

—2014—

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国

房地产法律法规全书

（含相关政策）



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

2014

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国 房地产法律法规全书

(含相关政策)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

2014 中华人民共和国房地产法律法规全书:含相关政策 / 法律出版社法规中心编. —6 版. —北京:法律出版社,2014. 1

(法律法规全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5778 - 1

I. ①2… II. ①法… III. ①房地产法—汇编—中国
IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 299562 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

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/固安华明印刷厂

责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×960 毫米 1/16

印张/42 字数/1007 千

版本/2014 年 1 月第 6 版

印次/2014 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 - 5118 - 5778 - 1

定价:88.00 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

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。作为我国国民经济发展支柱产业的房地产业,与其相关的法律法规在公众及社会各界的关注程度一直很高。为此我们精心编辑出版了这本《中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)》。本书具有以下特点:

一、收录全面,编排合理,查询方便

收录改革开放以来至2013年10月期间公布的现行有效的全部房地产法律、重要的行政法规、部门规章、司法解释,全面覆盖房地产法律的方方面面。全书以房地产建设项目立项、开发、销售、售后为主线,分为综合、建设相关规定、建筑规划、拆迁征地、建设用地、建设工程、房地产交易、物业管理、房地产税费九个部分,并在各部分细分诸多小类。全书具有体系清晰、查询方便的特点。

二、收录政策、典型案例,特设条旨,实用性强

由于房地产涉及部门众多、受众面甚广,在实务操作中有很多政策性文件在发挥着重要的作用。本书特别收录了这些政策性文件,以便读者了解国家相关方针政策和研究房地产发展历史及未来方向。同时对房地产相关核心主体法附加条旨,指引读者迅速找到自己需要的条文。本书中收录了最高人民法院公布的房地产领域的部分典型案例,这些案例在实践中起到指引法官“同案同判”的作用,具有很高的可读性和参照性。

三、特色服务,动态增补

现在正是我国房地产领域深度调整的时期,房地产领域立法较多、变化较快,为保持本书与新法的同步更新,避免读者在一段时间内重复购书,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。读者可随时完整填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社(或填写、拍照后传至指定电子邮箱),即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),增补内容为本书下一年再版时新增加的法规文件,需待本书出版一年后提供此项服务。同时读者还可以优惠价选择常年的全面法规增补服务。

由于编者水平有限,还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2013年12月

修 订 说 明

《中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)》自2009年出版以来,受到广大、房地产从业人员、律师以及普通大众的关注和欢迎,编辑部每年收到大量读者来信,其中不乏对图书内容提出的真知灼见和宝贵建议。此次再版,我们针对读者意见较为集中的几个方面,做出如下改进:一是根据近年来国家立法的变化,更新了相应的法律文件,这是常规修订的必要工作。二是确定了免费增补的内容为本书下一次再版时新增加的内容(电子版),使读者购买的图书可以至少在两个更新周期内保持内容最新。三是提供更为便捷的读者反馈途径,除原有的撕页邮寄外,读者也可通过电子照片加电子邮件的形式将读者反馈表寄回出版社,获得免费增补服务。四是适当调整图书的内容结构,将原"相关规定"从第二部分移至全书最后,新增房地产宏观调控相关内容,删除部分效力级别较低、虽未废止但与新法或上位法相抵触、已失去实际指导意义的文件。

本书在历次修订中得到广大读者的支持、指导和批评,在此一并致谢。作为文化出版企业,我们无权自行解释法律和代理案件,对部分读者在实践中遇到的具体法律问题未能提供详尽的咨询和帮助,在此致歉。希望读者在使用过程中对本书(内容、体例、文字、质量……等等)有任何意见、建议及时与我们沟通联系。

法律出版社法规中心

2013年12月

总 目 录

一、综合	(1)	2. 权属登记	(435)
二、房地产宏观调控政策	(41)	3. 房屋贷款	(460)
三、建筑规划	(67)	4. 房地产经纪服务	(479)
四、拆迁征地	(83)	5. 房屋租赁	(493)
1. 拆迁与补偿	(85)	6. 保障性住房	(500)
2. 征地与补偿	(102)	八、物业管理	(525)
五、建设用地	(137)	1. 综合	(527)
1. 综合	(139)	2. 建筑物区分所有权	(538)
2. 建设用地审查报批	(167)	3. 前期物业管理	(551)
3. 土地使用权出让转让	(193)	4. 物业服务	(557)
六、建设工程	(217)	九、房地产税费	(573)
1. 综合	(219)	十、相关规定	(595)
2. 企业资质与管理	(249)	1. 防震抗灾	(597)
3. 工程招标投标	(269)	2. 消防	(606)
4. 工程发承包与施工	(331)	3. 环保	(615)
5. 工程勘察设计的	(347)	4. 节能	(624)
6. 工程监理	(357)	5. 文物保护	(631)
7. 工程竣工验收	(362)	6. 其他	(636)
8. 工程质量监管	(380)	附录	(639)
七、房地产交易	(403)		
1. 房屋买卖	(405)		

目 录

一、综 合

- 中华人民共和国城市房地产管理法(1994.7.5)^①(2009.8.27修正) (3)
- 中华人民共和国物权法(2007.3.16) (8)
- 中国人民解放军房地产管理条例(2000.6.26) (23)
- 住房公积金管理条例(1999.4.3)(2002.3.24修订) (26)
- 住房公积金服务指引(试行)(2011.1.19) (30)
- 城市危险房屋管理规定(1989.11.21)(2004.7.20修正) (34)
- 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) (35)
- 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见(2009.7.9) (38)

二、房地产宏观调控政策

- 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定(1994.7.18) (43)
- 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) (46)
- 国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.8.12) (48)
- 国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知(2005.3.26) (50)
- 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知(2005.5.9) (52)
- 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(2006.5.24) (54)
- 国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见(2008.12.20) (56)
- 国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知(2010.1.7) (57)
- 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知(2010.4.17) (59)
- 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(2011.1.26) (61)
- 国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知(2013.2.26) (62)
- 最高人民法院关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚假诉讼的紧急通知(2013.6.28) (64)

三、建筑规划

- 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28) (69)
- 建设用地容积率管理办法(2012.2.17) (75)
- 建设项目选址规划管理办法(1991.8.23) (77)
- 建设部关于《建设项目选址规划管理办法》有关问题的复函(1992.8.17) (77)
- 建设部关于加强区域重大建设项目选址工作严格实施房屋建筑和市政工程施工许可制度的意见(2006.4.12) (78)
- 建设部关于印发新版城乡规划许可证书样本的通知(2007.12.20) (79)

① 考虑到近年来中央国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容有时又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,我们在本书目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

【典型案例】

- 沈希贤等182人诉北京市规划委员会颁发建设工程规划许可证纠纷案 (80)

四、拆迁征地

1. 拆迁与补偿

- 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21) (85)
- 国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3) (87)
- 中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30) (90)
- 中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991.4.9)(2012.8.31修正) (93)
- 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(2012.3.26) (94)
- 最高人民法院关于认真贯彻执行《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》的通知(2012.4.5) (95)
- 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) (98)
- 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) (98)
- 【典型案例】
- 胡田云诉汤锦勤、王剑峰所有权确认纠纷案 (99)

2. 征地与补偿

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例(2006.7.7)(2013.7.18修订) (102)
- 征地管理费暂行办法(1992.11.24) (107)
- 征收土地公告办法(2001.10.22)(2010.11.30修正) (108)
- 农用地转用和土地征收审批事项督察办法(2008.10.8) (109)
- 国务院关于深化改革严格土地管理的决定(节录)(2004.10.21) (110)
- 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知(节录)(2006.12.17) (111)
- 国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工

- 作切实维护群众合法权益的紧急通知(2010.5.15) (112)
- 国务院法制办公室关于依法做好征地补偿安置争议行政复议工作的通知(2011.5.18) (113)
- 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(节录)(1999.9.17) (114)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24)(2010.12.3修正) (114)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2001.11.16)(2010.12.3修正) (115)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2002.7.12)(2010.12.3修正) (117)
- 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见(2004.11.2) (118)
- 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) (119)
- 国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知(2005.7.23)(2010.12.3修正) (120)
- 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(2006.6.21) (125)
- 劳动和社会保障部、国土资源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(2007.4.28) (127)
- 劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知(节录)(2007.8.17) (129)
- 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26) (129)
- 国土资源部办公厅关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知(2013.5.13) (131)
- 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(1995.1.16) (132)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12) (132)

【典型案例】

- 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿

款分配纠纷案	(133)
--------------	-------

五、建设用地

1. 综合

中华人民共和国土地管理法(1986.6.25)(2004.8.28修正)	(139)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)(2011.1.8修订)	(146)
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(1999.9.17)	(151)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(152)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(156)
国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.9.24)(2010.12.3修正)	(158)
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(2010.3.8)	(159)
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(2010.9.21)	(162)
国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知(2012.7.19)	(165)

2. 建设用地审查报批

建设项目用地预审管理办法(2001.7.25)(2008.11.29修正)	(167)
建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)(2010.11.30修正)	(168)
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知(2002.8.1)(2010.12.3修正)	(170)
国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003.9.4)	(172)
报国务院批准的建设用地审查办法(1999.10.28)(2010.12.3修正)	(173)
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查	

报批工作有关问题的通知(2000.7.17)(2010.12.3修正)	(174)
国土资源部办公厅关于进一步简化报国务院批准的建设用地审批工作程序有关问题的通知(2001.5.30)(2010.12.3修正)	(177)
国土资源部办公厅关于做好报国务院批准建设用地审查报批有关工作的通知(2006.9.18)	(178)
国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知(2006.12.31)	(179)
国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知(2009.1.24)	(182)
国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知(2010.1.14)	(184)
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(2012.5.23)	(186)

3. 土地使用权出让转让

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)	(193)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992.12.4)(2011.1.26修正)	(195)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法(1995.12.1)	(196)
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)	(198)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2002.5.9)(2007.9.28修订)	(199)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(202)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.3.8)	(203)
划拨用地目录(2001.10.22)	(206)
规范国有土地租赁若干意见(1999.7.27)	(208)
闲置土地处置办法(1999.4.28)(2012.6.1修订)	(209)
【典型案例】	
宣懿成等18人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争议案	(212)

六、建设工程

1. 综合

- 中华人民共和国建筑法(1997.11.1)(2011.4.22修正).....(219)
- 中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15).....(225)
- 建设工程安全生产管理条例(2003.11.24).....(227)
- 工程建设项目报建管理办法(1994.8.13).....(233)
- 工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定(1995.7.29).....(234)
- 实施工程建设强制性标准监督规定(2000.8.25).....(235)
- 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).....(236)
- 建设工程项目管理试行办法(2004.11.16).....(238)
- 建设工程价款结算暂行办法(2004.10.20).....(240)
- 住房和城乡建设部关于进一步加强建筑市场监管工作的意见(2011.6.24).....(244)
- 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).....(248)
- 最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函复(2004.12.8).....(248)

2. 企业资质与管理

- 工程造价咨询企业管理办法(2006.3.22).....(249)
- 建设工程勘察设计资质管理规定(2007.6.26).....(253)
- 建筑业企业资质管理规定(2007.6.26).....(257)
- 工程监理企业资质管理规定(2007.6.26).....(261)
- 公安部、建设部关于消防设施工程专业承包企业资质管理工作若干问题的通知(2001.8.16).....(266)
- 建设部关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见(2003.2.13).....(267)

3. 工程招标投标

- 中华人民共和国招标投标法(1999.8.30).....(269)
- 中华人民共和国招标投标法实施条例(2011.12.20).....(274)

工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000.

- 5.1).....(282)
- 建筑工程设计招标投标管理办法(2000.10.18).....(283)
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001.6.1).....(285)
- 建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008.3.21).....(290)
- 关于禁止串通招标投标行为的暂行规定(1998.1.16).....(295)
- 工程建设项目自行招标试行办法(2000.7.1)(2013.3.11修订).....(296)
- 工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招标事项暂行规定(2001.6.18)(2013.3.11修订).....(297)
- 招标公告发布暂行办法(2000.7.1)(2013.3.11修订).....(298)
- 评标委员会和评标方法暂行规定(2001.7.5)(2013.3.11修订).....(300)
- 工程建设项目施工招标投标办法(2003.3.8)(2013.3.11修订).....(304)
- 工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003.6.12)(2013.3.11修订).....(312)
- 工程建设项目货物招标投标办法(2005.1.18)(2013.3.11修订).....(317)
- 工程建设项目招标投标活动投诉处理办法(2004.7.6)(2013.3.11修订).....(323)
- 电子招标投标办法(2013.2.4).....(325)

4. 工程发包与施工

- 建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定(1999.1.5).....(331)
- 建筑工程施工发包与承包计价管理办法(2001.11.5).....(333)
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2004.2.3).....(334)
- 建设部、国家工商行政管理局关于禁止在工程建设中垄断市场和肢解发包工程的通知(1996.4.22).....(336)
- 建设部、国家发改委、财政部、中国人民银行关于严禁政府投资项目使用带资承包方式进行

建设的通知(2006.1.4)	(337)	城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993.11.13)	(364)
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)	(338)	建筑工程施工质量验收统一标准(2001.7.20)	(365)
建筑工程施工许可管理办法(1999.10.15)(2001.7.4修正)	(340)	建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001.12.27)	(367)
建筑施工企业安全生产许可证管理规定(2004.7.5)	(341)	建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工质量验收规范若干问题的通知(2002.8.12)	(370)
建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见(2004.8.27)	(344)	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(2009.12.22)	(371)
5. 工程勘察设计		【典型案例】	
建设工程勘察设计管理条例(2000.9.25)	(347)	夏善荣诉徐州市建设局行政证明纠纷案	(373)
建设部办公厅关于对《建设工程勘察设计管理条例》第二十八条理解适用问题的批复(2003.10.8)	(349)	8. 工程质量监管	
建设工程勘察设计合同管理办法(2000.3.1)	(350)	建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(380)
工程勘察设计收费管理规定(2002.1.7)	(350)	建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的复函(2002.4.24)	(385)
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法(2013.4.27)	(351)	建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第58条有关问题的复函(2006.1.20)	(385)
建设工程勘察质量管理办法(2002.12.4)(2007.11.22修正)	(354)	建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	(385)
6. 工程监理		房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定(2000.9.26)	(387)
工程建设监理规定(1995.12.15)	(357)	房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(387)
建设工程监理范围和规模标准规定(2001.1.17)	(359)	建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12)	(388)
建设工程监理与相关服务收费管理规定(2007.3.30)	(359)	建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)	(389)
建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格和建设工程项目承包发包有关问题的复函(2003.1.9)	(360)	房屋建筑和市政基础设施工程质量管理规定(2010.8.1)	(393)
建设部关于建设行政主管部门对工程监理企业履行质量责任加强监督的若干意见(2003.8.15)	(361)	建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见(2004.1.30)	(394)
7. 工程竣工验收		住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理 and 责任的通知(2010.5.4)	(396)
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定(2013.12.2)	(362)	住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知(2010.7.20)	(401)
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法(2000.4.4)(2009.10.19修正)	(363)		

七、房地产交易

1. 房屋买卖

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)	(405)	4.15)	(450)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(407)	房产测绘管理办法(2000.12.28)	(451)
城市商品房预售管理办法(1994.11.15)(2004.7.20修正)	(411)	建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)	(452)
城市房地产转让管理规定(1995.8.7)(2001.8.15修正)	(412)	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)	(455)
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 (2010.4.13)	(414)	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(2002.3.27)	(456)
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(2010.11.4)	(416)	建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何 界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的 复函(2005.5.27)	(456)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂 行办法(1999.4.22)	(417)	【典型案例】	
关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若 干问题的说明(1999.7.27)	(418)	张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决 定案	(457)
房地产广告发布暂行规定(1996.12.30)(1998.12.3修正)	(420)	3. 房屋贷款	
国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强 房地产广告管理的通知(2002.3.25)	(422)	贷款通则(1996.6.28)	(460)
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(1998.9.1)	(422)	城市房地产抵押管理办法(1997.5.9)(2001.8.15修正)	(466)
商品住宅性能认定管理办法(试行)(1999.4.29)	(423)	住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(470)
【典型案例】		个人贷款管理暂行办法(2010.2.12)	(472)
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	(425)	住房和城乡建设部等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(2010.5.26)	(474)
黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案	(429)	住房和城乡建设部等关于规范住房公积金个人 住房贷款政策有关问题的通知(2010.11.2)	(475)
戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	(431)	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 (2013.4.8)	(476)
2. 权属登记		4. 房地产经纪服务	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题 的规定(2010.11.5)	(435)	城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(479)
房屋登记办法(2008.2.15)	(436)	房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(480)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(444)	房地产经纪管理办法(2011.1.20)	(486)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(446)	建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管 理规范交易结算资金账户管理有关问题的通 知(2006.12.29)	(489)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(447)	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关 于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交 易秩序的通知(2011.5.11)	(490)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计 费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.			

住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知(2013.10.24)	(491)
---	-------

5. 房屋租赁

商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(493)
建设部等关于进一步加强军队空余房地产租赁管理工作的通知(2004.12.30)	(494)
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(2009.7.30)	(495)

【典型案例】

杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案	(497)
----------------------------	-------

6. 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(2007.8.7)	(500)
经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(503)
经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)	(506)
经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(507)
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(2010.4.22)	(508)
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(510)
城镇廉租住房租金管理办法(2005.3.14)	(513)
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)	(513)
廉租住房建设贷款管理办法(2008.12.3)	(515)
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(2010.4.23)	(516)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(517)
住房和城乡建设部等关于加快发展公共租赁住房的指导意见(2010.6.8)	(520)
国务院机关事务管理局等关于在京中央单位职工住宅建设中搬迁安置住房上市交易有关问题的通知(2012.1.20)	(522)
住房和城乡建设部等关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知(2013.12.2)	(523)

八、物业管理

1. 综合

物业管理条例(2003.6.8)(2007.8.26修订)	(527)
-------------------------------------	-------

建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复(2003.10.17)	(532)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(532)

2. 建筑物区分所有权

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(2009.5.14)	(538)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(539)
住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)(2011.1.26修正)	(544)

【典型案例】

夏浩鹏等人诉上海市闸北区精文城市家园小区业主委员会业主知情权纠纷案	(547)
---	-------

3. 前期物业管理

前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	(551)
物业承接查验办法(2010.10.14)	(554)

4. 物业服务

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(2009.5.15)	(557)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(558)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(559)
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19)	(560)
物业服务企业资质管理办法(2004.3.17)(2007.11.26修正)	(561)
保安服务管理条例(2009.10.13)	(564)

【典型案例】

青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案	(568)
--	-------

九、房地产税费

房地产开发经营业务企业所得税处理办法(2009.3.6)	(575)
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)	(579)

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)	(581)
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)	(581)
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(2005.10.20)	(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)	(582)
财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知(2006.12.25)	(583)
国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知(2007.3.21)	(584)
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复(2007.7.16)	(585)
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(2008.3.3)	(586)
国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知(2008.4.7)	(587)
国家税务总局关于个人与房地产开发企业签订有条件优惠价格协议购买商店征收个人所得税问题的批复(2008.6.15)	(587)
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(2008.10.22)	(587)
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(2008.12.18)	(588)
财政部、国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知(2009.5.25)	(588)
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(2009.11.18)	(589)
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(2009.11.22)	(589)
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(2010.3.9)	(590)
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(2010.5.12)	(590)
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知(2010.5.19)	(590)
财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知(2010.	

9.27)	(591)
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(2010.9.29)	(592)
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(2011.1.27)	(592)
财政部、国家税务总局关于房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知(2011.8.31)	(593)

十、相关规定

1. 防震抗灾

中华人民共和国防震减灾法(节录)(1997.12.29)(2008.12.27修订)	(597)
建设工程抗震设防要求管理规定(2002.1.28)	(598)
超限高层建筑工程抗震设防管理规定(2002.7.25)	(599)
房屋建筑工程抗震设防管理规定(2006.1.27)	(600)
市政公用设施抗灾设防管理规定(2008.10.7)	(602)

2. 消防

中华人民共和国消防法(节录)(1998.4.29)(2008.10.28修订)	(606)
高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12)	(609)
建设工程消防监督管理规定(2009.4.30)(2012.7.17修订)	(610)

3. 环保

中华人民共和国环境保护法(节录)(1989.12.26)	(615)
中华人民共和国环境影响评价法(节录)(2002.10.28)	(615)
建设项目环境保护管理条例(1998.11.29)	(617)
规划环境影响评价条例(2009.8.17)	(620)
国家环境保护总局关于公众意见可否作为否决建设项目理由的法律适用问题的复函(2003.3.31)	(623)

环境保护部关于拆迁活动是否纳入建设项目环境影响评价管理问题的复函(2010.8.13)	(623)
---	-------

4. 节能

中华人民共和国节约能源法(节录)(1997.11.1)(2007.10.28修订)	(624)
中华人民共和国循环经济促进法(节录)(2008.8.29)	(624)
公共机构节能条例(节录)(2008.8.1)	(625)
民用建筑节能条例(2008.8.1)	(625)
民用建筑工程节能质量监督管理办法(2006.7.31)	(629)

5. 文物保护

中华人民共和国文物保护法(节录)(1982.11.19)(2013.6.29修正)	(631)
中华人民共和国文物保护法实施条例(节录)(2003.5.18)	(633)
历史文化名城名镇名村保护条例(节录)(2008.4.22)	(634)

6. 其他

城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.	
--------------------------	--

1.5)	(636)
国家广播电影电视总局、建设部关于加强住宅小区接收转播卫星电视节目管理的通知(2001.12.19)	(637)
信息产业部、建设部关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知(2007.1.15)	(637)

附 录

中华人民共和国建设项目选址意见书	(641)
中华人民共和国建设用地规划许可证	(641)
中华人民共和国建设工程规划许可证	(642)
中华人民共和国乡村建设规划许可证	(642)
房地产权属体系框架图	(643)
房地产开发公司设立流程示意图	(644)
土地征收流程图	(645)
房地产开发土地权属流转示意图	(646)
商品房销售法律操作流程圖	(648)
物业管理法律操作流程圖	(649)

一、综合

《中华人民共和国城市房地产管理法》导读:

我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,房地产业迅速崛起。但同时也出现了建设用地供应总量失控、房地产开发投资结构不合理、房地产市场机制不健全等一些亟待解决的问题。从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。1994年第八届全国人大常委会第八次会议审议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。

《城市房地产管理法》共七章七十三条,对以下主要问题作了规定:

(一)关于调整范围。在中国城市规划区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。在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。按照上述规定,房地产开发用地必须是国有土地。集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。

(二)关于房地产开发用地。《城市房地产管理法》对此设专章作了规定。明确规定了出让和划拨两种方式,但同时严格限制划拨范围。土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

(三)关于房地产开发企业。对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构,有固定的经营场所,有符合国务院规定的注册资本,有足够的专业技术人员和法律、行政法规规定的其他条件。

(四)关于规范房地产市场行为。(1)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。(2)以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。(3)对房地产转让和抵押分出让方式和划拨方式作了规定。(4)对商品房预售的条件作了规定,制止炒地皮的行为。

(五)关于房地产登记发证问题。《城市房地产管理法》从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时规定,经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书。

除《城市房地产管理法》外,《民法通则》、《担保法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《合同法》等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。此外,《物权法》对房地产登记、房地产转让、房地产担保等问题作了规定。

《城市房地产管理法》分别于2007年8月和2009年8月进行了两次小的修改,但其主体内容未作大的变动。

资料补充栏