

2016

▶ 法律法规全书系列 ◀

中华人民共和国

房 地 产

法律法规全书

◆ 含典型案例及文书范本 ◆

最便捷的可摊开使用的法律工具书
最实惠的一次购买即免费增补再版修订内容
最迅捷的QQ动态发送最新立法信息

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

2016

▶ 法律法规全书系列 ◀

中华人民共和国

房 地 产

法律法规全书

◀ 含典型案例及文书范本 ▶

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国房地产法律法规全书: 含典型案例
及文书范本: 2016 年版/中国法制出版社编. —2 版.

—北京: 中国法制出版社, 2016. 1

(法律法规全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6927 - 2

I. ①中… II. ①中… III. ①房地产法 - 汇编 - 中国
IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 261607 号

策划编辑: 袁笋冰

责任编辑: 刘晓霞

封面设计: 李 宁

中华人民共和国房地产法律法规全书

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO FANGDICHAN FALÜ FAGUI QUANSHU

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/787 毫米×960 毫米 16

版次/2016 年 2 月第 2 版

印张/38.75 字数/1236 千

2016 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6927 - 2

定价: 87.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66066627

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

出版说明

随着中国特色社会主义法律体系的建成，中国的立法进入了“修法时代”。在这一时期，为了使法律体系进一步保持内部的科学、和谐、统一，会频繁出现对法律各层级文件的适时清理。目前，清理工作已经全面展开且取得了阶段性的成果，但这一清理过程在未来几年仍将持续。这对于读者如何了解最新法律修改信息、如何准确适用法律带来了使用上的不便。基于这一考虑，我们精心编辑出版了本书，一方面重在向读者展示我国立法的成果与现状，另一方面旨在帮助读者在法律文件修改频率较高的时代准确适用法律。

本书独具以下三重价值：

1. **文本权威，内容全面。**本书涵盖建设工程领域相关的所有常用法律、行政法规、国务院文件、部委规章、规范性文件、司法解释，及最高人民法院公布的典型案例、合同示范文本；书中收录文件均为经过清理修改的现行有效标准文本，方便读者及时掌握最新法律文件。

2. **查找方便，附录实用。**全书法律文件按照紧密程度排列，方便读者对某一类问题的集中查找；重点法律附加条旨，指引读者快速找到目标条文；附录相关典型案例、文书范本，其中案例具有指引“同案同判”的作用。同时，本书采用可平摊使用的独特开本，避免因书籍太厚难以摊开使用的弊端。

3. **免费增补，动态更新。**为保持本书与新法的同步更新，不让读者因部分法律的修改而反复购买同类图书，我们为读者专门设置了以下服务：（1）完整填写书末“读者意见反馈表”并寄回出版社或者发送电子文件至QQ号码3124125701，即可免费增补本书下次修订时的电子版内容；（2）通过加QQ号码3124125701“2016版法律法规全书系列”为好友，及时了解最新立法信息，并可就图书相关疑问动态解答。

总 目 录

一、综 合	(1)	6. 物业管理	(267)
1. 一般规定	(1)	7. 住房保障	(299)
2. 国家政策	(33)	8. 房产税费	(319)
二、拆迁征收	(47)	四、建设用地	(346)
1. 综 合	(47)	1. 综 合	(346)
2. 国有土地上房屋征收	(62)	2. 审查报批	(369)
3. 农村土地征收	(82)	3. 出让转让	(380)
4. 大型工程建设项目征地	(117)	五、建筑工程	(398)
三、住 房	(130)	1. 综 合	(398)
1. 综 合	(130)	2. 节能减排	(483)
2. 权属登记	(162)	3. 资质管理	(487)
3. 房屋交易	(191)	4. 工程招标承包	(528)
4. 房地产经纪	(251)	5. 建筑工程设计与验收	(575)
5. 房屋租赁	(263)	6. 工程质量管理	(586)

目 录*

一、综 合

1. 一般规定

中华人民共和国物权法 (1)
(2007年3月16日)

住房公积金管理条例 (13)
(2002年3月24日)

中华人民共和国城乡规划法 (16)
(2015年4月24日)

建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的
条件的规定 (22)
(2011年9月7日)

建设部机关实施行政许可工作规程 (24)
(2004年6月30日)

建设部机关对被许可人监督检查的规定 (25)
(2004年6月30日)

建设部机关行政许可责任追究办法 (26)
(2004年6月30日)

建设行政许可听证工作规定 (27)
(2004年6月30日)

住房城乡建设行政复议办法 (29)
(2015年9月7日)

2. 国家政策

国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 (33)
(2003年8月12日)

国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知 (35)
(2005年3月26日)

国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住
房价格工作意见的通知 (36)
(2005年5月9日)

国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供
应结构稳定住房价格意见的通知 (38)
(2006年5月24日)

国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若
干意见 (40)
(2008年12月20日)

国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展
的通知 (41)
(2010年1月7日)

国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的
通知 (42)
(2010年4月17日)

国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工
作有关问题的通知 (44)
(2011年1月26日)

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作
的通知 (45)
(2013年2月26日)

二、拆迁征收

1. 综 合

国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作
切实维护群众合法权益的紧急通知 (47)
(2010年5月15日)

确定土地所有权和使用权的若干规定 (48)
(2010年12月3日)

国土资源行政处罚办法 (51)
(2014年5月7日)

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

- 违反土地管理规定行为处分办法 (54)
(2008年5月9日)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知 (56)
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知 (57)
(2010年6月26日)
- 国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知 (58)
(2011年1月1日)
- 住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见 (59)
(2009年12月24日)
- 中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知 (61)
(2011年3月17日)
- ## 2. 国有土地上房屋征收
- 国有土地上房屋征收与补偿条例 (62)
(2011年1月21日)
- 国有土地上房屋征收评估办法 (65)
(2011年6月3日)
- 注册房地产估价师管理办法 (67)
(2006年12月25日)
- 财政部、国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知 (70)
(2012年12月6日)
- 最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定 (71)
(2012年3月26日)
- 最高人民法院关于违法的建筑物、构筑物、设施等强制拆除问题的批复 (71)
(2013年3月27日)
- ### · 指导案例 ·
1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案 (72)
 2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 (73)
 3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案 (75)
 4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案 (75)
 5. 杜甲等诉重庆H公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 (77)
 6. 新疆创天房地产开发有限公司与吴庆志房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案 (78)
 7. 徐州市建筑资产经营公司与李川房屋拆迁安置纠纷上诉案 (79)
 8. 徐州市粮油连锁中心与赵振弟房屋拆迁补偿合同纠纷上诉案 (80)
 9. 窦玉东与徐州经济技术开发区管理委员会房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案 (81)
- ## 3. 农村土地征收
- 中华人民共和国农村土地承包法 (82)
(2009年8月27日)
- 国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知 (86)
(2006年4月10日)
- 国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知 (87)
(2004年4月30日)
- 国务院批转农业部《关于稳定和完善土地承包关系的意见》的通知 (88)
(1995年3月28日)
- 征收土地公告办法 (90)
(2010年11月30日)
- 劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知 (91)
(2007年4月28日)
- 劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知 (92)
(2007年8月17日)
- 国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知 (93)
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知 (97)
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见 (98)
(2004年11月2日)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知 (99)
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (100)
(2004年11月3日)
- 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 (101)
(2010年12月3日)
- 国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发

证工作的通知····· (103)	工程征地拆迁补偿安置决定案····· (111)
(2008年7月8日)	
国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度	3. 常德市武陵区东风社区居委会二组与明良准承
切实维护农民权益的通知····· (104)	包地征收补偿费用分配纠纷上诉案····· (112)
(2010年3月2日)	
国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村	4. 王占群与邓州市人民政府征收土地行政行为纠
集体土地确权登记发证工作的通知····· (105)	纷上诉案····· (113)
(2011年5月6日)	
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案	5. 赫龙只等15人诉屯留县人民政府不履行征地方
件若干问题的规定····· (107)	案公告和征地补偿、安置方案公告法定职责案··· (116)
(2011年8月7日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案	4. 大型工程建设项目征地
件适用法律问题的解释····· (108)	长江三峡工程建设移民条例····· (117)
(2005年7月29日)	(2011年1月8日)
· 指导案例 ·	大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条
1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿	例····· (121)
款分配纠纷案····· (110)	(2006年7月7日)
	国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的
2. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电线路建设	意见····· (125)
	(2006年5月17日)
	南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法···· (127)
	(2005年1月27日)

三、住 房

1. 综 合

中华人民共和国城市房地产管理法····· (130)	人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇
(2009年8月27日)	管理局关于规范房地产市场外资准入和管理的
中华人民共和国合同法(节录)····· (134)	意见····· (159)
(1999年3月15日)	(2006年7月11日)
中国人民解放军房地产管理条例····· (144)	住房和城乡建设部关于进一步加强住宅装饰装修
(2000年6月26日)	管理的通知····· (160)
城市房地产开发经营管理条例····· (147)	(2008年7月29日)
(2011年1月8日)	城镇住宅合作社管理暂行办法····· (161)
房地产开发企业资质管理规定····· (150)	(1992年2月14日)
(2015年5月4日)	2. 权属登记
注册房地产估价师管理办法····· (152)	不动产登记暂行条例····· (162)
(2006年12月25日)	(2014年11月24日)
城市危险房屋管理规定····· (155)	不动产登记暂行条例实施细则····· (165)
(2004年7月20日)	(2016年1月1日)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定····· (156)	房屋登记办法····· (174)
(1996年1月5日)	(2008年2月15日)
住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进	最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的
一步贯彻落实国发〔2010〕10号文件的通知···· (157)	规定····· (181)
(2010年9月30日)	(2010年11月5日)
建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见···· (158)	城市房地产权属档案管理办法····· (182)
(2006年7月6日)	(2001年8月29日)
建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国	房屋权属登记信息查询暂行办法····· (184)
	(2006年10月8日)

- 建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知…………… (185)
(2002年3月27日)
- 建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的复函… (186)
(2005年5月27日)
- 房屋登记簿管理试行办法…………… (186)
(2008年5月6日)
- 国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知…………… (188)
(2008年4月15日)
- 房产测绘管理办法…………… (189)
(2000年12月28日)
- 关于建筑面积计算标准问题请示的复函…………… (190)
(2010年5月25日)
- 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行) …… (190)
(1995年9月8日)
- ### 3. 房屋交易
- 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释…………… (191)
(2003年4月28日)
- 商品房销售管理办法…………… (193)
(2001年4月4日)
- 城市商品房预售管理办法…………… (196)
(2004年7月20日)
- 商品房销售明码标价规定…………… (198)
(2011年3月16日)
- 城市房地产转让管理规定 …… (198)
(2001年8月15日)
- 建设部关于对城市房地产转让有关问题的复函…………… (200)
(2002年9月24日)
- 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知…………… (200)
(2010年4月13日)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 …… (202)
(1999年4月22日)
- 建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明…………… (203)
(1999年7月27日)
- 房地产广告发布暂行规定…………… (206)
(1998年12月3日)
- 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…………… (207)
(1998年5月12日)
- 商品住宅性能认定管理办法 (试行) …… (208)
(1999年4月29日)
- 贷款通则…………… (210)
(1996年6月28日)
- 城市房地产抵押管理办法…………… (215)
(2001年8月15日)
- 住房置业担保管理试行办法…………… (218)
(2000年5月16日)
- 个人贷款管理暂行办法…………… (220)
(2010年2月12日)
- 建设部关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知 …… (222)
(2005年5月16日)
- 建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知…………… (223)
(2006年1月13日)
- 住房和城乡建设部关于私立学校、幼儿园、医院的教育设施、医疗卫生设施能否抵押的复函…………… (225)
(2010年1月4日)
- 住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知…………… (226)
(2010年5月26日)
- 住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知…………… (226)
(2010年11月2日)
- 建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见…………… (227)
(2005年1月10日)
- 建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理几个具体问题的通知…………… (228)
(2006年3月13日)
- 中央国家机关住房资金管理中心关于执行住房公积金个人贷款差别化政策有关问题的通知…………… (229)
(2013年4月8日)
- 中央国家机关住房资金管理中心关于调整住房公积金个人贷款最低首付款比例的通知…………… (230)
(2015年9月14日)
- 住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知…………… (230)
(2015年9月15日)
- 住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于切

实提高住房公积金使用效率的通知····· (231)	建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款
(2015年9月29日)	理解适用问题的批复····· (272)
· 指导案例 ·	(2003年10月17日)
1. 黄颖诉美晨房产公司商品房预售合同纠纷案 ···· (232)	业主大会和业主委员会指导规则····· (272)
2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 ··· (234)	(2009年12月1日)
3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决	前期物业管理招标投标管理暂行办法····· (276)
定案 ····· (236)	(2003年6月26日)
4. 邓虎诉孔春能房屋买卖合同纠纷案 ····· (239)	物业承接查验办法····· (279)
· 文书范本 ·	(2010年10月14日)
商品房买卖合同(预售) ····· (240)	最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应
4. 房地产经纪	用法律若干问题的解释····· (281)
城市房地产市场评估管理暂行办法····· (251)	(2009年5月15日)
(1992年9月7日)	物业服务收费管理办法····· (282)
房地产估价机构管理办法····· (253)	(2003年11月13日)
(2005年10月12日)	物业服务收费明码标价规定····· (283)
房地产经纪管理办法····· (257)	(2004年7月19日)
(2011年1月20日)	物业服务定价成本监审办法(试行) ····· (284)
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理	(2007年9月19日)
规范交易结算资金账户管理有关问题的通知····· (260)	物业服务企业资质管理办法····· (285)
(2006年12月29日)	(2007年11月26日)
住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于	保安服务管理条例····· (287)
加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩	(2009年10月13日)
序的通知····· (261)	最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案
(2011年5月11日)	件具体应用法律若干问题的解释····· (291)
住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构	(2009年5月14日)
管理工作的通知····· (262)	住宅专项维修资金管理办法····· (292)
(2013年10月24日)	(2007年12月4日)
国家发展改革委、住房城乡建设部关于放开房	住宅室内装饰装修管理办法····· (296)
地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的	(2011年1月26日)
通知 ····· (263)	住房和城乡建设部办公厅关于对《住宅室内装饰
(2014年6月13日)	装修管理办法》有关问题的复函 ····· (299)
5. 房屋租赁	(2009年7月20日)
商品房屋租赁管理办法····· (263)	7. 住房保障
(2010年12月1日)	廉租住房保障办法····· (299)
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案	(2007年11月8日)
件具体应用法律若干问题的解释····· (265)	经济适用住房管理办法····· (302)
(2009年7月30日)	(2007年11月19日)
· 指导案例 ·	经济适用住房价格管理办法····· (304)
上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同	(2002年11月17日)
纠纷案····· (266)	经济适用住房开发贷款管理办法····· (305)
6. 物业管理	(2008年1月18日)
物业管理条例····· (267)	住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有
(2007年8月26日)	关问题的通知····· (306)
	(2010年4月22日)

- 城镇廉租住房租金管理办法…………… (307)
(2005年3月14日)
- 城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管
理办法…………… (308)
(2005年7月7日)
- 廉租住房保障资金管理办法…………… (309)
(2007年10月30日)
- 住房和城乡建设部、民政部、财政部关于加强廉
租住房管理有关问题的通知…………… (311)
(2010年4月23日)
- 住房和城乡建设部关于加强廉租住房质量管理的
通知…………… (312)
(2008年3月21日)
- 公共租赁住房管理办法…………… (313)
(2012年5月28日)
- 住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财
政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务
总局、中国银行业监督管理委员会关于加快发
展公共租赁住房的指导意见…………… (316)
(2010年6月8日)
- 国务院机关事务管理局等关于在京中央单位职工住
宅建设中搬迁安置住房上市交易有关问题的通知 … (317)
(2012年1月12日)
- 住房和城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会
关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知 … (318)
(2013年12月2日)
- 8. 房产税费**
- 中华人民共和国契税法…………… (319)
(1997年7月7日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例…………… (319)
(2011年1月8日)
- 中华人民共和国营业税暂行条例…………… (320)
(2008年11月10日)
- 中华人民共和国房产税暂行条例…………… (322)
(2011年1月8日)
- 中华人民共和国印花税法…………… (322)
(2011年1月8日)
- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例…………… (324)
(2013年12月7日)
- 财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的
通知…………… (325)
(2015年3月30日)
- 房地产开发经营业务企业所得税处理办法…………… (325)
(2009年3月6日)
- 国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产
税收管理的通知…………… (329)
(2005年5月27日)
- 财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使
用税有关政策的通知…………… (330)
(2006年12月25日)
- 财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税
收政策的通知…………… (331)
(2005年3月22日)
- 国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问
题的通知…………… (331)
(2007年3月21日)
- 国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具
体问题的通知…………… (332)
(2005年10月20日)
- 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所
得税有关问题的通知…………… (332)
(2006年7月18日)
- 中华人民共和国契税法…………… (334)
(1997年10月28日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则…………… (335)
(1995年1月27日)
- 中华人民共和国印花税法…………… (337)
(1988年9月29日)
- 国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与
不动产税收管理有关问题通知…………… (339)
(2006年9月14日)
- 财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营
业税政策的通知…………… (340)
(2011年1月27日)
- 国家税务总局关于承受装修房屋契税计税价格问
题批复…………… (340)
(2007年6月1日)
- 国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营
业税问题的批复…………… (340)
(2007年7月16日)
- 财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住
房和住房租赁有关税收政策的通知…………… (340)
(2008年3月3日)
- 国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问
题的通知…………… (341)
(2008年4月7日)
- 国家税务总局关于个人与房地产开发企业签订有
条件优惠价格协议购买商店征收个人所得税问

题的批复····· (342)	关契税政策的通知····· (343)
(2008年6月15日)	(2010年3月9日)
财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节 税收政策的通知····· (342)	国家税务总局关于房地产开发企业开发产品完工 条件确认问题的通知····· (344)
(2008年10月22日)	(2010年5月12日)
财政部、国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有 关个人所得税问题的通知····· (342)	国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通 知····· (344)
(2009年5月25日)	(2010年5月19日)
国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个 人所得税问题的通知····· (343)	财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建 设和运营有关税收优惠政策的通知····· (345)
(2009年11月18日)	(2010年9月27日)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用 税有关问题的通知····· (343)	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于 调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策 的通知····· (345)
(2009年11月22日)	(2010年9月29日)
财政部、国家税务总局关于首次购买普通住房有	

四、建设用 地

1. 综 合

中华人民共和国土地管理法····· (346)	
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例····· (352)	
(2014年7月29日)	
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····· (356)	
(1999年9月17日)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定····· (358)	
(2004年10月21日)	
国务院关于加强土地调控有关问题的通知····· (361)	
(2006年8月31日)	
国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市 场持续健康发展的通知····· (362)	
(2010年12月3日)	
国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关 问题的通知····· (363)	
(2010年3月8日)	
国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强 房地产用地和建设管理调控的通知····· (365)	
(2010年9月21日)	
国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地 产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知··· (368)	
(2012年7月19日)	

2. 审查报批

建设项目用地预审管理办法····· (369)	
(2008年11月29日)	
建设用地审查报批管理办法····· (370)	
(2010年11月30日)	
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工 作有关问题的通知····· (372)	
(2010年12月3日)	
国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作 有关问题的通知····· (373)	
(2003年9月4日)	
报国务院批准的建设用地审查办法····· (374)	
(2010年12月3日)	
关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有 关问题的通知····· (375)	
(2006年12月31日)	
国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设 项目用地审查报批工作的通知····· (377)	
(2009年1月24日)	
国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地 申报与实施工作的通知····· (378)	
(2010年1月14日)	
3. 出 让 转 让	
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····· (380)	
(1990年5月19日)	

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法····· (382)	协议出让国有土地使用权规定····· (388)
(2011年1月26日)	(2003年6月11日)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法····· (383)	划拨土地使用权管理暂行办法····· (389)
(1995年12月1日)	(1992年3月8日)
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释····· (384)	划拨用地目录····· (391)
(2005年6月18日)	(2001年10月22日)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定····· (386)	规范国有土地租赁若干意见····· (393)
(2007年9月28日)	(1999年7月27日)
	闲置土地处置办法····· (394)
	(2012年6月1日)

五、建筑工程

1. 综 合

中华人民共和国建筑法····· (398)	安全生产许可证条例····· (453)
(2011年4月22日)	(2014年7月29日)
建设工程安全生产管理条例····· (403)	生产安全事故报告和调查处理条例····· (454)
(2003年11月24日)	(2007年4月9日)
实施工程建设强制性标准监督规定····· (408)	工程建设国家标准管理办法····· (457)
(2015年1月22日)	(1992年12月30日)
中华人民共和国反不正当竞争法····· (409)	工程建设行业标准管理办法····· (461)
(1993年9月2日)	(1992年12月30日)
中华人民共和国产品质量法····· (412)	建设工程抗震设防要求管理规定····· (462)
(2009年8月27日)	(2002年1月28日)
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复····· (416)	房屋建筑工程抗震设防管理规定····· (463)
(2002年6月20日)	(2006年1月27日)
中华人民共和国节约能源法····· (417)	超限高层建筑工程抗震设防管理规定····· (465)
(2007年10月28日)	(2002年7月25日)
中华人民共和国防震减灾法····· (422)	建设领域推广应用新技术管理规定····· (466)
(2008年12月27日)	(2001年11月29日)
中华人民共和国安全生产法····· (428)	外商投资建筑业企业管理规定····· (467)
(2014年8月31日)	(2002年9月27日)
中华人民共和国文物保护法····· (437)	《外商投资建筑业企业管理规定》的补充规定····· (469)
(2015年4月24日)	(2003年12月19日)
国家重点建设项目管理办法····· (444)	外商投资建设工程设计企业管理规定····· (469)
(2011年1月8日)	(2002年9月27日)
建设项目环境保护管理条例····· (445)	《外商投资建设工程设计企业管理规定》的补充规定····· (471)
(1998年11月29日)	(2003年12月19日)
中华人民共和国注册建筑师条例····· (447)	外商投资建设工程服务企业管理规定····· (471)
(1995年9月23日)	(2007年1月22日)
民用建筑节能条例····· (450)	建筑起重机械安全监督管理规定····· (472)
(2008年8月1日)	(2008年1月28日)
	高等学校建筑类专业教育评估暂行规定····· (475)
	(1994年4月5日)

建设行政处罚程序暂行规定····· (476)	工程建设项目招标范围和规模标准规定····· (539)
(1999年2月3日)	(2000年5月1日)
建设领域安全生产行政责任规定····· (479)	建筑工程设计招标投标管理办法····· (540)
(2002年9月9日)	(2000年10月18日)
工程建设工法管理办法····· (480)	工程建设项目勘察设计招标投标办法····· (542)
(2014年7月16日)	(2013年3月11日)
住房城乡建设领域违法违规举报管理办法····· (482)	工程建设项目施工招标投标办法····· (546)
(2014年11月19日)	(2013年3月11日)
2. 节能减排	工程建设项目货物招标投标办法····· (553)
民用建筑节能管理规定····· (483)	(2013年3月11日)
(2005年11月10日)	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理
绿色建筑评价标识管理办法(试行)····· (484)	办法····· (558)
(2007年8月21日)	(2001年6月1日)
全国城镇污水处理信息报告、核查和评估办法····· (485)	工程建设项目招标投标活动投诉处理办法····· (562)
(2007年12月4日)	(2013年3月11日)
3. 资质管理	建筑工程施工发包与承包计价管理办法····· (564)
工程造价咨询企业管理办法····· (487)	(2013年12月11日)
(2015年5月4日)	房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法····· (566)
建设工程勘察资质管理规定····· (490)	(2014年8月27日)
(2015年5月4日)	建筑工程施工许可管理办法····· (567)
建筑业企业资质管理规定····· (494)	(2014年6月25日)
(2015年1月22日)	建筑施工企业安全生产许可证管理规定····· (569)
建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见····· (497)	(2004年7月5日)
(2015年11月9日)	建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见····· (571)
工程监理企业资质管理规定····· (502)	(2004年8月27日)
(2015年5月4日)	建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法····· (573)
工程监理企业资质管理规定实施意见····· (506)	(2008年6月30日)
(2007年7月31日)	5. 建筑工程设计与验收
中华人民共和国注册建筑师条例实施细则····· (509)	建设工程勘察设计管理条例····· (575)
(2008年1月29日)	(2015年6月12日)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法····· (513)	房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审
(2015年5月4日)	查管理办法····· (577)
注册建造师管理规定····· (516)	(2013年4月27日)
(2006年12月28日)	建设工程勘察质量管理办法····· (580)
注册造价工程师管理办法····· (520)	(2007年11月22日)
(2006年12月25日)	工程建设监理规定····· (581)
注册监理工程师管理规定····· (523)	(1995年12月15日)
(2006年1月26日)	建设工程监理范围和规模标准规定····· (583)
勘察设计注册工程师管理规定····· (526)	(2001年1月17日)
(2005年2月4日)	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定····· (584)
4. 工程招标承包	(2013年12月2日)
中华人民共和国招标投标法····· (528)	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理
(1999年8月30日)	办法····· (585)
中华人民共和国招标投标法实施条例····· (533)	(2009年10月19日)
(2011年12月20日)	住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户验

收工作的通知..... (585)	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定..... (596)
(2009 年 12 月 22 日)	(2010 年 8 月 1 日)
6. 工程质量管理	住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量
建设工程质量管理条例..... (586)	管理和责任的通知..... (597)
(2000 年 1 月 30 日)	(2010 年 5 月 4 日)
建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第 58	建设部关于实施《房屋建筑和市政基础设施工程
条有关问题的复函..... (591)	施工图设计文件审查管理办法》有关问题的通
(2006 年 1 月 20 日)	知..... (601)
建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六	(2004 年 11 月 23 日)
十七条、第三十一条的复函..... (591)	建设工程质量责任主体和有关机构不良记录管理
(2002 年 4 月 24 日)	办法(试行)..... (602)
房屋建筑工程质量保修办法..... (591)	(2003 年 6 月 4 日)
(2000 年 6 月 30 日)	最高人民法院关于如何认定工程造价从业人员是
建设工程质量保证金管理暂行办法..... (592)	否同时在两个单位执业问题的答复..... (604)
(2005 年 1 月 12 日)	(2006 年 6 月 26 日)
建设工程质量检测管理办法..... (593)	
(2015 年 5 月 4 日)	

一、综合

1. 一般规定

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布自2007年10月1日起施行)

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占 有

第十九章 占有

附 则

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的】* 为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

第二条 【适用范围】 因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【社会主义基本经济制度】 国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 【平等保护】 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第五条 【物权法定】 物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 【物权公示原则】 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】 物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法

* 条文主旨为编者所加,下同。

权益。

第八条 【其他适用的规定】其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产物权登记生效及例外】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

第十条 【登记机构及统一登记制度】不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

第十一条 【登记申请材料】当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 【登记机构的职责】登记机构应当履行下列职责:

- (一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;
- (二)就有关登记事项询问申请人;
- (三)如实、及时登记有关事项;
- (四)法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

第十三条 【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为:

- (一)要求对不动产进行评估;
- (二)以年检等名义进行重复登记;
- (三)超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 【不动产物权登记生效的时间】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

第十五条 【合同效力与物权效力区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

第十六条 【不动产登记簿】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 【不动产登记簿与权属证书关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

第十八条 【查询、复制登记资料】权利人、利害关系人可

以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

第十九条 【更正登记、异议登记】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

第二十一条 【登记错误的责任】当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 【登记费用】不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权交付生效】动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。

第二十四条 【特定动产物权的登记】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。

第二十五条 【简易交付】动产物权设立和转让前,权利人已经依法占有该动产的,物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 【指示交付】动产物权设立和转让前,第三人依法占有该动产的,负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 【占有改定】动产物权转让时,双方又约定由出让人继续占有该动产的,物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】因合法建