

第一版

房地产法 小全书

中国法制出版社

房地产法小全书

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法小全书/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2004. 8

ISBN 7 - 80182 - 343 - 5

I. 房… II. 中… III. 房地产法类 - 汇编 - 中国
IV. D921.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 044791 号

房地产法小全书

FANGDICHAN XIAOQUANSHU

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 32

印张/19.375 字数/832 千

版次/2004 年 8 月第 1 版

2004 年 8 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 343 - 5/D·1309

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

市场营销部电话: 66062752

编辑部电话: 66062738

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

编辑说明

为满足国家工作人员，法律工作者，社会团体、企事业单位工作人员，高等院校师生和广大公民学习、贯彻法律、行政法规、部门规章和司法解释的需要，我们编辑并出版本套小全书系列，分《宪法与行政法小全书》、《民事法小全书》、《刑事法小全书》、《经济法小全书》、《劳动法小全书》、《房地产法小全书》等。

本套小全书系列首次按照不同的法律部门汇编相关的法律、行政法规、部门规章和司法解释单独成册，内容全面、容量大。每本书都细分为若干类别，如《民事法小全书》细分为“民法”、“商法”、“民事诉讼法”、“非诉讼程序法”四个类别。每一类别下又细分为若干子类别，如“民法”下分为“总类”、“物权”、“知识产权”、“债权”、“亲属、继承”等子类别。同时，所收文件截止于2004年7月，均为现行有效。

欢迎读者使用并提出改进意见！

中国法制出版社

2004年7月

总 目 录

一、土 地

- (一) 综 合 (1-1)
- (二) 土地取得 (1-24)
- (三) 土地权属 (1-40)
- (四) 土地抵押 (1-55)
- (五) 土地开发、建设 (1-74)

二、房 地 产

- (一) 综 合 (2-1)
- (二) 房地产开发 (2-23)
- (三) 房地产建设 (2-33)
 - 1. 一般规定 (2-33)
 - 2. 房地产建设技术标准 (2-49)
 - 3. 建筑工程项目招标、
投标 (2-60)
 - 4. 建筑工程项目勘察、
设计 (2-86)
 - 5. 建筑业企业管理 (2-115)
 - 6. 建筑工程施工 (2-127)
 - 7. 建筑工程质量管理 (2-136)
 - 8. 建筑工程监理 (2-145)
 - 9. 经济适用房建设 (2-165)
 - 10. 建筑工程项目验收 (2-177)
 - 11. 建设行政许可 (2-192)
 - 12. 建设工程安全生产与环
境保护 (2-208)
- (四) 房屋装饰、装修 (2-250)

- (五) 房地产买卖 (2-284)
 - 1. 一般规定 (2-284)
 - 2. 住房公积金 (2-291)
 - 3. 商品房贷款 (2-315)
 - 4. 商品房面积与价格 (2-333)
 - 5. 房屋买卖 (2-336)
 - 6. 房地产中介服务 (2-346)
- (六) 房屋租赁、抵押 (2-359)
 - 1. 房屋租赁 (2-359)
 - 2. 房屋抵押 (2-365)
- (七) 危改与房屋拆迁 (2-374)
 - 1. 一般规定 (2-374)
 - 2. 拆迁工作管理 (2-379)
- (八) 房产管理 (2-389)
 - 1. 房屋权属管理 (2-389)
 - 2. 物业管理 (2-399)
- (九) 房地产税费 (2-444)
 - 1. 一般规定 (2-444)
 - 2. 土地税费 (2-453)
 - 3. 印花税 (2-463)
 - 4. 契税 (2-470)
 - 5. 所得税 (2-474)
 - 6. 营业税 (2-483)
 - 7. 外资企业税费 (2-488)

目 录

一、土 地

(一) 综 合

- 中华人民共和国土地管理法 (1-1)
 (1998年8月29日)
 中华人民共和国土地管理法实
 施条例 (1-10)
 (1998年12月27日)
 土地利用年度计划管理办法 (1-16)
 (1999年3月2日)
 国土资源行政复议规定 (1-17)
 (2001年7月27日)

(二) 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 ... (1-24)
 (1990年5月19日)
 城市国有土地使用权出让转让
 规划管理办法 (1-27)
 (1992年12月4日)
 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 (1-29)
 (1999年9月22日)
 征用土地公告办法 (1-31)
 (2001年10月22日)
 招标投标挂牌出让国有土地使
 用权规定 (1-32)
 (2002年5月9日)
 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 ... (1-35)
 (2002年8月26日)
 协议出让国有土地使用权规定 ... (1-37)

(2003年6月11日)

- 关于划拨国有土地使用权抵押
 登记有关问题的通知 (1-38)
 (2004年1月15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 ... (1-39)
 (1995年1月16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 (1-39)
 (2003年4月16日)

(三) 土地权属

- 确定土地所有权和使用权的若
 干规定 (1-40)
 (1995年3月11日)
 土地登记规则 (1-45)
 (1995年12月28日)
 国家外汇管理局关于外商收购
 境内土地使用权外汇登记有
 关问题的批复 (1-52)
 (2002年7月4日)
 土地权属争议调查处理办法 (1-52)
 (2003年1月3日)

(四) 土地抵押

- 中华人民共和国担保法 (1-55)
 (1995年6月30日)
 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 (1-62)
 (2000年12月8日)
 关于土地使用权抵押登记有关
 问题的通知 (1-72)
 (1997年1月3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 (1-73)
 (1998年9月3日)

(五) 土地开发、建设

- 基本农田保护条例…………… (1-74)
(1998年12月27日)
- 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法…………… (1-77)
(1990年5月19日)
- 建设用地图则管理办法…………… (1-78)
(1996年9月18日)
- 建设用地审查报批管理办法…………… (1-80)
(1999年3月2日)
- 闲置土地处置办法…………… (1-83)
(1999年4月28日)
- 新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法…………… (1-85)
(1999年8月4日)
- 国家投资土地开发整理项目管理暂行办法…………… (1-100)
(2000年11月7日)
- 建设项目用地预审管理办法 …… (1-104)
(2001年7月25日)
- 关于调整新增建设用地上地有偿使用费征收等别的通知 …… (1-105)
(2002年12月20日)
- 国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法…………… (1-105)
(2003年4月16日)

二、房地产

(一) 综 合

- 中华人民共和国城市规划法 …… (2-1)
(1989年12月26日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法…………… (2-4)
(1994年7月5日)
- 关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知…………… (2-10)
(2002年2月25日)
- 关于整顿和规范房地产市场秩序的通知…………… (2-12)
(2002年5月23日)

- 关于进一步做好整顿和规范房地产市场秩序有关问题的通知…………… (2-16)
(2002年8月7日)
- 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…………… (2-16)
(2002年8月26日)
- 国务院关于进一步促进房地产市场健康发展的通知…………… (2-19)
(2003年8月12日)
- 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知…………… (2-22)
(1992年11月25日)
- 最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复…………… (2-22)
(2002年6月20日)

(二) 房地产开发

- 城市房地产开发经营管理条例 …… (2-23)
(1998年7月20日)
- 房地产开发企业资质管理规定 …… (2-26)
(2000年3月29日)
- 城市地下空间开发利用管理暂行规定…………… (2-29)
(2001年11月20日)
- 房地产开发经营企业交费登记卡试行办法…………… (2-32)
(2003年5月30日)

(三) 房地产建设

1. 一般规定
- 中华人民共和国建筑法…………… (2-33)
(1997年11月1日)
- 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…………… (2-40)
(1998年7月3日)
- 建设部建设行政处罚程序暂行规定…………… (2-42)
(1999年2月3日)
- 国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知 …… (2-46)

(2001年10月31日) 对工程勘察、设计、施工、监理和招标代理企业资质申报中弄虚作假行为的处理办法 … (2-48) (2002年2月10日) 2. 房地产建设技术标准 国务院办公厅转发建设部等部门关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见的通知 … (2-49) (1999年8月20日) 建设部 国家经济贸易委员会 国家质量技术监督局 国家建材局《关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知》 … (2-52) (1999年12月12日) 实施工程建设强制性标准监督规定 … (2-53) (2000年8月25日) 建设领域推广应用新技术管理规定 … (2-55) (2001年11月29日) 建设部推广应用新技术管理细则 … (2-57) (2002年9月6日) 3. 建筑工程项目招标、投标 中华人民共和国招标投标法 … (2-60) (1999年8月30日) 工程建设项目招标代理机构资格认定办法 … (2-66) (2000年6月30日) 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法 … (2-69) (2001年6月1日) 国家重大建设项目招标投标监督暂行办法 … (2-74) (2002年2月1日) 工程建设项目施工招标投标办法 … (2-76) (2003年3月8日) 4. 建筑工程项目勘察、设计 建设工程勘察设计管理条例 … (2-86) (2000年9月25日)	建设工程勘察设计市场管理规定 … (2-90) (1999年1月21日) 建筑工程设计招标投标管理办法 … (2-95) (2000年10月18日) 建设工程勘察设计企业资质管理规定 … (2-97) (2001年7月25日) 工程勘察设计收费管理规定 … (2-102) (2002年1月7日) 外商投资建设工程设计企业管理规定 … (2-103) (2002年9月27日) 建设工程勘察质量管理规定 … (2-105) (2002年12月4日) 工程建设项目勘察设计招标投标办法 … (2-107) (2003年6月12日) 关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的管理暂行规定 … (2-113) (2004年5月10日) 5. 建筑业企业管理 建筑业企业资质管理规定 … (2-115) (2001年4月18日) 建筑业企业资质管理规定实施意见 … (2-119) (2001年5月25日) 外商投资建筑业企业管理规定 … (2-124) (2002年9月27日) 6. 建筑工程施工 建设工程施工现场管理规定 … (2-127) (1991年12月5日) 建筑工程施工许可管理办法 … (2-131) (2001年7月4日) 建筑工程施工发包与承包计价管理办法 … (2-133) (2001年11月5日) 房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法 … (2-134) (2004年2月3日)
---	---

7. 建筑工程质量管理

建设工程质量管理条例 (2-136)

(2000年1月30日)

房屋建筑工程质量保修办法 ... (2-144)

(2000年6月30日)

8. 建筑工程监理

工程建设监理规定 (2-145)

(1995年12月15日)

建设工程监理范围和规模标准

规定 (2-148)

(2001年1月17日)

工程监理企业资质管理规定 ... (2-149)

(2001年8月29日)

工程监理企业资质管理规定实

施意见 (2-161)

(2001年11月14日)

房屋建筑工程施工旁站监理管

理办法(试行) (2-164)

(2002年7月17日)

9. 经济适用房建设

城镇经济适用住房建设管理办

法 (2-165)

(1994年12月15日)

关于大力发展经济适用住房的

若干意见 (2-166)

(1998年7月14日)

关于进一步加快经济适用住房

(安居工程)建设有关问题

的通知 (2-168)

(1998年8月3日)

经济适用住房开发贷款管理暂

行规定 (2-169)

(1999年4月6日)

关于进一步规范经济适用住房

建设和销售行为的通知 (2-172)

(2000年9月11日)

经济适用住房管理办法 (2-173)

(2004年5月13日)

10. 建筑工程项目验收

城市住宅小区竣工综合验收管

理办法 (2-177)

(1993年11月13日)

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 (2-178)

(1998年5月12日)

建设部关于加强房地产测量及

房屋面积计算管理工作的通

知 (2-179)

(1999年3月20日)

房产测量规范 (2-180)

(2000年2月22日)

房屋建筑工程和市政基础设施

工程竣工验收备案管理暂行

办法 (2-184)

(2000年4月7日)

房产测绘管理办法 (2-185)

(2000年12月28日)

建设项目竣工环境保护验收管

理办法 (2-187)

(2001年12月27日)

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 (2-190)

(2002年8月12日)

11. 建设行政许可

中华人民共和国行政许可法 ... (2-192)

(2003年8月27日)

建设行政许可听证工作规定 ... (2-201)

(2004年6月30日)

建设部机关行政许可责任追究

办法 (2-203)

(2004年6月30日)

建设部机关实施行政许可工作

规程 (2-205)

(2004年6月30日)

建设部机关对被许可人监督检

查的规定 (2-207)

(2004年6月30日)

12. 建设工程安全生产与环境保护

中华人民共和国安全生产法 ... (2-208)

(2002年6月29日)

建设工程安全生产管理条例 ... (2-217)

(2003年11月24日)

建筑安全生产监督管理规定 ... (2-225)

(1991年7月9日)

- 国务院关于进一步加强的安全生
产工作的决定** (2-227)
(2004年1月9日)
- 安全生产许可证条例** (2-231)
(2004年1月13日)
- 建设部关于贯彻落实国务院《关
于进一步加强安全生产工作
的决定》的意见** (2-233)
(2004年3月17日)
- 建设部关于立即开展建筑施工
安全生产大检查的紧急通
知** (2-236)
(2004年5月13日)
- 建筑施工企业安全生产许可证
管理规定** (2-237)
(2004年7月5日)
- 中华人民共和国环境保护法** ... (2-241)
(1989年12月26日)
- 建设项目环境保护管理条例** ... (2-244)
(1998年11月29日)
- 建设项目环境影响评价资格
证书管理办法** (2-248)
(1999年3月30日)

(四) 房屋装饰、装修

- 公有住宅售后维修养护管理暂
行办法** (2-250)
(1992年6月15日)
- 民用建筑节能管理规定** (2-251)
(2000年2月18日)
- 关于加强建筑工程室内环境质
量管理的若干意见** (2-253)
(2002年3月1日)
- 住宅室内装饰装修管理办法** ... (2-254)
(2002年3月5日)
- 商品住宅装修一次到位实施细
则** (2-258)
(2002年6月18日)
- 中华人民共和国行业标准家庭
装饰工程质量规范** (2-279)
(QB/T6016-97)

(五) 房地产买卖

1. 一般规定

- 商品房销售管理办法** (2-284)
(2001年4月4日)
- 城市房地产转让管理规定** (2-288)
(2001年8月15日)
- 城市商品房预售管理办法** (2-290)
(2001年8月15日)
- 2. 住房公积金**
- 住房公积金管理条例** (2-291)
(2002年3月24日)
- 国务院办公厅转发国务院住房
制度改革领导小组关于加强
住房公积金管理意见的通
知** (2-296)
(1996年8月8日)
- 住房公积金会计核算办法** (2-297)
(1999年10月14日)
- 住房公积金会计核算办法补充
规定** (2-306)
(2000年6月13日)
- 中国人民银行关于降低个人住
房公积金贷款利率的通知** ... (2-307)
(2002年3月1日)
- 建设部关于降低住房公积金存、
贷款利率的通知** (2-307)
(2002年3月6日)
- 国务院关于进一步加强的住房公
积金管理的通知** (2-308)
(2002年5月13日)
- 关于严禁在住房公积金管理机
构调整工作中发生违纪违法
行为的通知** (2-311)
(2002年5月14日)
- 关于住房公积金管理机构调整
工作的实施意见** (2-311)
(2002年6月19日)
- 关于完善住房公积金决策制度
的意见** (2-314)
(2002年6月19日)
- 3. 商品房贷款**
- 商业银行自营住房贷款管理暂
行规定** (2-315)
(1995年7月31日)
- 贷款通则** (2-317)

- (1996年6月28日)
 中国人民银行个人住房担保贷款管理试行办法 (2-325)
 (1997年4月28日)
 中国人民银行个人住房贷款管理办法 (2-328)
 (1998年5月9日)
 保险公司个人住房抵押贷款等业务的会计处理规定 (2-331)
 (2000年12月20日)
 中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知 (2-331)
 (2003年6月5日)
- 4. 商品房面积与价格**
 商品住宅价格管理暂行办法 ... (2-333)
 (1992年7月20日)
 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行) ... (2-334)
 (1995年9月8日)
 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 ... (2-335)
 (2002年3月27日)
- 5. 房屋买卖**
 房地产广告发布暂行规定 (2-336)
 (1996年12月30日)
 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (2-338)
 (1999年4月22日)
 国家计委 建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知 (2-340)
 (2002年1月31日)
 关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2-340)
 (2002年3月25日)
 经济适用住房价格管理办法 ... (2-341)
 (2002年11月17日)
 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 (2-343)
 (2003年4月28日)
- 6. 房地产中介服务**
 城市房地产市场估价管理暂行办法 (2-346)
 (1992年9月7日)
 房地产估价师执业资格制度暂行规定 (2-348)
 (1995年3月22日)
 财政部 国家税务总局关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知 (2-351)
 (1995年6月23日)
 国家计委 国家国有资产管理局关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的通知 (2-351)
 (1996年8月22日)
 建设部发布《房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》 (2-352)
 (1997年1月1日)
 城市房地产中介服务管理规定 (2-354)
 (2001年8月15日)
 房地产经纪人员职业资格制度暂行规定 (2-356)
 (2001年12月18日)
- (六) 房屋租赁、抵押**
- 1. 房屋租赁**
 租赁房屋治安管理规定 (2-359)
 (1995年3月6日)
 城市房屋租赁管理办法 (2-360)
 (1995年5月9日)
 财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知 (2-363)
 (2000年12月7日)
 城镇最低收入家庭廉租住房管理办法 (2-363)
 (2003年12月31日)
- 2. 房屋抵押**
 建设部关于重申房地产抵押登记必须由房地产行政主管部门

- 门办理的紧急通知 (2-365)
(1996年7月18日)
- 住房置业担保管理试行办法 ... (2-366)
(2000年5月11日)
- 城市房地产抵押管理办法 (2-369)
(2001年8月15日)

(七) 危改与房屋拆迁

1. 一般规定

- 城市房屋拆迁管理条例 (2-374)
(2001年6月13日)
- 城市危险房屋管理规定 (2-377)
(1989年11月21日)

2. 拆迁工作管理

- 城市房屋拆迁单位管理规定 ... (2-379)
(1991年7月4日)
- 建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 (2-380)
(1991年7月8日)
- 国家物价局 财政部关于发布城市房屋拆迁补偿管理费的通告 (2-382)
(1993年1月18日)
- 房屋拆迁补偿保全公证细则 ... (2-382)
(1993年12月1日)
- 建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函 ... (2-384)
(1995年3月8日)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2-384)
(2003年12月30日)
- 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 (2-386)
(2004年6月6日)
- 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 (2-389)
(1996年7月24日)

(八) 房产管理

1. 房屋权属管理

- 建设部关于颁布全国统一房屋

- 权属证书的公告 (2-389)
(1997年11月12日)
- 国家计委 财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知 (2-390)
(2001年4月12日)

- 城市异产毗连房屋管理规定 ... (2-391)
(2001年8月15日)

- 城市房屋权属登记管理办法 ... (2-393)
(2001年8月15日)

- 城市房地产权属档案管理办法 (2-396)
(2001年8月29日)

2. 物业管理

- 物业管理条例 (2-399)
(2003年6月8日)

- 城市新建住宅小区管理办法 ... (2-405)
(1994年3月23日)

- 关于加强电梯管理的暂行规定 (2-406)
(1994年11月5日)

- 关于加强电梯管理的暂行规定实施细则 (2-408)
(1995年3月30日)

- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定 (2-412)
(1996年1月5日)

- 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (2-413)
(1996年2月9日)

- 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知 (2-415)
(1997年8月29日)

- 城市燃气管理办法 (2-415)
(1997年12月23日)

- 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法 (2-419)
(1998年12月16日)

- 城市供水水质管理规定 (2-420)
(1999年2月3日)

- 燃气燃烧器具安装维修管理规

- 定 (2-423)
(2000年1月21日)
- 建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知 (2-425)
(2000年5月28日)
- 建设部关于印发《业主大会规程》的通知 (2-433)
(2003年6月26日)
- 建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知 (2-436)
(2003年6月26日)
- 物业管理企业资质管理办法 (2-440)
(2004年3月17日)
- 关于物业管理企业资质管理有关问题的通知 (2-443)
(2004年5月18日)
- 物业服务收费明码标价规定 (2-443)
(2004年7月19日)

(九) 房地产税费

1. 一般规定

- 中华人民共和国城市房地产税暂行条例 (2-444)
(1951年8月8日)
- 中华人民共和国房产税暂行条例 (2-445)
(1986年9月15日)
- 财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定 (2-446)
(1986年9月25日)
- 国家税务总局关于危房改造投资征收投资方向调节税的规定 (2-448)
(1992年6月2日)
- 国家税务总局关于调整房产税和土地使用税具体征税范围解释规定的通知 (2-449)
(1999年3月12日)
- 关于调整房地产市场若干税收

- 政策的通知 (2-449)
(1999年7月29日)
- 财政部、国家税务总局关于工程勘察设计单位体制改革若干税收政策的通知 (2-450)
(2000年3月24日)
- 财政部、国家税务总局关于住房公积金管理中心有关税收政策的通知 (2-450)
(2000年10月10日)
- 国家计委 财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知 (2-450)
(2001年4月16日)
- 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 (2-453)
(2003年7月15日)

2. 土地税费

- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (2-453)
(1988年9月27日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例 (2-454)
(1993年12月13日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 (2-455)
(1995年1月27日)
- 关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定 (2-458)
(1988年10月24日)
- 关于土地使用税若干具体问题的补充规定 (2-460)
(1989年12月21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 (2-461)
(1992年9月21日)
- 国务院关于进一步加强国有土地使用权有偿使用收入征收管理工作的通知 (2-462)
(1993年10月26日)
- ### 3. 印花稅
- 中华人民共和国印花稅暂行条

例 (2-463)	金个人账户存款利息所得免
(1988年8月6日)	征个人所得税的通知 (2-478)
中华人民共和国印花税法暂行条	(1999年10月8日)
例施行细则 (2-466)	财政部 国家税务总局 建设
(1988年9月29日)	部关于个人出售住房所得征
国家税务总局关于印花税法违章	收个人所得税有关问题的通
处罚有关问题的通知 (2-468)	知 (2-478)
(2004年1月29日)	(1999年12月2日)
国家税务总局关于进一步加强	国家税务总局关于企业住房制
印花税法征收管理有关问题的	度改革中涉及的若干所得税
通知 (2-469)	业务问题的通知 (2-479)
(2004年1月30日)	(2001年4月6日)
4. 契 税	国家税务总局关于房地产开发
中华人民共和国契税法暂行	有关企业所得税问题的通
条例 (2-470)	知 (2-481)
(1997年7月7日)	(2003年7月9日)
中华人民共和国契税法暂行条	6. 营 业 税
则 (2-471)	中华人民共和国营业税暂行条
(1997年10月28日)	例 (2-483)
国家税务总局关于离婚后房屋	(1993年12月13日)
权属变化是否征收契税的批	国家税务总局关于经营房地产
复 (2-473)	收入纳税义务发生时间的通
(1999年6月3日)	知 (2-485)
国家税务总局关于出售或租赁	(1994年4月7日)
房屋使用权是否征收契税问	国家税务总局关于中外合作开
题的批复 (2-473)	发房地产征收营业税问题的
(1999年7月8日)	批复 (2-486)
国家税务总局关于抵押贷款购	(1994年12月6日)
买商品房征收契税的批复 ... (2-473)	国家税务总局关于房产开发企
(1999年9月16日)	业销售不动产征收营业税问
财政部 国家税务总局关于公	题的通知 (2-486)
有制单位职工首次购买住房	(1996年11月22日)
免征契税的通知 (2-473)	国家税务总局关于个人从事房
(2000年11月29日)	地产经营业务征收营业税问
5. 所 得 税	题的批复 (2-487)
中华人民共和国个人所得税	(1996年12月12日)
法 (2-474)	关于对消化空置商品房有关税
(1999年8月30日)	费政策的通知 (2-487)
中华人民共和国企业所得税暂	(2001年4月19日)
行条例 (2-476)	关于对消化空置商品房有关税
(1993年12月13日)	费政策的补充通知 (2-487)
关于住房公积金、医疗保险金、	(2001年7月23日)
基本养老保险金、失业保险	7. 外资企业税费

中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法 (2-488)
(1991年4月9日)

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 (2-491)
(1999年12月21日)

关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的通知 (2-491)
(2000年3月8日)

国家税务总局关于外商投资房地产开发经营企业所得税务管理问题的通知 (2-492)
(2001年12月20日)

一、土地

(一) 综合

中华人民共和国 土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过
根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地利用总体规划
- 第四章 耕地保护
- 第五章 建设用地
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征用。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等

方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权 和使用权

第八条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第九条 国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条 依法登记的土地的所有

权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府批准。

第十六条 土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起30日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。