

Real Estate

# 房地产

## 法律规范集成 典型案例与疑难精解

收录法律文件全面实用  
选取司法案例真实典型  
讲解疑难问题权威专业

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



# 房地产

法律规范集成  
典型案例与疑难精解

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律规范集成典型案例与疑难精解 / 法规应用研究中心编. — 北京: 中国法制出版社, 2012. 6  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3675 - 5

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产法 - 案例 - 中国  
②房地产法 - 法律解释 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 072962 号

责任编辑: 陈兴

封面设计: 蒋怡

---

### 房地产法律规范集成、典型案例与疑难精解

FANGDICHAN FALU GUIFAN JICHENG、DIANXING ANLI YU YINAN JINGJIE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 7 月第 1 版

印张/25.5 字数/1169 千

2012 年 7 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3675 - 5

定价: 59.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66071862

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

## 出版说明

应法律实务所需,为帮助广大读者精准查找法律依据,准确理解并适用法律规范,我社出版了“法律规范集成、典型案例与疑难精解”系列丛书。《房地产法律规范集成、典型案例与疑难精解》作为丛书的第八分册,具有以下特色:

**第一,收录法律文件全面、实用。**本书根据房地产相关法律实务的需要,分为综合、房地产开发、征地拆迁补偿、房地产交易、住房保障、物业管理、法律救济等专题,对法律规范文件进行编排。在每个专题部分中,该按照法律效力层级收录了现行有效、最新实用的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复,便于读者进行查阅。此外,本书以脚注的方式解释法律条文之间的适用关系及相关难点,便于读者对重点法条进行理解。

**第二,选取司法案例真实、典型。**本书秉承“以案说法,深入浅出”的宗旨,精心选取《中华人民共和国最高人民法院公报》、最高人民法院、地方高级人民法院裁判中与房地产相关的指导性案例。“典型案例”之后附有“相关案例索引”栏目,提供精确的裁判文书来源,便于读者查阅裁判文书原文;高度提炼裁判主旨,浓缩大量实践案例的精华,提高读者阅读案例的效率。

**第三,讲解疑难问题权威、专业。**结合司法实践,精心挑选与房地产相关的实务难题,并参考最高权威部门的解释、高端专业人士的经验进行详细解答。理论阐述与实务应用相结合,具有较强的指导性和参考性,方便司法工作人员理解法律规范并灵活运用。

## 目 录

## 一、综合

## ● 法律规范集成

## ● 法律

- 中华人民共和国城市房地产管理法 ..... 1  
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国物权法 ..... 7  
(2007年3月16日)
- 中华人民共和国合同法(节录) ..... 23  
(1999年3月15日)
- 中华人民共和国城乡规划法 ..... 39  
(2007年10月28日)

## ● 行政法规及文件

- 城市房地产开发经营管理条例 ..... 47  
(2011年1月8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 ..... 50  
(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 ..... 52  
(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 ..... 54  
(2011年1月26日)

## ● 部门规章及文件

- 房地产开发企业资质管理规定 ..... 56  
(2000年3月29日)
- 住房和城乡建设部、国土资源部、

监察部关于进一步贯彻落实国发  
〔2010〕10号文件的通知 ..... 59  
(2010年9月30日)

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 ..... 60  
(2006年7月11日)

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 ..... 61  
(2010年11月4日)

住房和城乡建设部关于印发进一步  
鼓励和引导民间资本进入市政公  
用事业领域的实施意见的通知 ..... 62  
(2012年6月8日)

住房和城乡建设部关于印发《住房  
和城乡建设部城市建设司2012年  
工作要点》的通知 ..... 65  
(2012年2月6日)

## ● 司法解释及文件

- 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 ..... 68  
(1995年12月27日)
- 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) ..... 72  
(1999年12月19日)
- 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) ..... 74  
(2009年4月24日)

最高人民法院关于审理买卖合同  
纠纷案件适用法律问题的解释  
(节录) ..... 76  
(2012年5月10日)

最高人民法院民二庭负责人就《买  
卖合同解释》答记者问 ..... 79  
(2012年6月5日)

● 典型案例

1. 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 ..... 84
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 ..... 86
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 ..... 88
4. 山西嘉和泰房地产开发有限公司  
与太原重型机械(集团)有限公  
司土地使用权转让合同纠纷案 ..... 89
5. 石家庄宏基环保建筑材料厂诉新  
乐市建筑工程总公司建盛分公司  
建设工程施工合同工程款纠纷案 ... 100
6. 西安市临潼区建筑工程公司与陕  
西恒升房地产开发有限公司建设  
工程施工合同纠纷案 ..... 103
7. 江西圳业房地产开发有限公司与  
江西省国利建筑工程有限公司建  
设工程施工合同纠纷案 ..... 110
8. 南宁某物业公司与熊甲物业管理  
纠纷案 ..... 115
9. 某物业管理有限公司诉胡某等人  
身损害赔偿纠纷案 ..... 117
10. 徐某与北京市海淀区某家园小区  
业主委员会业主撤销权纠纷案 ..... 124

● 疑难精解

1. 项目用地转让合同履行不能如何  
处理? ..... 127

2. 抵押权的实现能否改变集体建设  
用地使用权的性质? ..... 128
3. 我国法律强制规定房地一并抵押  
的模式有何缺陷及其在实践中造  
成的影响? ..... 129
4. 如何处理转让人在预告登记期限  
内再次处分不动产的行为? ..... 130
5. 确认房屋登记违法的法律效果有  
两种,一是登记效力消灭,二是  
登记效力保留,请问各自适用于  
何种情形? ..... 131
6. 登记已尽审查职责但结果错误的,  
如何下判? ..... 131
7. 登记机构审核存在瑕疵,但结果  
正确的,如何判决? ..... 132
8. 测绘报告、评估报告、公证书错  
误导致登记结果错误的,法院如  
何处理房屋登记行为? ..... 132
9. 审理房屋登记案件中遇到相关民  
事法律关系问题时,应当如何处  
理? ..... 133
10. 国有建设用地能否空地出租? ..... 133

## 二、房地产开发

● 法律规范集成

(一) 用地管理

● 法律  
中华人民共和国土地管理法 ..... 136  
(2004年8月28日)

● 行政法规及文件  
中华人民共和国土地管理法实施  
条例 ..... 145  
(2011年1月8日)

● 部门规章及文件  
实际耕地与新增建设用地面积确定  
办法 ..... 151  
(2007年9月5日)

确定土地所有权和使用权的若干规定 ..... 151  
(2010年12月3日)

违反土地管理规定行为处分办法 ..... 156 (2008年5月9日)	(2012年5月5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 ..... 159 (2010年3月8日)	国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》的通知 ..... 191 (2012年5月23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 ..... 162 (2010年9月21日)	●司法解释及文件
闲置土地处置办法 ..... 165 (2012年6月1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 ..... 199 (2005年6月18日)
建设用地容积率管理办法 ..... 169 (2012年2月17日)	●请示答复
●请示答复	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 ..... 201 (2010年2月2日)
国土资源部办公厅关于土地确权有关问题的复函 ..... 170 (2000年3月14日)	国土资源部办公厅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 ..... 201 (2006年4月10日)
国土资源部办公厅关于对农民集体土地确权有关问题的复函 ..... 171 (2005年1月17日)	(三) 用地审批
(二) 土地取得	●行政法规及文件
●行政法规及文件	报国务院批准的建设用地审查办法 ..... 202 (2010年12月3日)
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 ..... 171 (1990年5月19日)	●部门规章及文件
●部门规章及文件	建设项目用地预审管理办法 ..... 203 (2008年11月29日)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 ..... 174 (2011年1月26日)	建设用地审查报批管理办法 ..... 205 (2010年11月30日)
土地登记办法 ..... 176 (2007年12月30日)	(四) 工程管理
招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定 ..... 182 (2007年9月28日)	●法律
协议出让国有土地使用权规定 ..... 185 (2003年6月11日)	中华人民共和国建筑法 ..... 208 (2011年4月22日)
城市地下空间开发利用管理规定 ..... 187 (2011年1月26日)	中华人民共和国招标投标法 ..... 214 (1999年8月30日)
国土资源部关于进一步改进建设用地审查报批工作提高审批效率有关问题的通知 ..... 189	●行政法规及文件
	建设工程安全生产管理条例 ..... 221 (2003年11月24日)
	中华人民共和国招标投标法实施条例 ..... 228 (2011年12月20日)

### ●部门规章及文件

- 建筑施工企业安全生产许可证管理  
规定 ..... 237  
(2004年7月5日)
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工  
招标投标管理办法 ..... 240  
(2001年6月1日)
- 建设部关于规范房地产开发企业开  
发建设行为的通知 ..... 246  
(2002年2月25日)
- 建设工程施工许可管理办法 ..... 247  
(2001年7月4日)
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工  
分包管理办法 ..... 249  
(2004年2月3日)
- 建设工程价款结算暂行办法 ..... 251  
(2004年10月20日)
- 廉租住房建设贷款管理办法 ..... 255  
(2008年12月3日)
- 住房和城乡建设部关于进一步加强  
房屋建筑和市政工程项目招标投  
标监督管理工作的指导意见 ..... 256  
(2012年4月18日)
- ### ●司法解释及文件
- 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 ..... 258  
(2004年10月25日)
- (五) 工程质量
- ### ●行政法规及文件
- 建设工程质量管理条例 ..... 261  
(2000年1月30日)
- ### ●部门规章及文件
- 房屋建筑和市政基础设施工程质量  
监督管理规定 ..... 267  
(2010年8月1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 ..... 269  
(2009年12月22日)
- 房屋建筑工程质量保修办法 ..... 271  
(2000年6月30日)

- 建设工程质量保证金管理暂行办法 ..... 272  
(2005年1月12日)
- 房屋建筑工程和市政基础设施工程  
竣工验收暂行规定 ..... 274  
(2000年6月30日)
- 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 ..... 275  
(2009年10月19日)
- 商品住宅性能认定管理办法(试行) ..... 276  
(1999年4月29日)
- 住宅室内装饰装修管理办法 ..... 279  
(2011年1月26日)
- 房屋建筑工程抗震设防管理规定 ..... 283  
(2006年1月27日)
- 住房和城乡建设部关于进一步强化  
住宅工程质量管理和责任的通知 ..... 285  
(2010年5月4日)
- 住房和城乡建设部关于进一步加强  
城市排水监测体系建设工作的通  
知 ..... 290  
(2012年4月20日)
- 住房和城乡建设部关于印发“十二  
五”建筑节能专项规划的通知 ..... 292  
(2012年5月9日)
- 住房和城乡建设部工程质量安全监  
管司关于标准更新后工程建设标  
准设计适用问题的意见 ..... 292  
(2012年6月12日)
- ### ●请示答复
- 住房和城乡建设部办公厅关于对  
《住宅室内装饰装修管理办法》  
有关问题的复函 ..... 292  
(2009年7月20日)
- (六) 房地产税费
- ### ●行政法规及文件
- 中华人民共和国城镇土地使用税暂  
行条例 ..... 293  
(2011年1月8日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条  
例 ..... 294  
(2011年1月8日)



中华人民共和国契税暂行条例 .....	295
(1997年7月7日)	
中华人民共和国房产税暂行条例 .....	296
(2011年1月8日)	
中华人民共和国营业税暂行条例 .....	296
(2008年11月10日)	
中华人民共和国印花税法暂行条例 .....	298
(2011年1月8日)	
<b>●部门规章及文件</b>	
房地产开发经营业务企业所得税处	
理办法 .....	301
(2009年3月6日)	
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 .....	306
(2010年5月12日)	
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 ..	306
(2010年3月9日)	
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 .....	307
(2011年4月26日)	
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 .....	307
(2010年9月29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 .....	308
(2011年1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 ..	308
(2009年11月22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 .....	309
(2005年10月20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 .....	309
(2008年10月22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 .....	310
(2006年7月18日)	

### 三、征地拆迁补偿

#### ● 法律规范集成

##### ● 行政法规及文件

国有土地上房屋征收与补偿

条例 .....	314
(2011年1月21日)	

##### ● 部门规章及文件

征收土地公告办法 .....	317
(2010年11月30日)	

国土资源部关于进一步做好征地管

理工作的通知 .....	319
(2010年6月26日)	

国土资源部关于完善征地补偿安置

制度的指导意见 .....	321
(2004年11月3日)	

国土资源部关于加快推进征地补偿

安置争议协调裁决制度的	
通知 .....	322
(2006年6月21日)	

国土资源部关于切实维护被征地农

民合法权益的通知 .....	325
(2010年12月3日)	

劳动与社会保障部关于切实做好被

征地农民社会保障工作有关问	
题的通知 .....	326
(2007年4月28日)	

国有土地上房屋征收评估办法 .....	327
(2011年6月3日)	

房屋拆迁证据保全公证细则 .....	330
(1993年12月1日)	

城市危险房屋管理规定 .....	332
(2004年7月20日)	

房产测量规范(节录)	
(GB/T 17986-2000) .....	334
(2000年2月22日)	

##### ● 地方性规定

上海市国有土地上房屋征收与补偿

实施细则 .....	337	通知 .....	370
(2011年10月19日)		(2011年6月30日)	
北京市国有土地上房屋征收与补偿		北京市建设征地补偿安置办法 .....	372
实施意见 .....	343	(2004年5月21日)	
(2011年5月27日)		北京市集体土地房屋拆迁补偿管理办	376
天津市人民政府关于贯彻实施《国有		(2003年5月27日)	
土地上房屋征收与补偿条例》有关		北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 .....	379
事项的意见 .....	345	(2003年7月10日)	
(2011年6月1日)		广东省征收农村集体土地留用地管	
关于广州市国有土地上房屋征收与		理办法 .....	380
补偿的实施意见 .....	346	(2009年6月19日)	
(2011年9月14日)		广东省征收农民集体所有土地各项	
石家庄市国有土地上房屋征收与补		补偿费管理办法 .....	382
偿暂行办法 .....	350	(2008年11月28日)	
(2011年6月29日)		江苏省征地补偿和被征地农民基本	
长春市国有土地上房屋征收与补偿		生活保障办法 .....	383
暂行办法 .....	356	(2006年6月22日)	
(2011年8月3日)		四川省人民政府办公厅关于进一步	
南昌市贯彻国务院《国有土地上房		做好被征地农民社会保障工作的	
屋征收与补偿条例》的若干意见		通知 .....	385
(试行) .....	362	(2008年4月11日)	
(2011年6月3日)			
江苏省贯彻实施《国有土地上房屋		● 典型案例	
征收与补偿条例》若干问题的规		1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局	
定 .....	364	房屋行政裁决案 .....	388
(2011年7月8日)		2. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村	
湖南省人民政府办公厅关于贯彻实		委会征地补偿款分配纠纷案 .....	389
施《国有土地上房屋征收与补偿		3. 张志有诉西安市临潼区新丰街道	
条例》有关问题的通知 .....	366	办事处坡张村张上村民小组土地	
(2011年4月29日)		补偿款纠纷案 .....	393
山东省人民政府办公厅关于贯彻实		4. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村	
施《国有土地上房屋征收与补偿		村民委员会土地征用补偿费纠纷	
条例》有关问题的通知 .....	367	案 .....	394
(2011年5月26日)		5. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府	
湖北省人民政府办公厅关于贯彻落		送电线路建设工程征地拆迁补偿	
实《国有土地上房屋征收与补偿		安置决定案 .....	395
条例》的通知 .....	369	6. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划	
(2011年5月4日)		局房屋拆迁行政裁决纠纷案 .....	396
内蒙古自治区人民政府办公厅关于		7. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁	
贯彻落实国务院《国有土地上房		补偿安置裁决案 .....	399
屋征收与补偿条例》有关事宜的		8. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城	

市房屋拆迁行政裁决案 .....	400
9. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案 .....	402
10. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁行政复议案 .....	404

### ● 疑难精解

1. 因土地补偿费分配方案侵害集体经济组织成员合法权益引发的纠纷, 人民法院是否应当受理? .....	406
2. 国家收回由农民集体使用的国有土地, 其土地补偿费应当如何支付? .....	406
3. 如何确定土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法? 人民法院可否受理此类纠纷? .....	407
4. 补偿费用不落实的, 被征地的农民如何救济? .....	407
5. 国家对大中型水利、水电征地补偿及移民安置问题是如何解决的? .....	408
6. 如何计算法院受理土地征收纠纷案件的时效? .....	408
7. 非法占用农村土地的行政救济方式有哪些? .....	408
8. 征地补偿纠纷维权过程中, 信访会不会影响向法院起诉的诉讼时效? .....	409
9. 拆迁城镇居民在农村购买的宅基地房屋的, 应如何补偿? .....	409

## 四、房地产交易

### ● 法律规范集成

#### (一) 转让

#### ● 部门规章及文件

建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知 .....	410
(2000年9月13日)	

城市房地产转让管理规定 .....	417
(2001年8月15日)	
商品房销售管理办法 .....	419
(2001年4月4日)	
商品房销售明码标价规定 .....	423
(2011年3月16日)	
城市商品房预售管理办法 .....	424
(2004年7月20日)	
房地产广告发布暂行规定 .....	425
(1998年12月3日)	
住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监督完善商品住房预售制度有关问题的通知 .....	427
(2010年4月13日)	
房屋登记办法 .....	429
(2008年2月15日)	
房屋权属登记信息查询暂行办法 .....	439
(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 .....	440
(2002年3月27日)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行) .....	441
(1995年9月8日)	
房产测绘管理办法 .....	442
(2000年12月28日)	
城市房产交易价格管理暂行办法 .....	444
(1994年11月11日)	

### ● 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 .....	446
(2003年4月28日)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 .....	449
(2010年11月5日)	
● 请示答复	
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 .....	450
(2010年11月1日)	

## (二) 抵押

## ● 法律

中华人民共和国担保法(节录) ..... 451  
(1995年6月30日)

## ● 部门规章及文件

城市房地产抵押管理办法 ..... 456  
(2001年8月15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 ..... 460  
(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 ..... 461  
(2006年1月13日)

住房置业担保管理试行办法 ..... 464  
(2000年5月11日)

## ● 司法解释及文件

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 ..... 467  
(2000年12月8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 ..... 476  
(2005年12月14日)

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 ..... 476  
(1998年9月3日)

## ● 请示答复

国土资源部关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函 ..... 477  
(2000年11月22日)

## (三) 租赁

## ● 部门规章及文件

商品房屋租赁管理办法 ..... 477  
(2010年12月1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 ..... 479  
(2009年11月18日)

## ● 司法解释及文件

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 ..... 480  
(2009年7月30日)

房屋租赁合同(示范文本)  
(GF-2000-0602) ..... 482

## (四) 房地产中介服务

## ● 部门规章及文件

房地产经纪管理办法 ..... 484  
(2011年1月20日)

房地产估价机构管理办法 ..... 487  
(2005年10月12日)

注册房地产估价师管理办法 ..... 494  
(2006年12月25日)

房地产估价规范(GB/T 50291-1999) ..... 498  
(1999年2月12日)

## ● 典型案例

1. 黄颖诉美晨房产公司商品房预售合同纠纷案 ..... 513
2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 ..... 515
3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案 ..... 519
4. 北京公达房地产有限责任公司诉北京市祥和三峡房地产开发公司房地产开发合同纠纷案 ..... 523
5. 俞财新与福建华辰房地产有限公司、魏传瑞商品房买卖(预约)合同纠纷案 ..... 527
6. 新宇公司诉冯玉梅商铺买卖合同纠纷案 ..... 534
7. 仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案 ..... 538
8. 广西桂冠电力股份有限公司与广西泳臣房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案 ..... 543
9. 杨璐诉东台市东盛房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案 ..... 549
10. 陈全、皮治勇诉重庆碧波房地产

- 开发有限公司、夏昌均、重庆奥康置业有限公司合同纠纷案…… 554
11. 夏善荣诉徐州市建设局行政证明纠纷案…… 559

### ● 疑难精解

1. 不了解房屋登记制度，就难以正确裁判房屋登记纠纷。那么，法官需要了解登记制度的哪些内容？…… 567
2. 如何把握房屋登记的特征？…… 567
3. 房屋登记的种类有哪些？…… 568
4. 《物权法》及配套的《办法》关于房屋登记的规定涉及两类行为，一是房屋登记行为，包括上述六大类房屋登记。二是相关行政行为，包括是否准予查询、复制登记资料以及撤销登记、收缴权属证书等行为。这些行为都可诉吗？…… 569
5. 预告登记和异议登记是《物权法》上新设的制度，各地法院在其可诉性问题上观点不一，你怎么看？… 569
6. 房屋登记分为申请、受理、审核、记载、发证五个环节。各环节之中、之间或前后还有一些辅助行为。比如受理后的收费行为，审核中的测绘、评估、公证等事项，发证后的换发、补发证书等行为。上述行为是否都可诉？…… 570
7. 房屋已灭失、房屋登记被注销、变更、撤销，是否影响原房屋登记的可诉性？受理这样的案件是否还有意义？…… 571
8. 当事人持人民法院、仲裁机构确认房屋权属的生效法律文书办理的房屋登记是否可诉？…… 572
9. 法院在审理民事案件时把房屋登记作为定案证据使用后，当事人还能否对该房屋登记行为提起行政诉讼？…… 572
10. 根据人民政府征收决定办理的房屋登记是否可诉？…… 572
11. 当事人仅以基础行为无效或者应当撤销为由起诉房屋登记，人民法院应否受理？…… 573
12. 房屋登记行为作出时，与某人并无利害关系，但是后来新的法律事实介入，使登记与其产生了利害关系。此时，某人起诉房屋登记行为是否有原告资格？…… 573
13. 相邻权人可以起诉房屋登记吗？… 573
14. 债权人诉转移登记的资格问题，在实践中较受关注，你怎么看？…… 574
15. 承租人、按份共有人有无起诉转移登记的资格？…… 575
16. 继承人、共同共有人有无起诉转移登记的原告资格？…… 576
17. 与房屋连续转让相附随，起诉连续转移登记的情形时有发生。比如甲将租用房屋卖给乙，并伪造申请材料办理了转移登记。真正权利人发现后提出异议。乙为避免损失，将房屋卖给丙并办理了转移登记。真正权利人遂就两次登记一并提起行政诉讼。类似这样的情况如何处理？…… 576
18. 从《物权法》第七十三条规定实施情况看，居民小区的公共场所、公用设施、物业服务用房归属引发的矛盾比较突出，涉及的人数众多，容易酿成群体纠纷。如果登记机构未将这些房屋登记为业主共有，业主大会、业主委员会或者业主是否有权提起行政诉讼？… 577
19. 是否任何人，只要查询登记资料遭拒就可以提起行政诉讼？…… 577
20. 法院对房屋登记主要审查哪些问题？是否审查登记结果的正确性？…… 578
21. 行政行为作出后，新证据有可能出现，法律也可能变化。因此就有依据哪一时点的证据和法律来审查，即所谓的审查基准时问题。请问房屋登记的审查以何时为基

- 准时? ..... 578
22. 法院如何审查登记机构履行审核  
职责情况? ..... 578
23. 法院如何审查登记结果的正确性? ... 579
24. 原告对被告提供的复印件、复制  
件提出异议的, 如何处理? ..... 580
25. 如何掌握房屋登记案件的证明标  
准? ..... 581
26. 审查法律适用问题需要从哪些方  
面着手? ..... 581
27. 对合法的房屋登记行为如何判决? ... 582
28. 对违法的房屋登记行为可否作出  
部分撤销判决? ..... 582
29. 房地产证书合一, 撤销房屋登记  
时如何处理土地登记? ..... 582

## 五、住房保障

### ● 法律规范集成

#### (一) 住房公积金

#### ● 行政法规及文件

- 住房公积金管理条例 ..... 583  
(2002年3月24日)

#### ● 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 ..... 587  
(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 ..... 589  
(2006年3月13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 ..... 590  
(2010年11月2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 ..... 590  
(2010年5月26日)

- 住房和城乡建设部关于进一步加强  
住房公积金监管工作的通知 ..... 591  
(2012年2月6日)

- 住房和城乡建设部关于调整住房公  
积金存贷款利率的通知 ..... 592  
(2012年6月8日)

#### (二) 经济适用住房

#### ● 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 ..... 593  
(2007年8月7日)

#### ● 部门规章及文件

- 经济适用住房管理办法 ..... 596  
(2007年11月19日)

- 经济适用住房价格管理办法 ..... 600  
(2002年11月17日)

- 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 ..... 602  
(2010年4月22日)

- 已购公有住房和经济适用住房上市  
出售管理暂行办法 ..... 603  
(1999年4月22日)

- 建设部、监察部、国土资源部关于  
制止违规集资合作建房的通知 ..... 605  
(2006年8月14日)

#### (三) 廉租住房、公租房

#### ● 部门规章及文件

- 廉租住房保障办法 ..... 606  
(2007年11月8日)

- 城镇最低收入家庭廉租住房申请、  
审核及退出管理办法 ..... 610  
(2005年7月7日)

- 城镇廉租住房租金管理办法 ..... 612  
(2005年3月14日)

- 住房和城乡建设部关于加强廉租住  
房质量管理的通知 ..... 612  
(2008年3月21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 .....	614
(2010年4月23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 .....	615
(2008年3月3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 .....	616
(2010年6月8日)	
公共租赁住房管理办法 .....	618
(2012年5月28日)	
 <b>六、物业管理</b>	
 ● 法律规范集成	
● 行政法规及文件	
物业管理条例 .....	623
(2007年8月26日)	
● 部门规章及文件	
物业承接查验办法 .....	629
(2010年10月14日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法 .....	632
(2003年6月26日)	
物业服务收费管理办法 .....	636
(2003年11月13日)	
物业服务收费明码标价规定 .....	638
(2004年7月19日)	
物业服务定价成本监审办法(试行) .....	639
(2007年9月10日)	
物业服务企业资质管理办法 .....	640
(2007年11月26日)	
住宅专项维修资金管理暂行办法 .....	643
(2007年12月4日)	
国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知 .....	648
(2004年6月7日)	

业主大会和业主委员会指导规则 .....	648
(2009年12月1日)	
● 司法解释及文件	
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 .....	654
(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 .....	656
(2009年5月15日)	
● 典型案例	
1. 无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家嘴物业管理有限公司等物业管理纠纷案 .....	657
2. 南宁某物业公司与料某物业服务合同纠纷案 .....	662
3. 上海甲物业管理有限公司与刘某物业服务合同纠纷案 .....	666
4. 王某与北京市甲物业管理有限公司物业服务合同纠纷案 .....	668
5. 佛山市某小区业主委员会与佛山市某物业管理有限公司物业管理纠纷案 .....	669
6. 陈某与广西某物业管理有限公司某市分公司、某市某房地产开发有限公司物业纠纷案 .....	672
7. 北京甲物业管理有限公司与北京市朝阳区某家园业主委员会物业服务合同纠纷案 .....	674
8. 广西某物业管理有限责任公司与黄某物业管理合同纠纷案 .....	675
9. 某小区业主委员会与某物业南宁分公司物业服务合同纠纷案 .....	677
10. 青岛某物业管理有限公司南京分公司诉徐某、陆某物业管理合同纠纷案 .....	678
● 疑难精解	
1. 未提供物业管理服务, 能否收取物业服务费? .....	681

2. 新物业公司因前物业公司拒不交接, 未能为小区提供全面服务, 能否要求业主按约支付物业费及违约金? ... 681
3. 物业使用人不交纳物业管理费, 业主是否应当承担连带责任? ..... 682
4. 业主物品被盗, 物业公司未尽合理注意义务, 则该公司是否应当承担赔偿责任? ..... 682
5. 业主能否以车辆被盗为由拒交物业管理费? ..... 683
6. 业主房屋内物品被盗, 物业公司是否承担责任? ..... 683
7. 物业管理者是否应当承担因第三者原因造成的损害赔偿赔偿责任? ..... 683
8. 房屋质保期内, 未及时维修房屋, 导致业主自行修理时受伤, 房屋开发商与物业公司应否承担责任? ..... 684
9. 业主委员会选聘物业企业, 业主有无撤销权? ..... 684
10. 业主欠交物业费, 物业公司可否拒绝移交维修资金? ..... 684

## 七、法律救济

### ● 法律规范集成

#### ● 法律

- 中华人民共和国行政诉讼法 ..... 686  
(1989年4月4日)
- 中华人民共和国行政复议法 ..... 692  
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国行政强制法 ..... 697  
(2011年6月30日)
- 中华人民共和国国家赔偿法 ..... 704  
(2010年4月29日)
- 行政法规及文件
- 诉讼费用交纳办法 ..... 709  
(2006年12月19日)
- 中华人民共和国行政复议法实施条例 ... 715  
(2007年5月29日)

中华人民共和国政府信息公开条例 ... 721  
(2007年4月5日)

#### ● 部门规章及文件

- 国土资源听证规定 ..... 725  
(2004年1月9日)
- 国土资源信访规定 ..... 728  
(2006年1月4日)
- 国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知 ..... 732  
(2006年6月21日)

#### ● 司法解释及文件

- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国国家赔偿法》若干问题的解释(一) ..... 735  
(2011年2月28日)
- 最高人民法院关于坚决防止土地征收、房屋拆迁强制执行引发恶性事件的紧急通知 ..... 736  
(2011年5月6日)
- 最高人民法院关于涉外民事案件诉讼管辖若干问题的规定 ..... 737  
(2002年2月25日)
- 最高人民法院关于适用简易程序审理民事案件的若干规定 ..... 737  
(2003年9月10日)
- 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 ..... 741  
(2004年11月15日)
- 最高人民法院关于加强涉外商事案件诉讼管辖工作的通知 ..... 744  
(2004年12月29日)
- 最高人民法院关于人民法院办理执行案件若干期限的规定 ..... 745  
(2006年12月23日)
- 最高人民法院关于人民法院执行公开的若干规定 ..... 746  
(2006年12月23日)
- 最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定 ..... 747  
(2001年12月21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 .....	754	案 .....	779
(2005年12月14日)		7. 李建青、宋宝宁诉青海湟川中学	
最高人民法院关于受理审查民事申		人身损害赔偿纠纷案 .....	784
请再审案件的若干意见 .....	755	8. 山东聚丰网络有限公司与韩国	
(2009年4月27日)		MGAME公司、天津风云网络技术	
● 请示答复		有限公司网络游戏代理及许可合同	
最高人民法院关于军队离退休干部		纠纷管辖权异议案 .....	788
腾退军产房纠纷法院是否受理的复		9. 杨培康与无锡活力保健品有限公司	
函 .....	758	侵犯发明专利权纠纷案 .....	793
(1991年1月30日)		10. 张月英申请宣告陈炎死亡案 .....	794
最高人民法院关于企业经营者依企		● 疑难精解	
业承包经营合同要求保护其合法		1. 调解协议司法确认案件, 如何确	
权益的起诉人民法院应否受理的		认管辖权? .....	795
批复 .....	758	2. 在管辖权异议裁定作出前, 原告	
(1991年8月13日)		申请撤回起诉的应当如何处理? ..	795
最高人民法院关于执行级别管辖规		3. 案件被发回重审后没有申请退还	
定几个问题的批复 .....	758	二审案件受理费的, 在上诉时是	
(1996年5月7日)		否可以不再预交二审案件受理费? ..	795
● 典型案例		4. 对于一审判决生效的民事案件,	
1. 郭叶律师行诉厦门华洋彩印公司		人民检察院提出抗诉以后, 再审	
代理合同纠纷管辖权异议案 .....	759	一审维持原一审判决。申请抗诉	
2. 北京智扬伟博科技发展有限公司		的当事人不服再审一审判决, 提起	
与创思生物技术工程(东莞)有限		上诉, 请问是否应当支付诉讼费? ..	796
公司、河南省开封市城市管理		5. 审查再审申请的合议庭应当由哪	
局居间合同纠纷案 .....	761	些审判人员组成? .....	796
3. 申银万国证券股份有限公司诉上		6. 如何把握申请再审的案件范围? ..	796
海国宏置业有限公司财产权属纠		7. 人民法院在审查申请再审案案件	
纷案 .....	762	过程中, 被申请人或者其他当事	
4. 江苏拜特进出口贸易有限公司、		人提出再审申请的应当如何处理? ..	797
江苏省淮安市康拜特地毯有限公		8. 在不违背法律的禁止性规定、不	
司诉许赞有因申请临时措施损害		损害社会公益以及他人合法权益	
赔偿纠纷案 .....	770	的情况下, 案件审查期间可否准	
5. 邹汉英诉孙立根、刘珍工伤事故		许撤回再审申请? .....	797
损害赔偿纠纷案 .....	776	9. 当事人放弃或者不积极行使一审、	
6. 中国光大银行与内蒙包头华达合		二审中享有的诉讼权利又据此申	
资卧具装饰厂、中国农业银行包		请再审的是否予以支持? .....	797
头市青山区支行、包头市青山区		10. 执行程序中拍卖、变卖的不动产所	
人民政府自由路办事处侵权纠纷		有权发生转移的时间如何确定? ..	797