



建设工程管理人员法律法规系列丛书

XinBian
FangDiChan GuanLi
RenYuan ShiYong FaLu
FaGui SuCha ShouCe

冯琪 主编

新编 房地产 管理人员 实用法律法规 速查手册

中国建材工业出版社

住房和城乡建设部人事教育司组织编写

Yong Wang
Yong Wang, Yong Wang and
Hong Zhang, The Editors of the
Practical Handbook of Real Estate
Management

主编 王勇

新编 房地产 管理人员 实用法律法规 速查手册

中国法制出版社出版

新编房地产管理人员实用 法律法规速查手册

冯琪 主编

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新编房地产管理人员实用法律法规速查手册/冯琪主编.
北京:中国建材工业出版社, 2004.7

ISBN 7-80159-649-8

I. 新… II. 冯… III. 房地产业—法规—汇编—
中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 052807 号

新编房地产管理人员实用法律法规速查手册

冯琪 主编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 1/32

印 张: 24.25

字 数: 647 千字

版 次: 2004 年 7 月第一版

印 次: 2004 年 7 月第一次

印 数: 1~3000 册

书 号: ISBN 7-80159-649-8/D·009

定 价: 36.00 元

网上书店: www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)68345931

前 言

随着房地产市场日趋规范化,提高房地产企业各级管理人员依法办事和依法管理的素质和水平,具有十分重要的意义。为了便于各级管理者能更好地学习和快速检索相关法律法规,本书对近年来颁布的房地产相关的法律法规进行了整理汇编。

本书的内容编排结合房地产开发的实际工作程序,基本涵盖了房地产开发的主要工作内容,书中附有一些典型案例,便于房地产管理人员在不同的工作阶段,直接从本书中查到解决问题的法律依据。

本书具有如下特点:

1. 全面性与实用性相结合

本书收录的法律法规截至 2004 年,在编排顺序上也充分体现查阅方便的原则,是一本内容全、实用性强的工具书。

2. 系统性与时效性相结合

本书在体例安排和内容归类上,层次分明,系统性强,并尽量收录近年来新颁布的法律法规,具有很强的时效性。

本书适合作为房地产开发管理人员的工作参考用书。

编者

2004 年 7 月

目 录

第一章 综合管理	1
一、中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日)	1
二、中华人民共和国城市规划法 (1989 年 12 月 26 日)	12
三、城市房地产开发经营管理条例 (1998 年 7 月 20 日)	19
四、建设项目环境保护管理条例 (1998 年 11 月 29 日)	27
五、开发区规划管理办法 (1995 年 6 月 1 日)	33
六、国务院关于严格控制高档房地产开发 项目的通知 (1995 年 5 月 26 日)	36
七、关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (2002 年 5 月 23 日)	38
八、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 (2002 年 8 月 7 日)	46
九、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 (2002 年 8 月 26 日)	48
十、国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 (2003 年 8 月 12 日)	52
十一、房地产开发企业资质管理规定 (2000 年 3 月 29 日)	58
十二、关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知 (2002 年 2 月 25 日)	64
第二章 土地管理	68
一、中华人民共和国土地管理法 (1998 年 8 月 29 日)	68

二、中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998 年 12 月 27 日)	86
三、国土资源部关于印发试行《土地分类》的通知 (2001 年 8 月 21 日)	98
四、闲置土地处置办法(1999 年 4 月 28 日)	113
五、关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度 的意见(2002 年 1 月 15 日)	116
六、关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的 有关规定(2002 年 6 月 26 日)	123
七、招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的规定 (2002 年 5 月 9 日)	127
八、国土资源部、监察部关于严格实行经营性土地使用 权招标拍卖挂牌出让的通知 (2002 年 8 月 26 日)	132
九、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 年 9 月 24 日)	136
十、北京市土地交易市场管理暂行办法	139
十一、北京市国有土地使用权出让、转让、 租赁程序(试行)	142
第三章 拆迁管理	167
一、城市房屋拆迁管理条例(2001 年 6 月 13 日)	167
二、建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》 的通知(2003 年 12 月 1 日)	173
三、北京市集体土地房屋拆迁管理办法 (2003 年 6 月 6 日)	179
第四章 招投标管理	185
一、中华人民共和国招标投标法 (1999 年 8 月 30 日)	185
二、国务院办公厅印发国务院有关部门实施招标投标 活动行政监督的职责分工意见的通知	

(2000 年 5 月 3 日)	197
三、建设部关于进一步加强工程招标投标管理的 规定(1998 年 8 月 6 日)	199
四、建筑工程设计招标投标管理办法 (2000 年 10 月 18 日)	206
五、房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标 管理办法(2001 年 6 月 1 日)	211
六、建筑工程施工发包与承包计价管理办法 (2001 年 11 月 5 日)	223
第五章 合同文本	227
一、房地产开发合同参考文本	227
二、建设工程征用土地合同参考文本	229
三、建设工程拆迁房屋合同参考文本	234
四、建设工程勘察设计合同管理办法 (2000 年 3 月 1 日)	236
五、建设工程勘察合同(一)(示范文本)	239
六、建设工程勘察合同(二)(示范文本)	245
七、建设工程设计合同(一)(示范文本)	254
八、建设工程设计合同(二)(示范文本)	261
九、建设工程委托监理合同(示范文本) (2000 年 2 月 17 日)	267
十、建设工程施工合同(示范文本)	278
十一、建筑企业流动资金借款合同	319
十二、建设工程借款合同	320
十三、基本建设贷款合同(一)	321
十四、基本建设贷款合同(二)	322
十五、中国人民建设银行基本建设借款合同	325
第六章 施工管理	327
一、中华人民共和国建筑法 (1997 年 11 月 1 日)	327

二、中华人民共和国环境噪声污染防治法 (1996 年 10 月 29 日)	341
三、中华人民共和国安全生产法 (2002 年 6 月 29 日)	352
四、建设工程安全生产管理条例 (2003 年 11 月 24 日)	370
五、建设工程施工现场管理规定 (1991 年 12 月 5 日)	385
六、建设工程质量管理条例 (2000 年 1 月 30 日)	392
七、房屋建筑工程质量保修办法 (2000 年 6 月 30 日)	406
八、城市住宅小区竣工综合验收管理办法 (1993 年 11 月 13 日)	409
九、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(2000 年 4 月 7 日)	411
十、建设项目竣工环境保护验收管理办法 (2001 年 12 月 27 日)	413
十一、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 年 8 月 12 日)	419
第七章 房地产交易	423
一、商品房销售管理办法(2001 年 4 月 4 日)	423
二、城市商品房预售管理办法 (2001 年 8 月 15 日)	432
三、城市房地产转让管理规定 (2001 年 8 月 15 日)	434
四、北京市城市房地产转让管理办法 (2003 年 9 月 2 日)	438
五、城市房地产抵押管理办法(2001 年 8 月 15 日)	451

六、关于土地使用权抵押登记有关问题的通知 (1997 年 1 月 3 日)	460
第八章 房屋权属管理	464
一、城市房屋权属登记管理办法 (2001 年 8 月 15 日)	464
二、城市异产毗连房屋管理规定 (2001 年 8 月 15 日)	471
三、城市房地产权属档案管理办法 (2001 年 8 月 29 日)	474
四、确定土地所有权和使用权的若干规定 (1995 年 3 月 11 日)	479
第九章 财务、税收及统计	490
一、中华人民共和国房产税暂行条例 (1986 年 9 月 15 日)	490
二、中华人民共和国契税暂行条例 (1997 年 7 月 7 日)	491
三、中华人民共和国契税暂行条例细则 (1997 年 10 月 28 日)	493
四、中华人民共和国土地增值税暂行条例 (1993 年 12 月 13 日)	497
五、中华人民共和国土地增值税暂行条 例实施细则(1995 年 1 月 27 日)	499
六、房地产开发企业会计制度(1993 年 1 月 7 日)	504
七、施工、房地产开发企业财务制度 (1993 年 1 月 11 日)	598
八、关于施工、房地产开发企业制定内部财务管理 办法的指导意见(1996 年 10 月 21 日)	624
九、国家税务总局关于经营房地产收入纳税义务	

发生时间的通知（1994 年 4 月 7 日）	636
十、国家税务总局关于中外合作开发房地产 征收营业税问题的批复（1994 年 12 月 6 日）	637
十一、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（1996 年 11 月 22 日）	638
十二、关于调整房地产市场若干税收政策的通知 （1999 年 7 月 29 日）	639
十三、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 （1999 年 12 月 21 日）	640
十四、关于外商投资企业征收城市房地产税若干 问题的通知（2000 年 3 月 8 日）	641
十五、国家税务总局关于外商投资房地产开发 经营企业所得税管理问题的通知 （2001 年 12 月 20 日）	642
十六、建设事业统计工作规范（试行） （1995 年 12 月 22 日）	644
十七、房地产统计指标解释（试行） （2002 年 3 月 20 日）	650
第十章 房地产金融	696
一、中华人民共和国担保法（1995 年 6 月 30 日）	696
二、贷款通则（1996 年 6 月 28 日）	711
三、商业银行自营住房贷款管理暂行规定 （1995 年 7 月 31 日）	727
四、中国银行自营房地产贷款业务操作规程 （1996 年 11 月 4 日）	731
五、中国工商银行商品房开发贷款管理暂行办法 （1998 年 7 月 24 日）	740

六、中国人民银行关于规范住房金融业务的通知 (2001 年 6 月 19 日)	745
七、中国人民银行关于固定资产贷款管理有 关问题的通知 (2001 年 10 月 19 日)	747
第十一章 典型案例	748

原书缺页

原书缺页

原书缺页

原书缺页

原书缺页