

Application of Real Estate Law

房产 法律适用全书

(用地、交易、物业、税费)

• 第五版 •



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

014039293

D922.181.5
54-5

Application of Real Estate Law

房产 法律适用全书

(用地、交易、物业、税费)

· 第五版 ·



D922.181.5
54-5



北航

C1726752

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. —5 版. —北京:
中国法制出版社, 2014. 4
(法律适用全书; 9)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 5278 - 6

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 (2014) 第 055632 号

策划编辑 朱丹颖

责任编辑 朱丹颖

封面设计 周黎明

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 × 1000 毫米 16

版次/2014 年 4 月第 5 版

印张/25.75 字数/725 千

2014 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5278 - 6

定价: 56.00 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

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

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)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

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。

此次全新推出的第五版《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2014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时间及历次修订或修正的公布时间。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。刑法分则以最高人民法院和最高人民检察院颁布的罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

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,便于作者快速查找;(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《最高人民法院公报》等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文书范本、标准规范、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追求的目标!

编者
2014年4月

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法 2
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次修正
2009. 8. 27 第二次修正)

中华人民共和国物权法 (节录) 12
(2007. 3. 16)

中华人民共和国合同法 (节录) 32
(1999. 3. 15)

中华人民共和国城乡规划法 50
(2007. 10. 28)

● 行政法规及文件

城市房地产开发经营管理条例 59
(1998. 7. 20 发布 2011. 1. 8 修正)

国务院办公厅关于促进房地产市场平稳
健康发展的通知 62
(2010. 1. 7)

国务院关于坚决遏制部分城市房价过快
上涨的通知 64
(2010. 4. 17)

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 65
(2011. 1. 26)

● 部门规章及文件

房地产开发企业资质管理规定 67
(2000. 3. 29)

城市房地产市场评估管理暂行办法 70
(1992. 9. 7)

房地产估价机构管理办法 72

(2005. 10. 12 发布 2013. 10. 16 修正)

注册房地产估价师管理办法 78
(2006. 12. 25)

房地产经纪管理办法 82
(2011. 1. 20)

城市危险房屋管理规定 85
(1989. 11. 21 发布 2004. 7. 20 修正)

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 87
(2006. 7. 11)

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 89
(2010. 11. 4)

● 司法解释及文件

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) 90
(1999. 12. 19)

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) 92
(2009. 4. 24)

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) 94
(2011. 8. 9)

* 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。

● 案例裁判要旨 95

· 标准规范 · *

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

二、开发用地

(一) 用地管理

● 法律

中华人民共和国土地管理法 99
(1986. 6. 25 公布 1988. 12. 29 第一次
修正 2004. 8. 28 第二次修正)

● 行政法规

中华人民共和国土地管理法实施条例 ... 112
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修正)

● 部门规章及文件

实际耕地与新增建设用地面积确定办法 ... 117
(2007. 9. 5)

确定土地所有权和使用权的若干规定 ... 118
(1995. 3. 11 公布 2010. 12. 3 修订)

闲置土地处置办法 122
(2012. 6. 1)

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) 126
(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 129
(1990. 5. 19)

● 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 134
(1992. 12. 4 发布 2011. 1. 26 修正)

土地登记办法 135
(2007. 12. 30)

招标投标挂牌出让国有建设用地使用
权规定 141
(2002. 5. 9 公布 2007. 9. 28 修订)

协议出让国有土地使用权规定 144
(2003. 6. 11)

● 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 146
(2005. 6. 18)

· 文书范本 ·

国有土地使用权出让合同 (示范文本)
国有建设用地使用权出让合同 (示范文本)

(三) 用地审批

● 行政法规及文件

报国务院批准的建设用地审查办法 149
(1999. 10. 22 公布 2010. 12. 3 修订)

● 部门规章

建设项目用地预审管理办法 151
(2001. 7. 25 发布 2004. 11. 1 修订
2008. 11. 29 修正)

建设用地审查报批管理办法 152
(1999. 3. 2 发布 2010. 11. 30 修正)

● 案例裁判要旨 155

* 本目录中标准规范、文书范本、指导案例部分的文本均以电子版形式随书免费赠送。

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 159
(2011. 1. 21)
- 部门规章及文件
 - 征收土地公告办法 165
(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修正)
 - 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 167
(2004. 11. 3)
 - 国有土地上房屋征收评估办法 168
(2011. 6. 3)
- 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 171
(2012. 3. 26)
 - 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 172
(1996. 7. 24)
- 最高人民法院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 172
(2005. 8. 1)
- 案例裁判要旨 173
 - 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

四、房产建设

- 法律
 - 中华人民共和国建筑法 175
(1997. 11. 1 公布 2011. 4. 22 修正)
 - 中华人民共和国招标投标法 183
(1999. 8. 30)
- 行政法规
 - 中华人民共和国招标投标法实施条例 ... 189
(2011. 12. 20)
 - 建设工程质量管理条例 198
(2000. 1. 30)
- 部门规章及文件
 - 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法 204
(2001. 6. 1)
 - 建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知 210
(2002. 2. 25)
 - 房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定 211
(2010. 8. 1)
 - 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) 213
(2004. 8. 6)
 - 建筑工程施工许可管理办法 215
(1999. 10. 15 发布 2001. 7. 4 修正)
 - 房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法 216
(2004. 2. 3)
 - 建设工程价款结算暂行办法 218
(2004. 10. 20)

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	222	(2009. 12. 22)	(1998. 5. 12)	住宅室内装饰装修管理办法	233	(2002. 3. 5 发布 2011. 1. 26 修正)
房屋建筑工程质量保修办法	225	(2000. 6. 30)	房屋建筑工程抗震设防管理规定	237	(2006. 1. 27)	
建设工程质量保证金管理暂行办法	226	(2005. 1. 12)	住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理的通知	239	(2010. 5. 4)	
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定	227	(2013. 12. 2)	● 司法解释			
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	228	(2000. 4. 7 发布 2009. 10. 19 修正)	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	244	(2004. 10. 25)	
商品住宅性能认定管理办法(试行)	229	(1999. 4. 29)	· 指导案例 ·			
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	232		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

● 部门规章及文件

城市房地产转让管理规定	248	(1995. 8. 7 发布 2001. 8. 15 修正)	(2006. 10. 8)	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	270	(2002. 3. 27)
商品房销售管理办法	250	(2001. 4. 4)	商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	271	(1995. 9. 8)	
商品房销售明码标价规定	254	(2011. 3. 16)	房产测绘管理办法	272	(2000. 12. 28)	
城市商品房预售管理办法	255	(1994. 11. 15 发布 2001. 8. 15 第一次修正 2004. 7. 20 第二次修正)	● 司法解释及文件			
房地产广告发布暂行规定	256	(1996. 12. 30 发布 1998. 12. 3 修订)	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	274	(2003. 4. 28)	
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	258	(2010. 4. 13)	最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	277	(2010. 11. 5)	
房屋登记办法	260	(2008. 2. 15)	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	278	(2010. 11. 1)	
房屋权属登记信息查询暂行办法	269		· 文书范本 ·			
			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

(2000. 9. 13)

北京二手房买卖合同(北京市示范文本)

· 指导案例 ·

1. 黄颖诉美晟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 279
(1999. 4. 3 发布 2002. 3. 24 修订)

● 部门规范性文件

- 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 283
(2005. 1. 10)
- 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 285
(2006. 3. 13)
- 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 285
(2010. 11. 2)

- 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 286
(2010. 5. 26)

(三) 抵 押

● 法律

- 中华人民共和国担保法(节录) 288
(1995. 6. 30)

● 部门规章及文件

- 城市房地产抵押管理办法 297
(1997. 5. 9 发布 2001. 8. 15 修正)
- 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 301
(2005. 5. 16)
- 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 302
(2006. 1. 13)
- 住房置业担保管理试行办法 305
(2000. 5. 11)

● 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 307
(2000. 12. 8)
- 最高人民法院关于人民法院执行设定
抵押的房屋的规定 316
(2005. 12. 14)

· 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 317
(2010. 12. 1)
 - 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 319
(2009. 11. 18)

● 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 319
(2009. 7. 30)

· 文书范本 ·

- 房屋租赁合同 (GF-2000-0602)

六、保障性住房

- 法规性文件
 - 国务院关于解决城市低收入家庭住房
困难的若干意见 324
(2007. 8. 7)
- 部门规章及文件
 - 经济适用住房管理办法 327
(2007. 11. 19)
 - 经济适用住房价格管理办法 330
(2002. 11. 17)
 - 已购公有住房和经济适用住房上市出
售管理暂行办法 332
(1999. 4. 22)
 - 廉租住房保障办法 334

(2007. 11. 8)

- 城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核
及退出管理办法 337
(2005. 7. 7)

- 城镇廉租住房租金管理办法 339
(2005. 3. 14)

- 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 340
(2008. 3. 3)

- 公共租赁住房管理办法 341
(2012. 5. 28)

七、物业管理

- 行政法规
 - 物业管理条例 346
(2003. 6. 8 公布 2007. 8. 26 修订)
- 部门规章及文件
 - 物业承接查验办法 354
(2010. 10. 14)
 - 前期物业管理招标投标管理暂行办法 ... 357
(2003. 6. 26)
 - 物业服务收费管理办法 360
(2003. 11. 13)
 - 物业服务收费明码标价规定 362
(2004. 7. 19)

- 物业服务定价成本监审办法 (试行) ... 363
(2007. 9. 10)

- 住宅专项维修资金管理办法 364
(2007. 12. 4)

- 业主大会和业主委员会指导规则 369
(2009. 12. 1)

● 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 375
(2009. 5. 14)

- 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 …… 377 (2009. 5. 15)	业主临时公约 (示范文本)
· 文书范本 ·	● 案例裁判要旨 …… 378
前期物业服务合同 (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 …… 380 (1988. 9. 27 发布 2006. 12. 31 第一次 修订 2011. 1. 8 第二次修正 2013. 12. 7 第三次修正)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例 …… 381 (1993. 12. 13 发布 2011. 1. 8 修正)	
中华人民共和国契税暂行条例 …… 382 (1997. 7. 7)	
中华人民共和国房产税暂行条例 …… 383 (1986. 9. 15 发布 2011. 1. 8 修正)	
中华人民共和国营业税暂行条例 …… 383 (1993. 12. 13 发布 2008. 11. 10 修订)	
中华人民共和国印花税法暂行条例 …… 385 (1988. 8. 6 发布 2011. 1. 8 修正)	

● 部门规范性文件

房地产开发经营业务企业所得税处理 办法 …… 387 (2009. 3. 6)	
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 …… 392 (2010. 5. 12)	
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 …… 393 (2010. 3. 9)	

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 …… 393 (2011. 4. 26)	
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 …… 393 (2010. 9. 29)	
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 …… 394 (2013. 12. 31)	
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 …… 394 (2011. 1. 27)	
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 …… 395 (2009. 11. 22)	
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 …… 395 (2005. 10. 20)	
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 …… 396 (2008. 10. 22)	
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 …… 396 (2006. 7. 18)	

常用法律简目

一、综合

- 房地产法 /2
- 物权法 /12
- 合同法（节录） /32
- 城乡规划法 /50
- 城市房地产开发经营管理条例 /59

二、开发用地

- 土地管理法 /99
- 土地管理法实施条例 /112
- 土地确权规定 /118
- 闲置土地处置办法 /122
- 土地使用权出让转让条例 /129
- 出让建设用地使用权规定 /141
- 审理土地使用权合同纠纷的解释 /146
- 建设项目用地预审管理办法 /151
- 建设用地审查报批管理办法 /152

三、征地拆迁补偿

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 /159
- 征收土地公告办法 /165
- 国有土地上房屋征收评估办法 /168

四、房地产建设

- 建筑法 /175
- 招标投标法 /183
- 建设工程质量管理条例 /198
- 住宅室内装饰装修管理办法 /233
- 审理施工合同纠纷的解释 /244

五、房产交易

- 城市房地产转让管理规定 /248
- 商品房销售管理办法 /250
- 城市商品房预售管理办法 /255
- 房屋登记办法 /260
- 住房公积金管理条例 /279
- 担保法（节录） /288
- 城市房地产抵押管理办法 /297
- 商品房屋租赁管理办法 /317
- 审理房屋租赁合同纠纷的解释 /319

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 /341

七、物业管理

- 物业管理条例 /346
- 审理物业服务纠纷的解释 /377

八、房地产税费

- 城镇土地使用税暂行条例 /380
- 土地增值税暂行条例 /381
- 契税法 /382
- 房产税暂行条例 /383
- 营业税暂行条例 /383
- 印花税法 /385

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》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】土地使

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