

● 办案手册丛书

房产 办案手册

● 2005 年版

中国法制出版社

11

房产 办案手册

（第四版）

房产办案手册

(2005 年版)

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房产办案手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2005.1

ISBN 7-80182-416-4

I. 房… II. 中… III. 房产-法规-中国-
手册 IV. D922.290.9-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 006731 号

房产办案手册

FANGCHAN BANAN SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×1092 毫米 32

版次/2005 年 1 月第 1 版

印张/12.25 字数/481 千

2005 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-416-4/D·1382

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

市场营销部电话: 66012216

编辑部电话: 66032924

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

编辑说明

为方便司法人员、行政执法人员、律师和其他公民，我们对办理某一类型的案件所涉及的各种法律文件进行整理，编辑了《办案手册》丛书。

本套丛书在体例上，根据办理不同类型的案件的特点，或根据相关领域主干法的章节次序，对相关的、现行有效的各种法律文件进行编辑。

在编辑的过程中，得到了最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办公室和其他中央机关有关同志的支持和帮助，在此谨表谢意。同时，由于时间仓促，书中有不妥之处，敬请批评指正。

中国法制出版社

总 目 录

一、综 合	(1)
二、房产买卖	(70)
1. 房产销售	(70)
2. 贷款、保险、担保	(89)
3. 税 费	(150)
4. 权属登记	(159)
三、房产面积、质量	(171)
四、房屋的装修装饰	(204)
五、物业管理	(261)
六、房产广告、中介服务	(297)
七、房产常用合同范本	(314)

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
(1994年7月5日)	
经济适用住房管理办法	(7)
(2004年5月13日)	
中华人民共和国民法通则	(10)
(1986年4月12日)	
中华人民共和国合同法(节录)	(22)
(1999年3月15日)	
城市房地产转让管理规定	(34)
(2001年8月15日)	
城市房地产开发经营管理条例	(36)
(1998年7月20日)	
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	(40)
(1995年12月27日)	
城市私有房屋管理条例	(44)
(1983年12月17日)	
建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、国 家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场 秩序的通知	(47)
(2002年5月23日)	
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押 登记行为问题的批复	(51)
(2003年11月17日)	
中华人民共和国消费者权益保护法	(51)
(1993年10月31日)	

中华人民共和国建筑法	(56)
(1997年11月1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	(63)
(1997年8月29日)	
建设部关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知	(65)
(1994年8月13日)	
城市危险房屋管理规定	(68)
(2004年7月20日)	

二、房产买卖

1. 房产销售

商品房销售管理办法	(70)
(2001年4月4日)	
城市商品房预售管理办法	(75)
(2004年7月20日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	(77)
(1999年4月22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	(79)
(2003年4月28日)	
建设部关于明确城市商品房预售管理主管部门问题的复函	(82)
(1995年3月15日)	
商品住宅价格管理暂行办法	(82)
(1992年7月20日)	
国家计划委员会关于禁止向房地产开发企业乱收费抑制商品房价格不合理上涨的通知	(84)
(1995年5月5日)	
关于住房超标准按商品房计价的实施办法	(85)
(1998年1月12日)	
经济适用住房价格管理办法	(86)
(2002年11月17日)	
建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通知	(88)
(2000年9月11日)	

2. 贷款、保险、担保

商业银行房地产贷款风险管理指引	(89)
(2004 年 8 月 30 日)	
中国人民银行个人住房贷款管理办法	(101)
(1998 年 5 月 9 日)	
中华人民共和国保险法	(104)
(2002 年 10 月 28 日)	
中华人民共和国担保法	(117)
(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	(125)
(2000 年 12 月 8 日)	
住房置业担保管理试行办法	(135)
(2000 年 5 月 11 日)	
住房公积金管理条例	(138)
(2002 年 3 月 24 日)	
中国人民银行关于规范住房金融业务的通知	(142)
(2001 年 6 月 19 日)	
财政部、国家税务总局关于非产权人重新购房征免个人所得税问题的批复	(143)
(2003 年 5 月 28 日)	
国务院关于加强住房公积金管理的通知	(143)
(2002 年 5 月 13 日)	
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	(147)
(1999 年 4 月 6 日)	

3. 税 费

中华人民共和国契税暂行条例	(150)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国契税暂行条例细则	(151)
(1997 年 10 月 28 日)	
国家税务总局关于抵押贷款购买商品住房征收契税的批复	(153)
(1999 年 9 月 16 日)	

国家税务总局关于对商品房征收建筑税问题的批复	(153)
(1989年11月7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	(153)
(2001年4月16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	(156)
(2002年1月31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	(156)
(2000年11月29日)	
关于对消化空置商品房有关税费政策的通知	(157)
(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	(157)
(2001年7月23日)	
关于调整房地产市场若干税收政策的通知	(158)
(1999年7月29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	(158)
(1999年12月2日)	
财政部、国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复	(159)
(2004年7月23日)	

4. 权属登记

城市房屋权属登记管理办法	(159)
(2001年8月15日)	
城市房地产权属档案管理办法	(163)
(2001年8月29日)	
建设部对“关于适用《城市房屋权属登记管理办法》规定有关问题的请示”的答复	(166)
(2000年7月25日)	
关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的指导意见	(166)
(2000年9月18日)	
建设部办公厅关于坚决制止擅自印制房屋权属证书的通知	(169)
(1998年5月12日)	
建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告	(169)
(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	(170)
(2002 年 4 月 12 日)	

三、房产面积、质量

房产测绘管理办法	(171)
(2000 年 12 月 28 日)	
中华人民共和国产品质量法	(173)
(2000 年 7 月 8 日)	
房产测量规范	(180)
(2000 年 2 月 22 日)	
建设部关于认真贯彻执行《房产测量规范》加强房产测绘管理的通知	(184)
(2000 年 7 月 25 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	(185)
(1999 年 3 月 20 日)	
建设部关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算管理工作的通知	(186)
(2000 年 2 月 25 日)	
建设部关于印发《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》的通知	(187)
(1998 年 5 月 12 日)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	(189)
(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	(190)
(2002 年 3 月 27 日)	
建设工程质量管理条例	(191)
(2000 年 1 月 30 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(198)
(2000 年 6 月 30 日)	
地震安全性评价管理条例	(199)
(2001 年 11 月 15 日)	
建设工程质量投诉处理暂行规定	(202)
(1997 年 4 月 2 日)	

建设部关于加强房产测量工作的通知	(203)
(1991年6月12日)	

四、房屋的装修装饰

住宅室内装饰装修管理办法	(204)
(2002年3月5日)	
商品住宅装修一次到位实施细则	(208)
(2002年6月18日)	
关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见	(231)
(2002年3月1日)	
关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见	(231)
(1999年9月20日)	
住宅装饰装修验收标准	(234)
(1999年3月15日)	
国家税务总局关于外商投资企业房屋装修费税务处理问题的 批复	(246)
(2000年9月11日)	
住宅工程初装饰竣工验收办法	(246)
(1994年6月16日)	
建设部关于试行《建筑工程装饰设计单位资格分级标准》和 确保建筑工程设计整体性的通知	(248)
(1990年11月17日)	
全国室内装饰行业家庭装饰管理办法	(249)
(2000年10月23日)	
建设部、国家经贸委、质量技监局、建材局关于在住宅建设 中淘汰落后产品的通知	(251)
(1999年12月6日)	
建筑装饰设计资质分级标准	(252)
(2001年1月9日)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定	(255)
(2000年6月30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	(256)
(2000年4月7日)	
家庭居室装饰装修管理试行办法	(257)
(1997年4月15日)	

建筑安全玻璃管理规定	(259)
(2003 年 12 月 4 日)	

五、物业管理

物业管理条例	(261)
(2003 年 6 月 8 日)	
物业管理企业资质管理办法	(267)
(2004 年 3 月 17 日)	
全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(270)
(1998 年 12 月 2 日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	(271)
(2003 年 6 月 26 日)	
物业服务收费管理办法	(275)
(2003 年 11 月 13 日)	
国家发展和改革委员会关于印发《机动车停放服务收费管理办 法》的通知	(277)
(2000 年 7 月 14 日)	
国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复函	(279)
(2002 年 2 月 4 日)	
城市房屋便器水箱应用监督管理办法	(279)
(2001 年 9 月 4 日)	
关于加强电梯管理的暂行规定	(280)
(1994 年 11 月 5 日)	
关于加强电梯管理的暂行规定实施细则	(282)
(1995 年 3 月 30 日)	
燃气燃烧器具安装维修管理规定	(286)
(2000 年 1 月 21 日)	
中华人民共和国消防法	(289)
(1998 年 4 月 29 日)	
高层居民住宅楼防火管理规则	(294)
(1992 年 10 月 12 日)	
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	(296)
(1996 年 1 月 5 日)	
关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函	(297)
(2004 年 7 月 5 日)	

六、房产广告、中介服务

中华人民共和国广告法	(297)
(1994 年 10 月 27 日)	
房地产广告发布暂行规定	(302)
(1998 年 12 月 3 日)	
国家工商行政管理总局、建设部关于进一步加强房地产广告 管理的通知	(303)
(2002 年 3 月 25 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(304)
(2001 年 8 月 15 日)	
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	(307)
(2001 年 12 月 18 日)	
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知	(310)
(1995 年 7 月 17 日)	
国家计委关于印发《中介服务收费管理办法》的通知	(312)
(1999 年 12 月 22 日)	

七、房产常用合同范本

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	(314)
(2000 年 9 月 13 日)	
商品房买卖合同说明	(315)
商品房买卖合同 (示范文本)	(315)
房屋买卖合同 (参考文本)	(321)
个人住房借款合同 (参考文本)	(322)
个人住房借款保证合同 (参考文本)	(324)
个人住房借款抵押合同 (参考文本)	(326)
个人住房借款质押合同 (参考文本)	(330)
建筑装饰工程施工合同 (甲种本)	(332)
建筑装饰工程施工合同 (乙种本)	(352)
家庭居室装饰装修工程施工合同 (示范文本)	(355)
物业管理委托合同 (示范文本)	(371)
前期物业管理服务协议 (示范文本)	(375)

一、综 合

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
1994年7月5日中华人民共和国主席令
第29号公布 自1995年1月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 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 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 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。

第六条 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

第七条 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。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让,应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使

用者有权解除合同,由土地管理部门退还土地使用权出让金,土地使用者可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前1年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无

偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的,除法律、行政法规另有规定外,没有使用期限的限制。

第二十三条 下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:

- (一) 国家机关用地和军事用地;
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十四条 房地产开发必须严格执行城市规划,按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十五条 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。超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费;满2年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十六条 房地产开发项目的设计、施工,必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。

第二十七条 依法取得的土地使用权,可以依照本法和有关法律、行政法规的规定,作价入股,合资、合作开发经营房地产。

第二十八条 国家采取税收等方面

的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条 房地产开发企业是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业,应当具备下列条件:

- (一) 有自己的名称和组织机构;
- (二) 有固定的经营场所;
- (三) 有符合国务院规定的注册资本;
- (四) 有足够的专业技术人员;
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业,应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的,应当予以登记,发给营业执照;对不符合本法规定条件的,不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司,从事房地产开发经营的,还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的1个月内,应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的,分期投资额应当与项目规模相适应,并按照土地使用权出让合同的约定,按期投入资金,用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条 房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十二条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。