

房地产 法律适用全书

Application of the Law
on Real Estate



中国法制出版社

房 地 产 法律适用全书

Application of the Law
on Real Estate

中国法制出版社

责任编辑：罗莱娜

图书在版编目（CIP）数据

房地产法律适用全书/中国法制出版社编. —北京：
中国法制出版社，2006. 7
（法律适用全书）

ISBN 7 - 80226 - 333 - 6

I. 房... II. 中... III. 房地产业 - 法规 - 法律
适用 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2006）第 089355 号

房地产法律适用全书

FANGDICHAN FALU SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2006 年 8 月第 1 版

印张/23. 125 字数/770 千

2006 年 8 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 333 - 6

定价：37.00 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

传真：66031119

编辑部电话：66010493

邮购部电话：66033288

编辑出版说明

随着我国法治进程的加快,各类各层法律文件层出不穷,让广大执法人员和人民群众在适用法律时无从下手。根据多年法规汇编的经验与与读者的交流,我们发现简单的法规汇编已经很难满足读者的需求,为力求突破,便利读者,我们这次组织了各个领域的专家学者和立法工作者编辑出版了此套丛书。

本套法规汇编的**最大创新**在于首创了具有极大关联检索功能的“**注释链接**”,将重点法条的相关规定以脚注形式全面展现,使读者可以最便捷的方式查找出一个法律问题涉及的所有规定。

最全面准确的收录——本书除收录了所有法律和行政法规,重要司法解释和部门规章之外,还收录了部分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委对法律文件理解适用的解释性答复,有些具体意见还全文附在相关脚注中,使读者能够更加全面、准确和高效地解决实践中遇到的法律问题。

最合理规范的分类——本书首先按照主题内容进行分类,再次按照法律文件的效力等级进行分类,让读者能够更加方便、迅速和准确的查找及运用法律。

最强大实用的检索——本书每章前面都有重点提示检索,方便读者迅速找到常用问题的关键条文。目录后有拼音索引,方便读者迅速找到脚注中出现的法律文件。

此外,主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,让读者一目了然。书前附我国立法体系图,方便读者了解我国各级法律文件的立法机构和效力等级。

本书共收录法律文件 157 件,截止于 2006 年 8 月 1 日。

重在细节,胜在品质,真正方便读者适用法律就是我们的目标!

中国法制出版社

2006 年 8 月

总 目 录

上篇 土 地

一、综 合	1
二、土地取得	185
三、土地权属	233
四、土地抵押	265
五、土地开发、建设	299

下篇 房 地 产

一、综 合	333
二、房地产开发	379
三、房地产建设	399
四、房屋装饰、装修	489
五、房地产买卖	519
六、房屋租赁、抵押	565
七、房屋拆迁、补偿、安置	585
八、房产管理	615
九、房地产税费	653
(一) 一般规定	655
(二) 土地税费	668
(三) 印花税	678
(四) 契 税	686
(五) 所得税	692
(六) 营业税	712

目 录^①

上篇 土地

一、综 合

● 法 律

中华人民共和国土地管理法	3
(2004年8月28)	
中华人民共和国农村土地承 包法	19
(2002年8月29日)	
中华人民共和国合同法(节 录)	26
(1999年3月15日)	
中华人民共和国民法通则	45
(1986年4月12日)	
中华人民共和国民事诉讼法	66
(1991年4月9日)	
中华人民共和国行政许可法	102
(2003年8月27日)	
中华人民共和国行政复议法	113
(1999年4月29日)	
中华人民共和国行政处罚法	121
(1996年3月17日)	
中华人民共和国行政诉讼法	129
(1989年4月4日)	

中华人民共和国刑法(节录)	139
(2006年6月29日)	

● 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法 实施条例	142
(1998年12月27日)	
国务院关于深化改革严格土 地管理的决定	149
(2004年10月21日)	
国务院关于加强国有土地资 产管理的通知	155
(2001年4月30日)	

● 部门规章及文件

国土资源信访规定	158
(2006年1月4日)	
国土资源行政复议规定	164
(2001年7月27日)	
监察部、国土资源部关于违 反土地管理规定行为行政 处分暂行办法	172
(2000年3月2日)	
土地监察暂行规定	175
(1995年6月12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	

① * 编者按：法规标题所附时间为该法的颁布时间。

理法实施条例》若干问题的 意见	179
(1999年9月17日)	

● 司法解释

最高人民法院关于审理破坏 土地资源刑事案件具体应 用法律若干问题的解释	182
(2000年6月19日)	

二、土地取得

● 行政法规及文件

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	187
(1990年5月19日)	

● 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	194
(1992年12月4日)	
协议出让国有土地使用权规 定	196
(2003年6月11日)	
农村土地承包经营权流转管 理办法	198
(2005年1月19日)	
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	201
(1992年1月14日)	
关于《城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例》 有关问题的批复	202
(1996年5月17日)	
关于划拨土地使用权管理有 关问题的批复	203

(1996年12月4日)	
征用土地公告办法	204
(2001年10月22日)	
国土资源部关于完善征地补 偿安置制度的指导意见	205
(2004年11月3日)	
招标投标挂牌出让国有土地 使用权规定	207
(2002年5月9日)	
国土资源部关于严格实行经 营性土地使用权招标投标 挂牌出让的通知	211
(2002年8月26日)	
国家土地管理局对国有土地 使用权出让年限起始日期 问题的批复	213
(1996年6月5日)	
关于认定收回土地使用权行 政决定法律性质的意见	213
(1997年10月30日)	
划拨土地使用权管理暂行办 法	215
(1992年2月24日)	
国有企业改革中划拨土地使 用权管理暂行规定	218
(1998年2月17日)	
● 司法解释	
最高人民法院关于审理涉及 农村土地承包纠纷案件适 用法律问题的解释	222
(2005年7月29日)	
最高人民法院关于破产企业 国有划拨土地使用权是否 列入破产财产等问题的 批复	227
(2003年4月16日)	

- 最高人民法院关于审理农业
承包合同纠纷案件若干问
题的规定(试行) 228
(1999年6月28日)

- 最高人民法院关于土地被征
用所得的补偿费和安置补
助费应归被征地单位所有
的复函 232
(1995年1月16日)

三、土地权属

- 部门规章及文件
 - 土地权属争议调查处理办法 235
(2003年1月3日)
 - 土地登记规则 238
(1995年12月28日)
 - 确定土地所有权和使用权的
若干规定 245
(1995年3月11日)
 - 规范国有土地租赁若干意见 251
(1999年7月27日)
 - 关于加强农村宅基地管理的
意见 252
(2004年11月2日)
 - 国家土地管理局关于出让国
有土地使用权有关问题的
答复 255
(1993年4月1日)
- 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 256
(2005年6月18日)
 - 最高人民法院关于同一土地
登记在两个土地证上应如
何确认权属的复函 261

(1992年7月9日)

四、土地抵押

- 法律
 - 中华人民共和国担保法 267
(1995年6月30日)
- 部门规章及文件
 - 关于土地使用权抵押登记有
关问题的通知 283
(1997年1月3日)
- 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 286
(2000年12月8日)

五、土地开发、建设

- 行政法规及文件
 - 大中型水利水电工程建设征
地补偿和移民安置条例 301
(1991年2月15日)
 - 报国务院批准的建设用地审
查办法 303
(1999年8月30日)
 - 外商投资开发经营成片土地
暂行管理办法 306
(1990年5月19日)
- 部门规章及文件
 - 查处土地违法行为立案标准
..... 309
(2005年8月31日)
 - 建设项目用地预审管理办法
..... 311
(2004年11月1日)
 - 闲置土地处置办法 313
(1999年4月28日)

建设用地审查报批管理办法	315
(1999 年 3 月 2 日)	
建设用地计划管理办法	319
(1996 年 9 月 18 日)	
国家投资土地开发整理项目 管理暂行办法	321
(2000 年 11 月 7 日)	
国家投资土地开发整理项目 实施管理暂行办法	325
(2003 年 4 月 16 日)	
土地开发整理若干意见	328
(2003 年 10 月 14 日)	

下篇 房地产

一、综合

● 法律

中华人民共和国城市房地产 管理法	335
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国城市规划法	345
(1989 年 12 月 26 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	349
(2006 年 5 月 24 日)	

● 部门规章及文件

国家土地管理局关于贯彻 《城市房地产管理法》 若干问题的批复	353
(1995 年 3 月 11 日)	
城市抗震防灾规划管理规定	355
(2003 年 9 月 19 日)	
房地产估价规范	358

(1999 年 2 月 12 日)

● 司法解释

最高人民法院关于建设工程 价款优先受偿权问题的 批复	376
(2002 年 6 月 20 日)	
最高人民法院关于房地产案 件受理问题的通知	376
(1992 年 11 月 25 日)	

二、房地产开发

● 行政法规及文件

城市房地产开发经营管理条 例	381
(1998 年 7 月 20 日)	

● 部门规章及文件

房地产开发企业资质管理规 定	386
(2000 年 3 月 29 日)	
城市地下空间开发利用管理 规定	389
(1997 年 10 月 27 日)	

● 司法解释

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	393
(1995 年 12 月 27 日)	

三、房地产建设

● 法律

中华人民共和国建筑法	401
(1997 年 11 月 1 日)	
中华人民共和国招标投标法	413
(1999 年 8 月 30 日)	

● 行政法规及文件

- 建设工程勘察设计管理条例 422
(2000年9月25日)
- 建设工程质量管理条例 426
(2000年1月30日)
- 建设行政处罚程序暂行规定 436
(1999年2月3日)
- 建设工程安全生产管理条例 440
(2003年11月24日)
- 建设项目环境保护管理条例 449
(1998年11月29日)

● 部门规章及文件

- 工程建设项目施工招标投标
办法 455
(2003年3月8日)
- 建筑业企业资质管理规定 467
(2001年4月18日)
- 建筑工程施工许可管理办法 472
(2001年7月4日)
- 工程建设监理规定 474
(1995年12月15日)
- 经济适用住房管理办法 477
(2004年5月13日)
- 关于对国务院取消行政审批
项目中涉及建设部有关项
目的复函 481
(2003年5月15日)

● 司法解释

- 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 483
(2004年10月25日)

四、房屋装饰、装修

● 部门规章及文件

- 住宅室内装饰装修管理办法 491

(2002年3月5日)

- 住宅装饰装修工程施工规范 496
(2001年12月9日)
- 公有住宅售后维修养护管理
暂行办法 517
(1992年6月15日)

五、房地产买卖

● 行政法规及文件

- 住房公积金管理条例 521
(1999年4月3日)

● 部门规章及文件

- 商品房销售管理办法 527
(2001年4月4日)
- 城市房地产转让管理规定 533
(1995年8月7日)
- 已购公有住房和经济适用住
房上市出售管理暂行办法 536
(1999年4月22日)
- 关于住房公积金管理若干具
体问题的指导意见 538
(2005年1月7日)
- 贷款通则 540
(1996年6月28日)
- 商品房销售面积计算及公用
建筑面积分摊规则(试行) 550
(1995年9月8日)
- 经济适用住房价格管理办法 551
(2002年11月17日)
- 城市房地产中介服务管理规
定 553
(1996年1月8日)

● 司法解释

- 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 557

(2003年4月28日)

六、房屋租赁、抵押

● 部门规章及文件

城镇廉租住房租金管理办法 567

(2005年3月14日)

城镇最低收入家庭廉租住房
管理办法 568

(2003年12月31日)

城市房屋租赁管理办法 570

(1995年5月9日)

城市房地产抵押管理办法 574

(1997年5月9日)

住房置业担保管理试行办法 579

(2000年5月11日)

● 司法解释

最高人民法院关于人民法院

执行设定抵押的房屋

规定 583

(2005年12月14日)

七、房屋拆迁、补偿、安置

● 行政法规及文件

城市房屋拆迁管理条例 587

(2001年6月13日)

● 部门规章及文件

城市危险房屋管理规定 595

(2004年7月20日)

城市房屋拆迁工作规程 597

(2005年10月31日)

城市房屋拆迁估价指导意见 599

(2003年12月1日)

城市房屋拆迁单位管理规定 602

(1991年7月4日)

城市房屋拆迁行政裁决工作

规程 604

(2003年12月30日)

房屋拆迁证据保全公证细则 607

(1993年12月1日)

国务院宗教事务管理局、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 609

(1993年1月20日)

城市房屋拆迁补偿、安置协

议公证细则 609

(1992年10月9日)

● 司法解释

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 613

(1996年7月24日)

八、房产管理

● 行政法规及文件

物业管理条例 617

(2003年6月8日)

城市私有房屋管理条例 627

(1983年12月17日)

● 部门规章及文件

城市异产毗连房屋管理规定 630

(1989年11月21日)

城市房屋权属登记管理办法 631

(1997年10月27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 636

(2002年3月27日)

物业服务收费管理办法 637

(2003年11月13日)

业主大会规程 639

(2003年6月26日)

业主临时公约(示范文本)	643
(2004年9月6日)	
物业管理委托合同示范文本	647
(1997年8月15日)	

九、房地产税费

(一) 一般规定

● 行政法规及文件

中华人民共和国房产税暂行 条例	655
(1986年9月15日)	

● 部门规章及文件

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	657
(2006年5月30日)	
财政部、国家税务总局关于 具备房屋功能的地下建筑 征收房产税的通知	658
(2005年12月23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	658
(2005年10月20日)	
国家税务总局关于实施房地 产税收一体化管理若干具 体问题的通知	659
(2005年10月7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	660
(2005年5月27日)	
国家税务总局关于进一步加 强房地产税收管理的通知	662
(2005年5月18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	665
(2005年3月22日)	

国家税务总局关于供热企业 缴纳房产税和城镇土地使 用税问题的批复	665
(2005年1月17日)	

关于调整房地产市场若干税 收政策的通知	666
(1999年7月29日)	

国税总局征收个人住房转让 所得税有关问题通知	666
(2006年7月28日)	

(二) 土地税费

● 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	668
(1988年9月27日)	
中华人民共和国土地增值税 暂行条例	669
(1993年12月13日)	

● 部门规章及文件

中华人民共和国土地增值税 暂行条例实施细则	672
(1995年1月27日)	
关于国有土地使用权有偿使 用收入征收管理的暂行 办法	675
(1992年9月21日)	
财政部、国家税务总局关于 集体土地城镇土地使用税 有关政策的通知	677
(2006年4月30日)	

(三) 印花稅

● 行政法规及文件

中华人民共和国印花稅暂行	
--------------	--

- 条例 678
(1988年8月6日)
- **部门规章及文件**
中华人民共和国印花税法暂行
条例施行细则 682
(1988年9月29日)
- (四) **契 税**
- **行政法规及文件**
中华人民共和国契税法暂行条
例 686
(1997年7月7日)
- **部门规章及文件**
中华人民共和国契税法暂行条
例细则 689
(1997年10月28日)
- 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 691
(2004年9月2日)
- 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 691
(2000年11月29日)
- (五) **所得税**
- **法 律**
中华人民共和国个人所得税
法 692
(2005年10月27日)
- **行政法规及文件**
中华人民共和国个人所得税
法实施条例 697
(2005年12月19日)
- 中华人民共和国企业所得税
暂行条例 702
(1993年12月13日)
- **部门规章及文件**
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 705
(2003年7月9日)
- 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 708
(2001年4月6日)
- 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 710
(1999年12月2日)
- (六) **营业税**
- **行政法规及文件**
中华人民共和国营业税暂行
条例 712
(1993年12月13日)
- **部门规章及文件**
关于对消化空置商品房有关
税费政策的通知 715
(2001年4月19日)
- 关于对消化空置商品房有关
税费政策的补充通知 715
(2001年7月23日)
- 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 716
(1996年12月12日)
- 国家税务总局关于房产开发
企业销售不动产征收营业
税问题的通知 716
(1996年11月22日)

拼音索引^①

A		中华人民共和国城市规划法	345
		(1989年12月26日)	
B		城市抗震防灾规划管理规定	355
		(2003年9月19日)	
报国务院批准的建设用地审		城市房地产开发经营管理条	
查办法	303	例	381
		(1998年7月20日)	
C		城市地下空间开发利用管理	
中华人民共和国城镇国有土		规定	389
地使用权出让和转让暂行		(1997年10月27日)	
条例	187	城市房地产转让管理规定	533
		(1995年8月7日)	
(1990年5月19日)		城市房地产中介服务管理规	
城市国有土地使用权出让转		定	553
让规划管理办法	194	(1996年1月8日)	
		城镇廉租住房租金管理办法	567
(1992年12月4日)		(2005年3月14日)	
关于《城镇国有土地使用权		城镇最低收入家庭廉租住房	
出让和转让暂行条例》		管理办法	568
有关问题的批复	202	(2003年12月31日)	
		(1996年5月17日)	
国家土地管理局关于出让国		城市房屋租赁管理办法	570
有土地使用权有关问题的		(1995年5月9日)	
答复	255	城市房地产抵押管理办法	574
		(1997年5月9日)	
(1993年4月1日)		城市房屋拆迁管理条例	587
查处土地违法行为立案标准	309	(2001年6月13日)	
		(2005年8月31日)	
中华人民共和国城市房地产		城市危险房屋管理规定	595
管理法	335	(2004年7月20日)	
		(1994年7月5日)	
		城市房屋拆迁工作规程	597

① • 编者按：拼音索引以去掉“发文机关名称”和“关于”之后的第一个字的字母音序排列。

(2005 年 10 月 31 日)		国家土地管理局对国有土地	
城市房屋拆迁估价指导意见	599	使用权出让年限始起日期	
(2003 年 12 月 1 日)		问题的批复	213
城市房屋拆迁单位管理规定	602	(1996 年 6 月 5 日)	
(1991 年 7 月 4 日)		中华人民共和国担保法	267
城市房屋拆迁行政裁决工作		(1995 年 6 月 30 日)	
规程	604	大中型水利水电工程建设征	
(2003 年 12 月 30 日)		地补偿和移民安置条例	301
国务院宗教事务管理局、建		(1991 年 2 月 15 日)	
设部关于城市建设中拆迁		关于对国务院取消行政审批	
教堂、寺庙等房屋问题处		项目中涉及建设部有关项	
理意见的通知	609	目的复函	481
(1993 年 1 月 20 日)		(2003 年 5 月 15 日)	
城市房屋拆迁补偿、安置协		贷款通则	540
议公证细则	609	(1996 年 6 月 28 日)	
(1992 年 10 月 9 日)		关于对消化空置商品房有关	
城市私有房屋管理条例	627	税费政策的通知	715
(1983 年 12 月 17 日)		(2001 年 4 月 19 日)	
城市异产毗连房屋管理规定	630	关于对消化空置商品房有关	
(1989 年 11 月 21 日)		税费政策的补充通知	715
城市房屋权属登记管理办法	631	(2001 年 7 月 23 日)	
(1997 年 10 月 27 日)			
财政部、国家税务总局关于		E	
城镇房屋拆迁有关税收政			
策的通知	665	F	
(2005 年 3 月 22 日)			
中华人民共和国城镇土地使		房地产估价规范	358
用税暂行条例	668	(1999 年 2 月 12 日)	
(1988 年 9 月 27 日)		最高人民法院关于房地产案	
		件受理问题的通知	376
		(1992 年 11 月 25 日)	
		房地产开发企业资质管理规	
		定	386
		(2000 年 3 月 29 日)	
		房屋拆迁证据保全公证细则	607
		(1993 年 12 月 1 日)	
		建设部关于房屋建筑面积计	

D

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	201
(1992 年 1 月 14 日)	

算与房屋权属登记有关问题的通知	636
(2002年3月27日)	
中华人民共和国房产税暂行条例	655
(1986年9月15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	658
(2005年10月20日)	
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	705
(2003年7月9日)	
国家税务总局关于房产开发企业销售不动产征收营业税问题的通知	716
(1996年11月22日)	

G

国土资源信访规定	158
(2006年1月4日)	
国土资源行政复议规定	164
(2001年7月27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	179
(1999年9月17日)	
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	218
(1998年2月17日)	
规范国有土地租赁若干意见	251
(1999年7月27日)	
国家投资土地开发整理项目	

管理暂行办法	321
(2000年11月7日)	
国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法	325
(2003年4月16日)	
国家土地管理局关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复	353
(1995年3月11日)	
工程建设项目施工招标投标办法	455
(2003年3月8日)	
工程建设监理规定	474
(1995年12月15日)	
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	517
(1992年6月15日)	
国家税务总局关于供热企业缴纳房产税和城镇土地使用税问题的批复	665
(2005年1月17日)	
国税总局征收个人住房转让所得税有关问题通知	666
(2006年7月28日)	
关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法	675
(1992年9月21日)	
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	691
(2000年11月29日)	
中华人民共和国个人所得税法	692
(2005年10月27日)	
中华人民共和国个人所得税	

