单片开发的建设规模，不得采取化整为零、分期分块等手段越权审批。

对于未按规定审批立项及开工的项目，银行不得安排贷款。对批准开工的项目，自筹资金要与银行贷款同步到位；自筹资金不落实的，银行不发放贷款，土地管理部门不得办

理用地手续，建设部门不得发放建设用地规划许可证和建设许可证。

三、严格高档房地产开发项目的资金管理。国家预算内投资不得用于高档房地产开发项目。银行现有的房地产贷款均应纳入固定资产投资贷款管理，并全部纳入国家固定资产投资计划，不得在计划外发放贷款。严禁用流动资金贷款、抵押贷款的形式和拆入资金发放房地产开发项目贷款。

四、严格执行《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，加强房地产项目建设用地管理。市、县人民政府征用划拨或出让国有土地使用权必须按照《中华人民共和国土地管理法》和国务院规定的申报程序和批准权限报批，不得化整为零，越权审批；城市建设要严格控制规模，节约用地；不准利用菜田、基本农田保护区的土地成片开发高档房地产项目；对出让的土地，受让人应按合同规定的期限开发建设，在法律规定期限内未开发的要依法无偿收回；要加强出让地价管理，高档房地产开发项目用地一律采取招标或拍卖的方式提供。

五、规范土地出让收入的征收和使用管理。土地出让收入作为专项基金，由财政部门纳入各级财政预算管理，实行收支两条线、计划管理、专款专用。沿海地区大中城市土地出让收入的50%，其他地区土地出让收入的30%，都必须纳入地方财政，由各省、自治区、直辖市集中使用，首先用于农业和重点建设项目，其余用于城市基础设施建设，不得在财政经常性支出项下使用。

六、加强对外商投资房地产开发建设的管理。积极引导外商投资旧城改造和普通居民住宅项目。对外商投资的房地产开发经营企业和项目，要按照国家有关规定和项目审批权限办理审批手续。中方不得为外商出资或为其境外贷款提供担保。

外商投资高档房地产项目，凡总投资额在3000万美元及以上的由国家计委审批(其他外商投资项目管理权限不变)，旅游宾馆项

文件选编

目仍按现行有关规定办理；1亿美元以上的高档房地产项目由国家计委报请国务院审批。

七、各类房地产开发建设项目所需进口物资，一律按照《国务院关于房地产建设进口物资税收问题的通知》（国发〔1995〕10号）的规定，照章征收关税和进口环节增值税、消费税。

八、计划、城建、规划、土地管理、审计等

有关部门和人民银行、国有商业银行等金融机构，都要各司其职、各负其责，对高档房地产开发项目实行严格的监督管理。各级审计机关要从资金来源、审批程序和建设条件等方面加强对高档房地产开发项目的审计监督，坚持开工前审计。

九、国务院及其有关部门已发布的关于房地产开发建设方面的有关规定，凡与本通知不一致之处，以本通知为准。