

新 编

房地产法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATES

注释版



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新 编

房地产法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATES

注释版



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产法小全书:注释版/法律出版社法规中心
编.—北京:法律出版社,2008.11
(新编法律小全书注释版系列)
ISBN 978-7-5036-8920-8

I. 新… II. 法… III. 房地产业—法规—注释—中国
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 163953 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群周洋

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/20.625 字数/1000 千

版本/2009 年 1 月第 1 版

印次/2009 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5036-8920-8

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

随着我国社会主义市场经济和民主法治的不断发展,法律已经全面深入社会生活的各个领域。无论是民事领域的日常生活,还是商事领域的投资经营,无论是行政领域的执法监管,还是司法领域的诉讼维权,法律、行政法规及司法解释等都日益体现出其重要的社会价值。为适应社会各界人士学法用法的需要,我社组织编辑了本套“新编法律小全书注释版系列”丛书。

本丛书在我社“新编法律小全书系列”丛书的基础上,进一步完善了框架体系和编注体例,增补了近期出台的法律、行政法规和司法解释等法律文件,最新增加了主体法的导读及条文注释,适合于法律职业人士、机关公务员、企业管理人员、高等院校师生及其他社会各界人士的学习、工作和生活使用。

“新编法律小全书注释版系列”丛书具有以下特点:

1. 突出热点。丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为15个分册,其内容涵盖了民事、商事、刑事、合同、赔偿、物权、房地产、建筑、公司、财税金融、交通、劳动合同、民事诉讼和刑事诉讼等诸多社会领域。

2. 全面收录。丛书全面收录了相关领域的各类法律文件,包括全国人大及其常委会通过的法律、有关法律问题的决定,国务院公布的行政法规、法规性文件,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部门公布的部门规章等。

3. 方便实用。丛书秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供其他更多、更方便的实用内容,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和操作流程;(2)主体法律附加导读、条文主旨、条文注释和关联法规;(3)部分分册加收更具指导意义的地方审判政策。

4. 动态增补。为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供最新法

规资讯的增补服务,读者可以根据自身需要选择不同的增补方式和内容,并且提出对本丛书的意见和建议。(详见书末读者增补登记表)

本丛书的编辑出版也得益于许多法学专家和法律实务界人士的大力支持和帮助,我们在此深表谢意。同时,我们也在感谢对本书提出过宝贵意见和建议的热心读者。希望我们共同的努力,能够使本丛书不断丰富和完善,并且发挥其应有的法律和社会作用。

法律出版社法规中心
2008年11月

总 目 录

编辑出版说明

总目录

常用法规简目

目录

- 综合 / 1
- 房地产开发用地 / 64
- 房地产开发 / 149
- 房地产建设 / 211
- 房地产交易 / 268
- 房产管理 / 397
- 房屋拆迁、补偿、安置 / 539
- 房地产税费 / 569
- 城市住房改革 / 599

常用法规简目

综合

民法通则(1986.4.12) / 1

物权法(2007.3.16) / 25

招标投标法(1999.8.30) / 46

房地产开发用地

土地管理法(节录)(2004.8.28 修正) / 65

土地管理法实施条例(节录)(1998.12.27) / 74

城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
(1990.5.19) / 90

房地产开发

城乡规划法(2007.10.28) / 150

城市房地产管理法(2007.8.30 修正) / 157

城镇个人建造住宅管理办法(1983.6.4) / 176

房地产建设

建筑法(1997.11.1) / 212

安全生产法(2002.6.29) / 224

建设工程质量管理条例(2000.1.30) / 244

安全生产许可证条例(2004.1.13) / 258

房地产交易

商品房销售管理办法(2001.4.4) / 268

城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修
正) / 272

城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修
正) / 273

住房公积金管理条例(2002.3.24 修订) / 289

贷款通则(1996.6.28) / 298

个人住房贷款管理办法(1998.5.9) / 306

城市房地产中介服务管理规定(2001.8.15
修正) / 312

房产管理

城市私有房屋管理条例(1983.12.17) / 397

房屋登记办法(2008.2.15) / 401

城市房地产权属档案管理办法(2001.8.
29) / 409

物业管理条例(2007.8.26 修订) / 417

房屋拆迁、补偿、安置

城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13) / 540

城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8) / 553

房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1) / 554

城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31) / 561

房地产税费

城市维护建设税暂行条例(1985.2.8) / 569

房产税暂行条例(1986.9.15) / 569

印花税暂行条例(1988.8.6) / 570

城镇土地使用税暂行条例(2006.12.31 修
订) / 571

营业税暂行条例(1993.12.13) / 575

契税暂行条例(1997.7.7) / 576

城市住房改革

国家安居工程实施方案(1995.1.20) / 601

已购公有住房和经济适用住房上市出售管
理暂行办法(1999.4.19) / 608

经济适用住房管理办法(2007.11.19) /
634

目 录

一、综 合

中华人民共和国民法通则(1986.4.12)	(1)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)(1988.4.2)	(12)
《中华人民共和国物权法》导读	(24)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(25)
《中华人民共和国招标投标法》导读	(45)
中华人民共和国招标投标法(1999.8.30)	(46)

二、房地产开发用地

1. 土地管理

《中华人民共和国土地管理法》导读	(64)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(65)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(1998.12.27)	(74)
土地调查条例(2008.2.7)	(79)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(82)
土地利用年度计划管理办法(2006.11.20 修订)	(86)
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定(1999.7.5)	(88)
国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知(1999.9.22)	(89)

2. 土地取得

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)	(90)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.2.24)	(93)

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992.12.4)	(95)
划拨用地目录(2001.10.22)	(96)
征用土地公告办法(2001.10.22)	(99)
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定(2002.5.9)	(101)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(103)
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)	(105)
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)	(106)

3. 土地开发管理

外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990.5.19)	(108)
国家投资土地开发整理项目竣工验收暂行办法(2003.1.21)	(110)
国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法(2003.4.16)	(111)

4. 建设用地管理

建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)	(113)
建设项目用地预审管理办法(2004.11.1 修订)	(115)
建设用地计划管理办法(1996.9.18)	(117)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007.9.28)	(118)

5. 土地登记与权属

在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(121)
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)	(123)
土地登记办法(2007.12.30)	(125)
确定土地所有权和使用权的若干规定	

(1995.3.11)	(131)
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 (2003.4.16)	(135)

6. 土地抵押

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(1998.9.1)	(136)
最高人民法院关于转发国土资源部《关 于国有划拨土地使用权抵押登记有 关问题的通知》的通知(2004.3.23)	(136)
附:关于国有划拨土地使用权抵押登 记有关问题的通知(2004.1.15)	(137)
国家土地管理局关于土地使用权抵押 登记有关问题的通知 (1997.1.3)	(137)

文书范本精选

国有土地使用权出让合同	(138)
集体土地征用补偿安置协议	(143)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地 使用权合同)	(143)
土地使用权租赁合同(订立合同单位)	(145)
建设工程征用土地合同	(146)

三、房地产开发

《中华人民共和国城乡规划法》导读	(149)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10. 28)	(150)
《中华人民共和国城市房地产管理法》 导读	(156)
中华人民共和国城市房地产管理法 (2007.8.30 修正)	(157)
城市房地产开发经营管理条例(1998. 7.20)	(173)
城镇个人建造住宅管理办法(1983.6. 4)	(176)
房地产开发企业资质管理规定(2000. 3.29 修正)	(177)
城市地下空间开发利用管理规定 (2001.11.20 修正)	(180)
城市紫线管理办法(2003.12.17)	(182)

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)	(184)
城市蓝线管理办法(2005.12.20)	(186)
城市黄线管理办法(2005.12.20)	(187)
城市规划编制办法(2005.12.31)	(189)
注册造价工程师管理办法(2006.12. 25)	(194)
注册房地产估价师管理办法(2006.12. 25)	(198)
最高人民法院关于审理房地产管理法 施行前房地产开发经营案件若干问 题的解答(1995.12.27)	(202)

文书范本精选

(房地产项目开发)委托合同	(206)
---------------------	-------

案例精选

中信实业银行诉北京市京工房地产开 发总公司保证合同纠纷案	(207)
---------------------------------------	-------

四、房地产建设

《中华人民共和国建筑法》导读	(211)
中华人民共和国建筑法(1997.11.1)	(212)
中华人民共和国安全生产法(2002.6. 29)	(224)
中华人民共和国消防法(2008.10.28 修 订)	(232)
中华人民共和国节约能源法(节录) (2007.10.28)	(240)
民用建筑节能条例(2008.8.1)	(240)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(244)
建设工程安全生产管理条例(2003.11. 24)	(251)
安全生产许可证条例(2004.1.13)	(258)
建筑工程设计招标投标管理办法 (2000.10.18)	(260)
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿 权问题的批复(2002.6.20)	(262)
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)	(262)
最高人民法院、国土资源部、建设部关 于依法规范人民法院执行和国土资	

源房地产管理部门协助执行若干问题的通知(2004.2.10)	(265)
--------------------------------------	-------

五、房地产交易

1. 房地产交易管理

商品房销售管理办法(2001.4.4)	(268)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(272)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20修正)	(273)
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)	(275)
关于规范住房交易手续费有关问题的通知(2002.1.31)	(276)
关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(2002.5.23)	(277)
关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见(2002.8.26)	(280)

文书范本精选

商品房买卖合同(示范文本)	(282)
---------------------	-------

2. 住房公积金管理

住房公积金管理条例(2002.3.24修订)	(289)
住房公积金行政监督办法(2004.3.2)	(292)
关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(2005.1.10)	(296)
建设部关于调整个人住房公积金存款利率的通知(2007.12.20)	(298)
关于调整个人住房公积金贷款利率的通知(2008.9.16)	(298)

3. 房屋贷款管理

贷款通则(1996.6.28)	(298)
个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(306)
商业银行房地产贷款风险管理指引(2004.9.2)	(308)

4. 房地产中介服务

城市房地产中介服务管理规定(2001.8.15修正)	(312)
房地产广告发布暂行规定(1998.12.3修正)	(314)
注册房地产估价师管理办法(2006.12.25)	(315)

房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(319)
-------------------------------	-------

房地产经纪人员职业资格制度暂行规定(2001.12.18)	(326)
-------------------------------------	-------

5. 房地产纠纷

最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理问题的批复(1987.2.23)	(328)
最高人民法院关于私房改造中典当双方都是被改造户的回赎案件应如何处理问题的批复(1990.7.25)	(328)
最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖协议应属无效的复函(1991.3.22)	(329)
最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方可承认买卖关系有效的复函(1995.1.6)	(329)
最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答(1996.2.5)	(329)
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)	(330)
最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定(2004.11.4)	(333)
最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(2004.11.15)	(336)
6. 房屋租赁、抵押	
城市房屋租赁管理办法(1995.5.9)	(339)
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)	(342)
城镇廉租住房租金管理办法(2005.3.14)	(345)
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)	(346)
城镇廉租住房档案管理办法(2006.8.19)	(348)
廉租住房保障资金管理办法(2007.10.30)	(349)
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(351)

中华人民共和国担保法(节录)(1995. 6. 30)	(355)
城市房地产抵押管理办法(2001. 8. 15 修正)	(359)
住房置业担保管理试行办法(2000. 5. 11)	(363)
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)	(365)
文书范本精选	
个人住房贷款借款合同范本	(366)
个人住房贷款法律事务委托代理协议范本	(374)
房地产抵押合同范本	(375)
房屋租赁合同范本	(377)
商品房以租代售租赁合同范本	(382)
写字楼租赁合同	(386)
房地产委托代理销售协议范本	(391)
房屋出租委托合同范本	(392)

案 例 精 选

干存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案	(394)
--------------------------	-------

六、房产管理

1. 房屋权属管理

城市私有房屋管理条例(1983. 12. 17)	(397)
中国人民解放军房地产管理条例(1990. 4. 20)	(398)
房屋登记办法(2008. 2. 15)	(401)
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29)	(409)
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)	(412)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8)	(413)
最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产应如何继承问题的批复(1987. 4. 25)	(414)
最高人民法院关于对土改时祖遗房产填写土地房产证后的产权确认问题的复函(1990. 2. 5)	(415)
最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件,但购房后长期共	

同居住管理使用,纠纷时已具备完全购房条件的应认定产权共有的复函(1991. 8. 7)	(415)
国家计委、财政部关于规范房屋所有权登记计费方式和收费标准等有关问题的通知(2001. 4. 12)	(415)

2. 房屋物业管理

《物业管理条例》导读	(416)
物业管理条例(2007. 8. 26 修订)	(417)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992. 6. 15)	(432)
城市异产毗连房屋管理规定(2001. 8. 15 修正)	(433)
城市房屋便器水箱应用监督管理办法(2001. 9. 4 修正)	(434)
物业服务企业资质管理办法(2007. 11. 26 修正)	(435)
城市危险房屋管理规定(2004. 7. 20 修正)	(438)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996. 1. 5)	(439)
住宅专项维修资金管理办法(2007. 12. 4)	(440)
房地产统计指标解释(试行)(2002. 3. 20)	(445)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003. 6. 26)	(466)
业主大会规程(2003. 6. 26)	(470)
物业服务收费管理办法(2003. 11. 13)	(472)
物业服务收费明码标价规定(2004. 7. 19)	(474)
中央国家机关办公用房维修管理办法(试行)(2006. 8. 8)	(475)
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007. 9. 10)	(477)

文书范本精选

前期物业管理服务合同(示范文本)	(478)
物业管理服务合同(示范文本)	(484)
业主大会章程(示范文本)	(491)
业主公约(示范文本)	(498)
业主大会议事规则(示范文本)	(505)
物业管理招标书招标须知(示范文本)	(508)

3. 房屋装饰装修

住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)	(513)
住宅工程初装饰竣工验收办法(1994.6.16)	(516)
家庭居室装饰装修管理试行办法(1997.4.15)	(517)
燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21)	(519)
关于加强建筑工程室内环境质量管理若干意见(2002.3.1)	(521)
商品住宅装修一次到位实施细则(2002.6.26)	(522)

七、房屋拆迁、补偿、安置

《城市房屋拆迁管理条例》导读	(539)
城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(540)
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知(2003.9.19)	(549)
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知(2004.6.6)	(551)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8)	(553)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(554)
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22)	(556)
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	(556)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	(559)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(561)
国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知(1993.1.20)	(562)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复(1996.7.24)	(563)
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)	(563)
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复(2002.1.24)	(563)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002.8.27)	(565)
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函(2002.12.16) ...	(565)
文书范本精选	
房屋拆迁安置补偿合同	(566)
建设工程拆迁房屋合同	(567)

八、房地产税费

中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(1985.2.8)	(569)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986.9.15)	(569)
中华人民共和国印花税法暂行条例(1988.8.6)	(570)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2006.12.31 修订)	(571)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993.12.13)	(572)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(1995.1.27)	(572)
中华人民共和国营业税暂行条例(1993.12.13)	(575)
中华人民共和国契税暂行条例(1997.7.7)	(576)
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(2005.5.27)	(578)
国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知(2003.7.15)	(579)
财政部、国家税务总局关于调整城镇土地使用税有关减免税政策的通知(2004.10.25)	(580)
国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是	

否征收契税的批复(1999.6.3)	(580)	(2000.3.8)	(591)
国家税务总局关于出售或租赁房屋使用 权是否征收契税问题的批复 (1999.7.8)	(580)	国家税务总局关于外商投资房地产开 发经营企业所得管理问题的通知 (2001.12.20)	(591)
国家税务总局关于抵押贷款购买商品房地 产契税的批复(1999.9.16)	(580)	国家税务总局关于加强住房营业税征 收管理有关问题的通知(2006.5.30)	(593)
财政部、国家税务总局关于公有制单位 职工首次购买住房免征契税的通知 (2000.11.29)	(580)	财政部、国家税务总局关于调整房地 产营业税有关政策的通知(2006.6.16)	(593)
国家税务总局关于继承土地、房屋权属 有关契税问题的批复(2004.9.2)	(581)	财政部、国家税务总局关于基本养老保 险费、基本医疗保险费、失业保险费、 住房公积金有关个人所得税政策的 通知(2006.6.27)	(594)
财政部、国家税务总局关于住房公积 金、医疗保险金、基本养老保险金、失 业保险金个人账户存款利息所得免 征个人所得税的通知(1999.10.8)	(581)	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)	(594)
财政部、国家税务总局、建设部关于个人 出售住房所得征收个人所得税有关问题的 通知(1999.12.2)	(581)	国家税务总局关于加强房地产交易个人 无偿赠与与不动产税收管理有关问题的 通知(2006.9.14)	(596)
国家税务总局关于企业住房制度改革 中涉及的若干所得税业务问题的通 知(2001.4.6)	(582)	国家税务总局关于个人取得解除商品房 买卖合同违约金征收个人所得税问题的 批复(2006.9.19)	(598)
国家税务总局关于房地产开发有关企 业所得税问题的通知(2003.7.9)	(583)		
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(2005.3.22)	(586)		
国家税务总局关于个人从事房地产经 营业务征收营业税问题的批复 1996. 12.12)	(586)		
附:营业税问题解答(之一)(1995.4. 17)	(586)		
财政部、国家税务总局关于对消化空置 商品房有关税费政策的通知(2001. 4.19)	(590)		
财政部、国家税务总局关于对消化空置 商品房有关税费政策的补充通知 (2001.7.23)	(590)		
国家税务总局关于从事房地产业务的 外商投资企业若干税务处理问题的 通知(1999.12.21)	(591)		
国家税务总局关于外商投资企业征收 城市房地产税若干问题的通知			

九、城市住房改革

1. 公有住房改革

国务院关于加强国有住房出售收入管 理的意见(1996.8.8)	(599)
国务院关于进一步深化城镇住房制度 改革加快住房建设的通知(1998.7. 3)	(599)
国家安居工程实施方案(1995.1.20)	(601)
国务院关于促进房地产市场持续健康 发展的通知(2003.8.12)	(603)
实施国家安居工程的意见(1995.3.8)	(606)
已购公有住房和经济适用住房上市出 售管理暂行办法(1999.4.19)	(608)
在京中央和国家机关进一步深化住房 制度改革实施方案(1999.8.16)	(609)
在京中央和国家机关部级干部住房制 度改革实施意见(2000.2.6)	(612)
附:关于贯彻落实《在京中央和国家	

机关部级干部住房制度改革实施意见》有关问题的通知(2000.2.18)	(614)	关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999.8.13)	(626)
在京中央和国家机关职工住房面积核定及未达标、超标处理办法(2000.2.21)	(615)	关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租增发补贴的通知(1999.11.10)	(627)
在京中央和国家机关企事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法(2000.10.30)	(617)	关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知(2000.5.8)	(628)
在京中央和国家机关企事业单位职工购房补贴资金专户管理及使用办法(2000.11.23)	(618)	关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知(2000.6.26)	(630)
中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003.8.14)	(619)	关于积极稳妥地推进公有住房租金改革的意见(2000.7.19)	(631)
附:关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有关问题的通知(2003.8.28)	(621)	关于制止违规集资合作建房的通知(2006.8.14)	(632)
关于住房资金的筹集、使用和管理暂行规定(1992.3.1)	(622)	2. 经济适用住房	
关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定(1995.5.31)	(623)	城镇经济适用住房建设管理办法(1994.12.15)	(633)
关于进一步深化学校住房制度改革加快解决教职工住房问题的若干意见(1998.10.19)	(624)	经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(634)
关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知(1999.2.10)	(626)	经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(637)
		经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)	(638)
		建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于大力发展经济适用住房的若干意见(1998.9.14)	(640)

一、综 合

中华人民共和国民法通则

1. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
2. 1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号公布
3. 自1987年1月1日起施行

目 录

第一章 基本原则

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第二节 监 护

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第五节 个人合伙

第三章 法 人

第一节 一般规定

第二节 企业法人

第三节 机关、事业单位和社会团体法人

第四节 联 营

第四章 民事法律行为和代理

第一节 民事法律行为

第二节 代 理

第五章 民事权利

第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

第二节 债 权

第三节 知识产权

第四节 人身权

第六章 民事责任

第一节 一般规定

第二节 违反合同的民事责任

第三节 侵权的民事责任

第四节 承担民事责任的方式

第七章 诉讼时效

第八章 涉外民事关系的法律适用

第九章 附 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

第二条 【调整范围】中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

第三条 【平等原则】当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 【自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则】民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 【民事权益受法律保护原则】公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

第六条 【遵守法律和政策原则】民事活动必须遵守法律,法律没有规定的,应当遵守国家政策。

第七条 【禁止权利滥用原则】民事活动应当尊重社会公德,不得损害社会公共利益,破坏国家经济计划,扰乱社会经济秩序。

第八条 【适用范围】在中华人民共和国领域内的民事活动,适用中华人民共和国法律,法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定,适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人,法律另有规定的除外。

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第九条 【公民民事权利能力的开始与终止】公民从出生时起到死亡时止,具有民事权利能

力,依法享有民事权利,承担民事义务。

第十条 【公民民事权利能力平等】公民的民事权利能力一律平等。

第十一条 【完全民事行为能力人】十八周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。

十六周岁以上不满十八周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

第十二条 【未成年人的民事行为能力】十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

第十三条 【精神病人的民事行为能力】不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人,可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

第十四条 【法定代理人】无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。

第十五条 【公民的住所】公民以他的户籍所在地的居住地为住所,经常居住地与住所不一致的,经常居住地视为住所。

第二节 监 护

第十六条 【未成年人的监护人】未成年人的父母是未成年人的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的,由下列人员中有监护能力的人担任监护人:

(一)祖父母、外祖父母;

(二)兄、姐;

(三)关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的,由人民法院裁决。

没有第一款、第二款规定的监护人的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十七条 【精神病人的监护人】无民事行为能力或者限制民事行为能力的精神病人,由下列人员担任监护人:

(一)配偶;

(二)父母;

(三)成年子女;

(四)其他近亲属;

(五)关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的,由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的,由人民法院裁决。

没有第一款规定的监护人的,由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十八条 【监护人的职责权利与民事责任】监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。

监护人依法履行监护的权利,受法律保护。

监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担责任;给被监护人造成财产损失的,应当赔偿损失。人民法院可以根据有关人员或者有关单位的申请,撤销监护人的资格。

第十九条 【精神病人民事行为能力的宣告】精神病人的利害关系人,可以向人民法院申请宣告精神病人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人。

被人民法院宣告为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的,根据他健康恢复的

状况,经本人或者利害关系人申请,人民法院可以宣告他为限制民事行为能力人或者完全民事行为能力人。

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第二十条 【宣告失踪的条件】公民下落不明满二年的,利害关系人可以向人民法院申请宣告他为失踪人。

战争期间下落不明的,下落不明的时间从战争结束之日起计算。

第二十一条 【宣告失踪的法律后果】失踪人的财产由他的配偶、父母、成年子女或者关系密切的其他亲属、朋友代管。代管有争议的,没有以上规定的人或者以上规定的人无能力代管的,由人民法院指定的人代管。

失踪人所欠税款、债务和应付的其他费用,由代管人从失踪人的财产中支付。

第二十二条 【宣告失踪的撤销】被宣告失踪的人重新出现或者确知他的下落,经本人或者利害关系人申请,人民法院应当撤销对他的失踪宣告。

第二十三条 【宣告死亡的条件】公民有下列情形之一的,利害关系人可以向人民法院申请宣告他死亡:

(一)下落不明满四年的;

(二)因意外事故下落不明,从事故发生之日起满二年的。

战争期间下落不明的,下落不明的时间从战争结束之日起计算。

第二十四条 【死亡宣告的撤销】被宣告死亡的人重新出现或者确知他没有死亡,经本人或者利害关系人申请,人民法院应当撤销对他的死亡宣告。

有民事行为能力人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为有效。

第二十五条 【死亡宣告撤销后的财产返还】被撤销死亡宣告的人有权请求返还财产。依照继承法取得他的财产的公民或者组织,应当返还原物;原物不存在的,给予适当补偿。

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第二十六条 【个体工商户的定义】公民在法律

允许的范围内,依法经核准登记,从事工商业经营的,为个体工商户。个体工商户可以起字号。

第二十七条 【农村承包经营户的定义】农村集体经济组织的成员,在法律允许的范围内,按照承包合同规定从事商品经营的,为农村承包经营户。

第二十八条 【“两户”合法权益的保护】个体工商户、农村承包经营户的合法权益,受法律保护。

第二十九条 【“两户”民事责任的承担】个体工商户、农村承包经营户的债务,个人经营的,以个人财产承担;家庭经营的,以家庭财产承担。

第五节 个人合伙

第三十条 【个人合伙的定义】个人合伙是指两个以上公民按照协议,各自提供资金、实物、技术等,合伙经营、共同劳动。

第三十一条 【合伙合同】合伙人应当对出资数额、盈余分配、债务承担、入伙、退伙、合伙终止等事项,订立书面协议。

第三十二条 【合伙财产】合伙人投入的财产,由合伙人统一管理和使用。

合伙经营积累的财产,归合伙人共有。

第三十三条 【合伙字号与经营范围】个人合伙可以起字号,依法经核准登记,在核准登记的经营范围内从事经营。

第三十四条 【合伙的内部关系】个人合伙的经营活动,由合伙人共同决定,合伙人有执行和监督的权利。

合伙人可以推举负责人。合伙负责人和其他人员的经营活动,由全体合伙人承担民事责任。

第三十五条 【合伙的民事责任】合伙的债务,由合伙人按照出资比例或者协议的约定,以各自的财产承担清偿责任。

合伙人对合伙的债务承担连带责任,法律另有规定的除外。偿还合伙债务超过自己应当承担数额的合伙人,有权向其他合伙人追偿。

第三章 法 人

第一节 一般规定

第三十六条 【法人的定义及其权利能力和行为