

法律法规汇编注解本系列

最新

房屋买卖 政策法规汇编

◀ 注解本 ▶

Compilation of Laws and Regulations
Text & Commentary

房屋登记 房产买卖 住房公积金 抵押贷款 房产税费
保障性住房 物业管理 房产中介 商品房买卖合同示范文本

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规汇编注解本系列

最新

房屋买卖 政策法规汇编

◀ 注解本 ▶

Compilation of Laws and Regulations
Text & Commentary

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房屋买卖政策法规汇编: 注解本 / 中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2015. 6

(法律法规汇编注解本系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6426 - 0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 115886 号

策划编辑: 戴蕊 (dora6322@sina.com)

责任编辑: 王佩琳 (wangpeilin@zgfs.com)

封面设计: 杨泽江

最新房屋买卖政策法规汇编: 注解本

ZUIXIN FANGWU MAIMAI ZHENGCE FAGUI HUIBIAN; ZHUJIEBEN

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/880 毫米 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 8 月第 1 版

印张/11.25 字数/254 千

2015 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6426 - 0

定价: 28.00 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: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66038139

邮购部电话: 010 - 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

党的十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》强调：“推动全社会树立法治意识。坚持把全民普法和守法作为依法治国的长期基础性工作，深入开展法治宣传教育，引导全民自觉守法、遇事找法、解决问题靠法。”

法律就在我们身边，找法律、靠法律，必然成为公民解决法律纠纷的重要方式。中国法制出版社作为国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位，一直致力于法律知识和法治理念的传播，为大众提供权威、专业、好用的法律图书，以期为大家树立法治意识、通过法律手段维护自身合法权益提供指导与建议。

为了更好地帮助广大读者学法、尊法、守法、用法，我们从社会现实出发，精心挑选贴合百姓生活的法律热点，编辑出版了“法律法规汇编注解本系列丛书”。本丛书具有如下重要特点：

1. 文本权威，内容全新

书中收录的皆为现行有效的最新法律、法规、规章、规范性文件及司法解释，文本权威、标准，方便读者及时掌握最新法律动态。

2. 专业注解，易懂实用

从实用角度考虑，对重点法律条文设置专业注解，方便读者快速理解核心法律的含义，以便在现实生活中正确适用。

3. 关注热点，针对性强

关注社会热门领域，关注群众生活的所急所需，有针对性地为百姓提供民生主题的法律法规汇编，满足大众学法用法的迫切需求。

由于编者能力有限，疏漏之处在所难免，还请广大读者批评指正！

编者

目 录*

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	1
（2009 年 8 月 27 日）	
中华人民共和国物权法（节录）	13
（2007 年 3 月 16 日）	
中华人民共和国合同法（节录）	53
（1999 年 3 月 15 日）	
城市房地产开发经营管理条例	61
（2011 年 1 月 8 日）	
房地产开发企业资质管理规定	68
（2015 年 5 月 4 日）	

二、房屋登记

不动产登记暂行条例	75
（2014 年 11 月 24 日）	
房屋登记办法	94
（2008 年 2 月 15 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	113
（2002 年 3 月 27 日）	

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订的公布时间。

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	115
(2010 年 11 月 5 日)	

三、房产买卖

城市房地产转让管理规定	119
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	123
(2001 年 4 月 4 日)	
商品房销售明码标价规定	132
(2011 年 3 月 16 日)	
城市商品房预售管理办法	135
(2004 年 7 月 20 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 商品住房预售制度有关问题的通知	138
(2010 年 4 月 13 日)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	143
(1995 年 9 月 8 日)	
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	145
(2003 年 4 月 28 日)	
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	151
(2010 年 11 月 1 日)	

四、住房公积金

住房公积金管理条例	153
(2002 年 3 月 24 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	162
(2010 年 11 月 2 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	163
(2013 年 4 月 8 日)	
中央国家机关住房资金管理中心关于加强中央国家机关住房公积金个人贷款差别化管理的通知	167
(2013 年 12 月 31 日)	
住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知	168
(2015 年 1 月 20 日)	
住房和城乡建设部、财政部、人民银行关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知	170
(2015 年 1 月 20 日)	
住房和城乡建设部关于按照中国人民银行规定实施住房公积金存贷款利率调整的通知	171
(2015 年 6 月 29 日)	

五、抵押、贷款

个人贷款管理暂行办法	173
(2010 年 2 月 12 日)	
中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知	180
(2015 年 3 月 30 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	181
(2010 年 5 月 26 日)	
城市房地产抵押管理办法	183
(2001 年 8 月 15 日)	
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	191
(2005 年 12 月 14 日)	

六、保障性住房

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	193
(2007 年 8 月 7 日)	
廉租住房保障办法	200
(2007 年 11 月 8 日)	
经济适用住房管理办法	207
(2007 年 11 月 19 日)	
经济适用住房价格管理办法	215
(2002 年 11 月 17 日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	218
(1999 年 4 月 22 日)	
中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法	222
(2003 年 8 月 14 日)	
国务院机关事务管理局关于在京中央单位已购公房上市出售有关问题的通知	226
(2012 年 4 月 19 日)	

七、物业管理

物业管理条例	229
(2007 年 8 月 26 日)	
物业服务收费管理办法	241
(2003 年 11 月 13 日)	
物业服务收费明码标价规定	244
(2004 年 7 月 19 日)	
住宅专项维修资金管理办法	246
(2007 年 12 月 4 日)	
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	257
(2009 年 5 月 14 日)	
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	261
(2009 年 5 月 15 日)	

八、房产税费

中华人民共和国契税暂行条例	264
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国房产税暂行条例	266
(2011 年 1 月 8 日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	268
(2011 年 1 月 8 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	270
(2008 年 10 月 22 日)	

一、综 合

中华人民共和国 城市房地产管理法（节录）

（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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）

.....

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 【房地产权利主体一致原则】^① 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

注解

我国法律对房屋与土地使用权采取不得分离的基本原则，即房随地走，地随房走。例如《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

^① 条文主旨为编者所加，下同。

第23条规定，土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让；本条规定，房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

《物权法》第146、147条亦有相似规定。因此，如用房屋所有权作价出资时，由于作价时应将房屋所有权转移登记，此时该作价出资房屋所占范围内的土地使用权也应一并转移到出资公司的名下。

第三十三条 【房地产价格管理】基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

注解

基准地价、标定地价和房屋重置价格是本法提出的对房地产价格的估价标准。本条规定，基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。

(1) 城市基准地价。是指在某一城市的一定区域范围内，根据用途相似、地段相连、地价相近的原则划分地价区段，然后调查评估出的各地价区段在某一时点的平均价格水平。

(2) 标定地价。是指标志性宗地在某一时点的价格。所谓标志性宗地，即能代表不同区位、同一用途土地的宗地。标定地价的价格时点是相对固定的，就是有关部门公布确定的时间。

(3) 房屋重置价格。简单地说，就是假设房屋在估价时点重新建造时，必要的建造费用加平均利润。

第三十四条 【房地产价格评估】国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

注解

本条是关于房地产评估的规定。

房地产价格评估，包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房

地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估,以及因转让、抵押、城镇房屋拆迁、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

为保证房地产价格评估机构独立、客观、公正执业和公平竞争,建设部相继发布了《建设部关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知》、《房地产估价机构管理办法》等文件、规章,对房地产评估公正、公平、公开原则的实现规定了制度性的保证。

第三十五条 【房地产成交价格申报】国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产,应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价,不得瞒报或者作不实的申报。

第三十六条 【房地产权属登记】房地产转让、抵押,当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

注解

本条是关于房地产权属登记的规定。所谓房地产权属登记,是指法律规定的管理机构对房地产的权属状况进行持续的记录,是对拥有房地产的人的权利进行的登记,包括对权利的种类、权利的范围等情况的记录。

第二节 房地产转让

第三十七条 【房地产转让的定义】房地产转让,是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

注解

房地产转让主要包括下列方式:(1)买卖;(2)交换;(3)赠与;(4)以房地产抵债;(5)以房地产作价出资或者作为合作条件,与他人成立企业法人,房地产权属随之转移的;(6)因企业兼并或者合并,房地产权属随之转移的;(7)法律、法规、规章许可的其他合法方式。

具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：(1) 商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；(2) 商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：(1) 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；(2) 故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；(3) 故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

第三十八条 【房地产不得转让的情形】下列房地产，不得转让：

(一) 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；

(二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(三) 依法收回土地使用权的；

(四) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

(五) 权属有争议的；

(六) 未依法登记领取权属证书的；

(七) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

注解

该条规定对购房者非常重要。“不得转让”的意思就是不能买卖，因为这种房子的产权得不到保证。不可认为这里说的“不得转让”只是约束出卖人的，事实上，如果买方不知道底细，买了上面这些情形

之一的房子，吃亏的是自己，因为买方已经把钱交给了出卖人，但因这些房子存在问题，办不了产权证，买方在法律上就不能形成对这个房子的所有权，至于交了钱，要求退回，是可以的，但要是出卖人找不到了或者破产了，权利的实现是有风险的。所以在买房的时候，一定要审查房屋的产权状况，核对是否存在上述条款中的情形。

第三十九条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

注解

土地使用权转让应具备两个条件：一是取得土地使用权证书，二是转让的土地应达到一定的法定投资条件。

1. 转让方须取得土地使用权证书订立土地使用权转让合同

土地使用权证书的取得是土地使用权转让必须具备的条件，转让方只有取得土地使用权证书才可借此表明其为该出让土地使用权的权利主体，才依法享有处分该土地使用权的权利，这是为防止土地交易市场空买空卖，稳定土地交易市场秩序的有效手段。

2. 转让的土地须达到法定的投资条件

转让的土地没有达到法定投资开发条件不得转让，这仅仅是从行政管理角度规定转让的土地不符合法定投资开发条件的，不得办理土地使用权权属变更登记手续。接前述，土地使用权转让合同所转让的标的物土地因没有达到法定的投资开发条件，导致无法办理土地使用权权属变更登记的属于土地使用权转让合同的转让方不能完全履行合同的问题，可通过瑕疵担保责任制度和违约责任制度对受让人进行救济，作为

民事合同法律关系，不能因转让的标的物有瑕疵而认定合同无效，标的物能否移转在逻辑上直接影响的是其能否依约履行转移标的物的合同义务，不能因为其不能按约履行转让义务，就否认合同的效力。

第四十条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十一条 【房地产转让合同】房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

注解

本条是关于房地产转让合同的规定。所谓房地产转让合同，是指房地产的转让人与受让人为明确双方在房地产转让过程中各自的权利和义务而达成的书面一致意见。房地产转让合同的主体须是房地产所有人；客体是土地使用权和房屋所有权。在房地产转让合同中转让的房地产交付给受让方，并将土地使用权或房屋所有权以合法形式转让给受让方，受让方的主要义务是接受房地产并向转让方支付有关费用。

第四十二条 【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

注解

本条是关于房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系的规定。具体表现为：（1）房地产转让合同以土地使用权出让合同为前提；（2）房地产转让合同约定的土地使用权的使用年限，通常要受到

原土地使用权出让合同约定的制约；(3) 房地产转让合同较土地使用权出让合同又有新的内容。

第四十三条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 【房地产转让后土地用途变更】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十五条 【商品房预售的条件】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；

(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百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

(四) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

注解

本条对期房销售做了严格的规定，开发商必须要按照上述条件操作。但是如果开发商没有照此办理，只是要承担行政上的处罚责任，而买了这种违规操作房屋的消费者，却要承受权利得不到保障的严重后果，尤其是在产权证书的办理上。

对本条所列条件解释如下：

第1款第1项是与本法的第39条相对应的，开发商销售期房时必须交清土地出让金，并获得土地使用权证书，否则将来购房者的产权证就很难办理，购房者要防范的就是审查土地使用权证书原件，并核对购买的房子是否在这个范围之内。第2项与建设规划有关，小区规划在建设工程规划许可证上有记载，要判断是否可以相信开发商对小区的规划，就必须审查该证件。而且没有该证书，开发商就没法办理开工手续，那期房就难以预期了。第3项也是与第39条相对应的，但是消费者很难调查到，这是属于政府机关来审查的，所以消费者比较简单的方式是结合第4项，即只需审查他的预售许可证明就可以了。第4项是期房销售最重要的证明。开发商在销售期房时必须取得预售许可证明，一般在办理这个证明时，必须具备各方面的条件，政府会做相关审查。所以购房者一定要审查开发商的预售许可证明原件，并且核对购买的房子是否在这个证明记载的范围之内，因为对整个小区而言开发商可能分批办理预售许可，但是卖房子的时候却可能一起卖，这样其他房子就会出现问题的。

第2款是在期房销售中的一个必需程序，也就是预售合同的登记备案，现房买卖是不需要的。因为期房销售时，房子还没有建好，所以无法办理产权登记，在购房者订购之后还要经历一个很长的过程才能最终获得产权证，那时购房者在法律意义上才真正完整地获得房屋的所有权，那么在这个过程中就很可能出现开发商将房子又卖给其他人的情况，那时购房者就面临拿不到房子的危险，因此这里规定开发商必须要把预售合同拿到房屋管理机构和土地管理机构去办理登记备案，也就是通过政府管理来确定这个房子确实已经卖给购房者了。作为购房者需注意以下两点：一是要督促开发商办理预售合同的登记备案，二是可以通过查询预售合同登记来了解开发商是否已经将房子卖给过其他人，可以到当地房屋管理机构去查询，现在一些城市已经开通网上查询，比如北京市。

第3款是规范开发商必须要把预售获得的房款用于建设，以免拖