

第六版

房 产

法律适用全书

用地 · 建设 · 交易 · 物业 · 税费

Application of
Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



第六版

房 产

法律适用全书

Application of
Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产法律适用全书/中国法制出版社编. —6 版. —北京:
中国法制出版社, 2016. 3

(法律适用全书; 9)

ISBN 978-7-5093-7403-0

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产法-法律适用-
中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 064578 号

责任编辑 刘晓霞

封面设计 蒋怡

房产法律适用全书

FANGCHAN FALÜ SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 毫米×980 毫米 16

版次/2016 年 5 月第 6 版

印张/26.25 字数/740 千

2016 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7403-0

定价: 60.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.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)

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第六版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截至2016年4月。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布日期,如果有修正或者修订的,则同时标记最后一次修正或者修订的日期。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。

条文加工——以脚注形式对重难点法条作了加工,包括:【条文解读】精选、提炼相关法律规定以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权

威解读,以助读者领会条文内容;【关联规定】分为两种:(1)与条文紧密相关的规定作了链接,便于读者快速查找;(2)对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部门对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容;【案例索引】选取近年来最高人民法院等部门权威公布的具有典型性的指导案例,在条文下制作索引,所有案例的裁判要旨则统一放于每部分之后。

4. 增值服务

为了使读者更方便地使用本书,我们将附赠本分册相关典型案例全文的电子版。凡是购买本书的读者,请发送电子邮件至 shiyongquanshu2014@163.com,告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后,即可免费获得网络下载密码,登录中国法制出版社官网(www.zgfzs.com)首页的增值服务栏目下载。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我们的追求目标!

编 者

2016年4月

常用法律简目

一、综合

- 房地产管理法 /2
- 物权法(节录) /11
- 合同法(节录) /31
- 城市房地产开发经营管理条例 /49
- 房地产开发企业资质管理规定 /60

二、开发用地

- 土地管理法 /82
- 土地使用权出让转让条例 /107
- 出让建设用地使用权规定 /118
- 审理土地使用权合同纠纷的解释 /124
- 建设项目用地预审管理办法 /127
- 建设用地审查报批管理办法 /129

三、征地拆迁补偿

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 /133
- 征收土地公告办法 /139
- 国有土地上房屋征收评估办法 /142

四、房地产建设

- 建筑法 /150
- 招标投标法 /159
- 建设工程质量管理条例 /175
- 住宅室内装饰装修管理办法 /191
- 审理施工合同纠纷的解释 /213

五、房产交易

- 城市房地产转让管理规定 /232
- 商品房销售管理办法 /234
- 城市商品房预售管理办法 /239
- 房屋登记办法 /244
- 住房公积金管理条例 /262
- 担保法(节录) /272
- 城市房地产抵押管理办法 /281
- 商品房屋租赁管理办法 /302
- 审理房屋租赁合同纠纷的解释 /304
- 房地产经纪管理办法 /307

六、保障性住房

- 经济适用住房管理办法 /327
- 廉租住房保障办法 /334
- 公共租赁住房管理办法 /343

七、物业管理

- 物业管理条例 /351
- 审理物业服务纠纷的解释 /384

八、房地产税费

- 城镇土地使用税暂行条例 /387
- 土地增值税暂行条例 /388
- 契税暂行条例 /389
- 房产税暂行条例 /390
- 营业税暂行条例 /390
- 印花税暂行条例 /392

目 录*

一、综 合

法律

中华人民共和国城市房地产管理法 (1994. 7. 5) (2009. 8. 27)	2
---	---

【含以下文件】

《国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复》/4	
《关于协议出让土地改变用途补交出让金问题的复函》/4	
《国土资源部关于对涉及国有划拨土地使用权处置有关问题紧急请示的批复》/5	
《国家土地管理局对〈城市房地产管理法〉中有关条款的请示的复函》/7	
《国土资源部关于对涉及国有划拨土地使用权处置有关问题紧急请示的批复》/7	
《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》/9	
《最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复》/10	

中华人民共和国物权法(节录) (2007. 3. 16)	11
---------------------------------------	----

中华人民共和国合同法(节录) (1999. 3. 15)	31
---------------------------------------	----

行政法规及文件

城市房地产开发经营管理条例 (1998. 7. 20) (2011. 1. 8)	49
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知(2010. 1. 7)	53

国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知(2010. 4. 17)	54
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(2011. 1. 26)	56

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知(2013. 2. 26)	58
---	----

部门规章及文件

房地产开发企业资质管理规定 (2000. 3. 29) (2015. 5. 4)	60
城市危险房屋管理规定 (1989. 11. 21) (2004. 7. 20)	63

【含以下文件】

《建设部关于〈城市危险房屋管理规定〉第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函》/64	
---	--

建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局关于规范房地产市场外资准入和管理的意见 (2006. 7. 11)	65
--	----

住房和城乡建设部、国家外汇管理局关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知(2010. 11. 4)	66
--	----

国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知(2015. 3. 30)	67
--	----

国土资源部、中央编办关于地方不动产登记职责整合的指导意见 (2015. 4. 13)	69
---	----

* 编者按:本目录中的时间为法律文件的首次公布时间及历次修正、修订公布时间。

司法解释及文件

- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）
（2016. 2. 22） 71
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）
（1999. 12. 19） 73
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）
（2009. 4. 24） 75
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释（三）
（节录）（2011. 8. 9） 77
- 最高人民法院关于当前形势下进一步做好
房地产纠纷案件审判工作的指导意见
（2009. 7. 9） 78

案例裁判要旨*

1. 杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案 79
2. 新宇公司诉冯玉梅商铺买卖合同纠纷案 80
3. 厦门东方设计装饰工程有限公司与福建省实华房地产开发有限公司商品房包销合同纠纷案 80
4. 上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案 80
5. 彭某诉深圳市南山区规划土地监察大队行政不作为案 80

指导案例

- 盐城港口集团有限公司诉盐城市馨安房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案

二、开发用地

（一）用地管理

法律

- 中华人民共和国土地管理法（1986. 6. 25）
（2004. 8. 28） 82

【含以下文件】

《国土资源部办公厅关于农民建房占补平衡有关问题的复函》/86

行政法规

- 中华人民共和国土地管理法实施条例
（1998. 12. 27）（2014. 7. 29） 95

部门规章及文件

- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法
（2007. 9. 5） 100
- 确定土地所有权和使用权的若干规定
（1995. 3. 11）（2010. 12. 3） 100
- 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（节录）（2010. 3. 8）

标准规范

- 土地利用现状分类（GB/T21010—2007）
（2007. 8. 10）

（二）土地取得

行政法规

- 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（1990. 5. 19） 107

【含以下文件】

- 《国家土地管理局政策法规司关于对〈《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》有关条款的请示〉的答复》/107
- 《最高人民法院关于土地管理部门出让国有土地使用权之前的拍卖行为以及与之相关的拍卖公告等行为性质的答复》/107
- 《国土资源部办公厅关于国有土地使用权招拍、拍卖有关问题的复函》/108
- 《国家土地管理局〈关于对《中华人民共和国

** 本目录中案例裁判要旨全文、指导案例、文书范本、标准规范部分的文本均以电子版形式免费赠送。

国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十七条有关内容请求解释》的复函》/108	
《国土资源部办公厅关于出让土地改变用途有关问题的复函》/108	
《国土资源部办公厅关于股权转让涉及土地使用权变更有关问题的批复》/108	
《国家土地管理局政策法规司关于对查处非法转让土地案件中有关问题请示的答复》/109	
《关于企业产权转让涉及国有土地使用权转让有关问题的复函》/109	
《国土资源部关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函》/109	
《最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复》/110	
《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》/110	
《国家土地管理局对〈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〉第47条解释的请示的批复》/111	
部门规章及文件	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 (1992. 12. 4) (2011. 1. 26)	111
土地登记办法 (2007. 12. 30)	112
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 (2002. 5. 9) (2007. 9. 28)	118
协议出让国有土地使用权规定 (2003. 6. 11)	

城市地下空间开发利用管理规定 (1997. 10. 27) (2011. 1. 26)	120 122
司法解释	
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 (2005. 6. 18)	124 124
文书范本	
土地使用权转让合同 (参考文本)	

(三) 用地审批

行政法规	
报国务院批准的建设用地审查办法 (1999. 10. 22) (2010. 12. 3)	126 126
部门规章	
建设项目用地预审管理办法 (2001. 7. 25) (2008. 11. 29)	127 127
建设用地审查报批管理办法 (1999. 3. 2) (2010. 11. 30)	129 129
案例裁判要旨	
1. 杨延虎等贪污案	131
2. 青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与青岛乾坤木业有限公司土地使用权出让合同纠纷案	131
3. 崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案	131

三、征地拆迁补偿

行政法规	
国有土地上房屋征收与补偿条例 (2011. 1. 21)	133
部门规章及文件	
征收土地公告办法 (2001. 10. 22) (2010. 11. 30)	139
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的	

指导意见 (2004. 11. 3)	141
国有土地上房屋征收评估办法 (2011. 6. 3)	142
司法解释及文件	
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 (2012. 3. 26)	145

最高人民法院关于在征收拆迁案件中进一步严格规范司法行为积极推进“裁执分离”的通知(2014.7.22) 146

最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复(2005.8.1) 147

案例裁判要旨

陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 148

标准规范

房产测量规范(节录)(GB/T 17986-2000)(2000.2.22)

指导案例

1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案
2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案
3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋

拆迁行政赔偿案

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
5. 杨瑞芬诉株洲市人民政府房屋征收决定案
6. 孔庆丰诉泗水县人民政府房屋征收决定案
7. 何刚诉淮安市淮阴区人民政府房屋征收补偿决定案
8. 艾正云、沙德芳诉马鞍山市雨山区人民政府房屋征收补偿决定案
9. 文白安诉商城县人民政府房屋征收补偿决定案
10. 霍佩英诉上海市黄浦区人民政府房屋征收补偿决定案
11. 毛培荣诉永昌县人民政府房屋征收补偿决定案
12. 廖明耀诉龙南县人民政府房屋强制拆迁案
13. 叶呈胜、叶呈长、叶呈发诉仁化县人民政府房屋行政强制案
14. 叶汉祥诉湖南省株洲市规划局、株洲市石峰区人民政府不履行拆除违法建筑法定职责案

四、房产建设

法律

中华人民共和国建筑法(1997.11.1)(2011.4.22) 150

中华人民共和国招标投标法(1999.8.30) 159

行政法规

中华人民共和国招标投标法实施条例(2011.12.20) 167

建设工程质量管理条例(2000.1.30) 175

【含以下文件】

《建设部办公厅关于对深圳市建设局〈关于商品房主体结构质量重新核验有关问题的请示〉的复函》/176

部门规章及文件

建设部关于规范房地产开发企业开发建设

行为的通知(2002.2.25) 181

房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001.6.1) 183

房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2004.2.3)(2014.8.27) 188

房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定(2013.12.2) 189

房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法(2000.4.7)(2009.10.19) 190

住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)(2011.1.26) 191

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(1998.9.1) 195

商品住宅性能认定管理办法(试行)(1999.4.29) 196

房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)

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 (2009. 12. 22)	198	关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担保的若干规定 (试行) (2004. 8. 6)	210
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知 (2010. 5. 4)	199	司法解释	
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定 (2010. 8. 1)	202	最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释 (2004. 10. 25)	213
房屋建筑工程抗震设防管理规定 (2006. 1. 27)	206	指导案例	
(2015. 1. 22)	208	路中新诉广东省珠海市城市管理行政执法局城建行政处罚案	

五、房产交易

(一) 买卖

行政法规

不动产登记暂行条例 (2014. 11. 24)	217
--------------------------	-----

部门规章及文件

不动产登记暂行条例实施细则 (2016. 1. 1)	220
城市房地产转让管理规定 (1995. 8. 7) (2001. 8. 15)	232

【含以下文件】

《关于对城市房地产转让有关问题的复函》/233	
商品房销售管理办法 (2001. 4. 4)	234
商品房销售明码标价规定 (2011. 3. 16)	238
城市商品房预售管理办法 (1994. 11. 15) (2004. 7. 20)	239
房地产广告发布规定 (2015. 12. 24)	241
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 (2010. 4. 13)	242
房屋登记办法 (2008. 2. 15)	244
房屋权属登记信息查询暂行办法 (2006. 10. 8)	253
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 (2002. 3. 27)	255
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行) (1995. 9. 8)	255

司法解释及文件

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 (2003. 4. 28)	257
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 (2010. 11. 5)	259
最高人民法院关于个人违法建房出售行为如何适用法律问题的答复 (2010. 11. 1)	261

文书范本

住房和城乡建设部、工商总局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知	
-----------------------------------	--

指导案例

1. 黄颖诉美晨房产公司商品房预售合同纠纷案	
2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	
3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	
4. 黄锦标诉南通市大同置业有限公司等房屋买卖合同案	
5. 徐丽诉西乡县钜富房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	
6. 龚福明诉上海天蓬房地产投资咨询有限公司第八分公司等买卖合同案	

7. 曹求玉诉广东省中山市中南物业开发有限公司商品房买卖合同纠纷案
8. 陈美玲、蔡晨蓉以合同约定土地使用年限少于产权证记载年限10年为由诉厦门厦信发房产公司退还无效约定年限的地价款纠纷案
9. 马海涛诉李玉兰房屋买卖合同纠纷案

(二) 公积金

行政法规

- 住房公积金管理条例 (1999. 4. 3) (2002. 3. 24) 262

部门规章及文件

- 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 (2005. 1. 10) 266
- 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 (2010. 11. 2) 268
- 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 (2010. 5. 26) 268
- 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 (2015. 9. 14) 269
- 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 (2015. 9. 15) 270
- 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 (2015. 9. 29) 270

(三) 抵押

法律

- 中华人民共和国担保法 (节录) (1995. 6. 30) 272

【含以下文件】

《关于建设工程价款优先受偿问题的批复》/275

部门规章及文件

- 城市房地产抵押管理办法 (1997. 5. 9) (2001. 8. 15) 281
- 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 (2005. 5. 16) 285
- 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 (2006. 1. 13) 286
- 住房置业担保管理试行办法 (2000. 5. 11) 289
- 农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法 (2016. 3. 15) 291

司法解释

- 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 (2000. 12. 8) 293
- 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 (2005. 12. 14) 301

指导案例

- 中国建设银行北京朝阳支行诉刘五一、北京香江花园房地产开发公司购房贷款合同纠纷案

(四) 租赁

部门规章及文件

- 商品房屋租赁管理办法 (2010. 12. 1) 302
- 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 (2009. 11. 18) 304

司法解释

- 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 (2009. 7. 30) 304

文书范本

- 房屋租赁合同 (GF-2000-0602)

(五) 房地产中介服务

部门规章及文件

- 房地产经纪管理办法 (2011. 1. 20)
(2016. 3. 1) 307
- 房地产估价机构管理办法 (2005. 10. 12)

- (2015. 5. 4) 310
- 注册房地产估价师管理办法 (2006. 12. 25)
..... 316
- 城市房地产市场评估管理暂行办法 (1992. 9. 7)
..... 321

标准规范

- 房地产估价规范 (GB/T 50291-2015) (2015. 4. 8)

六、保障性住房

行政法规及文件

- 国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 (2007. 8. 7) 324

部门规章及文件

- 经济适用住房管理办法 (2007. 11. 19) ... 327
- 经济适用住房价格管理办法 (2002. 11. 17)
..... 330
- 住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知 (2010. 4. 22) 332
- 廉租住房保障办法 (2007. 11. 8) 334
- 城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法 (2005. 7. 7) 337
- 城镇廉租住房租金管理办法 (2005. 3. 14)
..... 339

- 住房和城乡建设部关于加强廉租住房质量管理的通知 (2008. 3. 21) 340
- 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 (2010. 4. 23) 342
- 公共租赁住房管理办法 (2012. 5. 28)
..... 343
- 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 (2010. 6. 8) 347
- 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 (2013. 12. 2) 349

七、物业管理

行政法规

- 物业管理条例 (2003. 6. 8) (2016. 2. 6)
..... 351

【含以下文件】

- 《建设部办公厅关于执行〈物业管理企业资质管理办法〉有关问题的复函》/355
- 《建设部办公厅关于对〈物业管理条例〉有关条款理解适用问题的批复》/356

部门规章及文件

- 物业承接查验办法 (2010. 10. 14) 358

- 前期物业管理招标投标管理暂行办法 (2003. 6. 26) 361
- 物业服务收费管理办法 (2003. 11. 13)
..... 364
- 物业服务收费明码标价规定 (2004. 7. 19)
..... 366
- 物业服务定价成本监审办法 (试行) (2007. 9. 10)
..... 367
- 住宅专项维修资金管理办法 (2007. 12. 4)
..... 368
- 业主大会和业主委员会指导规则 (2009. 12. 1)

..... 373

物业服务企业资质管理办法 (2004. 3. 17)
(2015. 5. 4) 379

司法解释

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权
纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009. 5. 14) 382

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件
具体应用法律若干问题的解释 (2009. 5. 15)
..... 384

文书范本

前期物业服务合同 (示范文本)
业主临时公约 (示范文本)

八、房产税费

行政法规

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例
(1988. 9. 27) (2013. 12. 7) 387

中华人民共和国土地增值税暂行条例
(1993. 12. 13) (2011. 1. 8) 388

中华人民共和国契税暂行条例 (1997. 7. 7)
..... 389

中华人民共和国房产税暂行条例 (1986. 9. 15)
(2011. 1. 8) 390

中华人民共和国营业税暂行条例 (1993. 12. 13)
(2008. 11. 10) 390

中华人民共和国印花税法暂行条例 (1988. 8. 6)
(2011. 1. 8) 392

部门规章及文件

房地产开发经营业务企业所得税处理办法
(2009. 3. 6) 394

房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增
值税征收管理暂行办法 (2016. 3. 31)
..... 399

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 (2010. 5. 12)
..... 401

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 (2009. 11. 22)
..... 402

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 (2005. 10. 20)
..... 402

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 (2008. 10. 22)
..... 403

财政部、国家税务总局关于首次购买普通
住房有关契税政策的通知 (2010. 3. 9)
..... 403

财政部、国家税务总局关于购房人办理退
房有关契税问题的通知 (2011. 4. 26)
..... 403

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 (2010. 9. 29)
..... 404

财政部、国家税务总局关于夫妻之间房屋
土地权属变更有关契税政策的通知
(2013. 12. 31) 404

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 (2006. 7. 18)
..... 405

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 (2015. 3. 30)
..... 407

一、综 合

房地产业是国民经济支柱产业。正确认识当前房地产市场形势，及时解决存在的突出问题，促进房地产业健康发展，对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展，具有重要意义。现行《城市房地产管理法》于1995年1月1日开始实施，经过2007年、2009年两次修改，是指导我国房地产市场发展的基本法律制度，旨在搭建城市房地产开发建设和流转的基本法律框架。此后，国务院公布了《城市房地产开发经营管理条例》，对房地产开发建设、经营管理等问题进行了细化规定。

值得注意的是，针对部分城市出现房价上涨过快等问题，为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，2010年以来，国家陆续出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等重要政策文件。

· 法 律 ·

中华人民共和国 城市房地产管理法

◆1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委
员会第八次会议通过

◆根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会
常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中
华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第
一次修正

◆根据2009年8月27日第十一届全国人民代表
大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法
律的决定》第二次修正

第一章 总 则

第一条* 【立法宗旨】为了加强对城市房
地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地
产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,
制定本法。

第二条 【适用范围】在中华人民共和国城

市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围
内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地
产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵
守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物
及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得
国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建
设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房
地产抵押和房屋租赁。

第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】
国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。
但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使
用权的除外。

第四条 【国家扶持居民住宅建设】国家根
据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,
逐步改善居民的居住条件。

第五条^① 【房地产权利人的义务和权益】
房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法
纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任
何单位和个人不得侵犯。

* 条文主旨为编者所加,下同。

① **条文解读** 房地产权利人可能涉及的税收:(1)在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,为城镇土地使用税的纳税人,应当缴纳土地使用税。(2)转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,为土地增值税的纳税义务人,应当缴纳土地增值税。(3)在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人,应当缴纳契税。(4)房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书,应当缴纳印花税。(5)在城市、县城、建制镇和工矿区,产权所有人应当缴纳房产税。(6)个人租赁房屋、转让房地产,应当缴纳个人所得税。

关联规定 《城镇土地使用税暂行条例》第2条;《土地增值税暂行条例》第2条;《契税暂行条例》第1条;《印花
税暂行条例》第1、2条;《房产税暂行条例》第1、2条;《个人所得税法》第2条

第六条^① 【房屋征收】为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 【房地产管理机构设置】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条^② 【土地使用权出让的定义】土地

使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 【集体所有土地征用与出让】城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条^③ 【土地使用权出让宏观管理】土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条^④ 【土地使用权出让主体】土地

① 条文解读 为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予公平补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋,用于拆迁安置。

关联规定 《物权法》第42条;《国有土地上房屋征收补偿条例》

② 条文解读 建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由国务院批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划而将农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。前述规定以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准。

关联规定 《土地管理法》第44-49条

③ 关联规定 《城乡规划法》第38、39条;《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第10条

④ 条文解读 土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

在城市规划区内城市国有土地使用权出让、转让必须符合城市规划,有利于城市经济社会的发展。国务院城市规划行政主管部门负责全国城市国有土地使用权出让、转让规划管理的指导工作。省、自治区、直辖市人民政府城市规划行政主管部门负责本省、自治区、直辖市行政区域内城市国有土地使用权出让、转让规划管理的指导工作。直辖市、市和县人民政府城市规划行政主管部门负责城市规划区内城市国有土地使用权出让、转让的规划管理工作。城市国有土地使用权出让的投放量应当与城市土地资源、经济社会发展和市场需求相适应。土地使用权出让、转让应当与建设项目相结合。城市规划行政主管部门和有关部门要根据城市规划实施的步骤和要求,编制城市国有土地使用权出让规划和计划,包括地块数量、用地面积、地块位置、出让步骤等,保证城市国有土地使用权的出让有规划、有步骤、有计划地进行。

政府对有偿出让国有土地使用权的批准权限,应与行政划拨国有土地使用权的批准权限相同,按照《土地管理法》中关于国家建设用地批准权限的规定,出让国有土地使用权的批准权限为:耕地1000亩以上、其他土地2000亩以上的,由国务院批准;耕地3亩以下、其他土地10亩以下的,由县级人民政府批准;省辖市、自治州人民政府的批准权限,由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。各地必须严格执行上述规定,对一次出让国有土地使用权的土地不得“化整为零”,变相扩大批准权限。

关联规定 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第8条;《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》第2-4条;《国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知》一