

常用法律法规完全自助丛书



# 房 地 产 常用法律法规手册

全国人大常委会法制工作委员会 审定



中国民主法制出版社

常用法律法规完全自助丛书

# 房地产常用法律法规手册

全国人大常委会法制工作委员会 审定

中国民主法制出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

房地产常用法律法规手册/全国人大常委会法制工作委员会审定. —北京:中国民主法制出版社, 2002. 12  
(常用法律法规完全自助丛书)  
ISBN 7-80078-703-6

I. 房… II. 全… 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(2002)第 087855 号

---

**书名/房地产常用法律法规手册**

FANGDICHAN CHANGYONG FALÜ  
FAGUI SHOUCÉ

**作者/全国人大常委会法制工作委员会 审定**

---

**出版·发行/中国民主法制出版社**

**地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100054)**

**电话/63056983 63292534(发行部)**

**传真/63056975 63056983**

**经销/新华书店**

**开本/36 开 787 毫米×1092 毫米**

**印张/17 字数/477 千字**

**版本/2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷**

**印刷/唐山新苑印务有限公司**

---

**书号/ISBN 7-80078-703-6/D·559**

**定价/28.00 元**

**出版声明/版权所有,侵权必究。**

---

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

## 编辑说明

---

随着经济的发展,我国房地产事业突飞猛进。为了进一步规范和完善房地产市场秩序,维护房地产权利人和广大公民的合法权益,促进房地产业的健康发展,我国制定了一系列房地产方面的法律、法规和司法解释。

为了帮助广大读者熟悉、了解和掌握我国房地产方面的法律、法规和司法解释,我们编写了本书。本书按房地产内容的不同,分为十章,即房地产管理、房地产买卖、房地产开发、房屋拆迁、房屋租赁、抵押、物业管理与装修、住房贷款与住房基金管理、房地产评估、土地管理、房地产纠纷处理等。

本书由全国人大常委会法制工作委员会审定。本书编排体例合理,内容权威、实用,是房地产管理部门、房地产权利人、司法工作人员及其他法律工作者和广大公民常备的法律工具书。

# 目 录

## 一、房地产管理

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 中华人民共和国城市房地产管理法(1994.07.05) .....                      | 1  |
| 中华人民共和国建筑法(1997.11.01) .....                           | 13 |
| 城镇个人建造住宅管理办法(1983.06.04) .....                         | 27 |
| 城市私有房屋管理条例(1983.12.17) .....                           | 29 |
| 城乡建设环境保护部关于印发《城镇房屋所有权登记<br>暂行办法》的通知(1987.04.21) .....  | 34 |
| 城市危险房屋管理规定(1989.11.21) .....                           | 37 |
| 建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知<br>(1992.04.21) .....           | 41 |
| 建设部关于加强《房屋所有权证》发放管理工作的通知<br>(1993.07.31) .....         | 42 |
| 建设部对《关于确定直管国有房屋土地使用权问题<br>的请示》的答复(1993.09.30) .....    | 44 |
| 国家土地管理局关于贯彻《城市房地产管理法》若干<br>问题的批复(1995.03.11) .....     | 45 |
| 建设部关于《房屋他项权证》有关问题请示的答复<br>(1995.06.14) .....           | 49 |
| 关于执行《城市房地产管理法》和国务院 55 号令有关<br>问题的批复(1996.09.04) .....  | 50 |
| 国家工商行政管理局关于房地产广告中承诺为入住者<br>办理户口问题的答复(1997.05.05) ..... | 54 |



建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| (1997.11.12) .....                | 55  |
| 房地产广告发布暂行规定(修订)(1998.12.03) ..... | 57  |
| 建设部关于发布行业标准《危险房屋鉴定标准》的通知          |     |
| (2000.03.01) .....                | 60  |
| 房产测绘管理办法(2000.10.26) .....        | 76  |
| 建设部关于《城镇房屋所有权登记暂行办法》有关问题          |     |
| 的复函(2001.03.28) .....             | 80  |
| 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法           |     |
| (2001.06.01) .....                | 81  |
| 城市异产毗连房屋管理规定(2001.08.15 修正) ..... | 93  |
| 城市房屋权属登记管理办法                      |     |
| (2001.08.15 修正) .....             | 96  |
| 城市房地产权属档案管理办法(2001.08.29) .....   | 104 |
| 城市地下空间开发利用管理规定                    |     |
| (2001.11.20 修正) .....             | 110 |
| 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(2002.04.12) .....    | 115 |

## 二、房地产买卖

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 商品住宅价格管理暂行办法(1992.07.20) ..... | 118 |
| 商品房销售面积测量与计算计量技术规范             |     |
| (1998.12.22) .....             | 121 |
| 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(1999.03.20) .....           | 131 |
| 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法        |     |
| (1999.04.22) .....             | 134 |
| 已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金         |     |
| 和收益分配管理的若干规定(1999.7.15) .....  | 138 |

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| 国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市<br>出售中有关土地问题的通知(1999.09.22) ..... | 140 |
| 建设部关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算<br>管理工作的通知(2000.02.25) .....      | 144 |
| 关于印发《简化房地产交易与房屋权属<br>登记程序的指导意见》的通知(2000.09.18) .....     | 145 |
| 商品房销售管理办法(2001.04.04) .....                              | 151 |
| 城市房地产中介服务管理规定<br>(2001.08.15 修正) .....                   | 160 |
| 城市房产交易价格管理暂行办法(1994.11.11) .....                         | 166 |
| 城市商品房预售管理办法(2001.08.15 修正) .....                         | 170 |
| 城市房地产转让管理规定(2001.08.15 修正) .....                         | 173 |
| 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关<br>问题的通知(2002.03.27) .....           | 177 |
| <br>三、房地产开发                                              |     |
| 城市房地产开发经营管理条例(1998.07.20) .....                          | 180 |
| 建设部 国家工商行政管理局关于房地产开发<br>企业管理的通知(1992.07.28) .....        | 188 |
| 建设部关于加强房地产开发管理提高商品房质量<br>的通知(1996.01.23) .....           | 190 |
| 房地产开发企业资质管理规定(2000.03.29) .....                          | 193 |
| 建设工程勘察设计院企业资质管理规定<br>(2001.07.25) .....                  | 199 |
| <br>四、房屋拆迁                                               |     |
| 城市房屋拆迁管理条例(2001.06.13) .....                             | 209 |
| 城市房屋拆迁单位管理规定(1991.08.01) .....                           | 216 |
| 城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)                                       |     |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| (1993.09.22) .....                                  | 219 |
| 房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.01) .....                      | 220 |
| 建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》<br>裁决时间的复函(2000.08.14) ..... | 224 |

## 五、房屋租赁、抵押

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 租赁房屋治安管理规定(1995.03.06) .....                            | 225 |
| 城市房屋租赁管理办法(1995.05.09) .....                            | 228 |
| 关于租赁房屋使用权不能作为承租者破产财产的<br>复函(1996.04.19) .....           | 234 |
| 建设部关于重申房地产抵押登记必须由房地产行政<br>主管部门办理的紧急通知(1996.07.18) ..... | 236 |
| 城镇廉租住房管理办法(1999.04.22) .....                            | 238 |
| 城市房地产抵押管理办法(2001.08.15) .....                           | 241 |

## 六、物业管理与装修

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| 房屋接管验收标准(1991.02.04) .....                                    | 251 |
| 城市房屋修缮管理规定(1991.07.08) .....                                  | 261 |
| 公有住宅售后维修养护管理暂行办法<br>(1992.06.15) .....                        | 267 |
| 城市新建住宅小区管理办法(1994.03.23) .....                                | 270 |
| 建筑装饰装修管理规定(1995.08.07) .....                                  | 274 |
| 国家计委 建设部关于印发《城市住宅小区<br>物业管理服务收费暂行办法》的通知<br>(1996.02.09) ..... | 279 |
| 建设部关于印发《家庭居室装饰装修管理试行办法》<br>的通知(1997.04.15) .....              | 284 |
| 财政部关于印发《物业管理企业财务管理规定》<br>的通知(1998.03.12) .....                | 290 |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)<br>的通知(1999.10.14) .....                  | 295 |
| 物业管理企业资质管理试行办法(1999.11.22) .....                                    | 303 |
| 财政部关于物业管理企业执行《房地产开发企业会计<br>制度》有关问题的通知(2000.01.01) .....             | 307 |
| 房屋建筑工程质量保修办法(2000.06.26) .....                                      | 314 |
| 住宅室内装饰装修管理办法(2002.03.05) .....                                      | 317 |
| 建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、<br>工业区)标准及有关考评验收工作的通知<br>(2000.05.25) ..... | 325 |
| 房屋建筑工程质量保修办法(2000.06.26) .....                                      | 358 |
| 国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限<br>有关问题的复函(2002.02.04) .....                  | 361 |
| <br>七、住房贷款与住房基金管理                                                   |     |
| 住房公基金管理条例(2002.03.24) .....                                         | 363 |
| 个人住房担保贷款管理试行办法(1997.04.28) .....                                    | 372 |
| 中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法<br>(1997.09.25) .....                          | 378 |
| 个人住房贷款管理办法(1998.05.09) .....                                        | 402 |
| 经济适用住房开发贷款管理暂行规定<br>(1999.04.06) .....                              | 409 |
| 中国建设银行个人住房贷款办法(1999.12.16) .....                                    | 415 |
| <br>八、房地产评估                                                         |     |
| 城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价<br>原则》的通知(1984.12.12) .....                  | 427 |
| 城市房地产市场评估管理暂行办法<br>(1992.09.07) .....                               | 430 |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 房地产估价师执业资格制度暂行规定<br>(1995.03.22) ..... | 434 |
|----------------------------------------|-----|

## 九、土地管理

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 中华人民共和国土地管理法<br>(1998.08.29 修订) .....                                        | 440 |
| 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让<br>暂行条例(1990.05.19) .....                              | 459 |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例<br>(1998.12.27) .....                                       | 466 |
| 国家土地管理局关于对《中华人民共和国城镇国有<br>土地使用权出让和转让暂行条例》第二十八条<br>含义的请示的答复(1991.09.23) ..... | 478 |
| 建设部关于申报土地使用权涉及国有房地产权<br>问题的复函(1992.07.22) .....                              | 479 |
| 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法<br>(1992.12.04) .....                                    | 481 |
| 国家土地管理局关于如何适用《土地管理法》第四十五、<br>十九条的复函(1993.07.12) .....                        | 484 |
| 确定土地所有权和使用权的若干规定<br>(1995.03.11) .....                                       | 485 |
| 协议出让国有土地使用权最低价确定办法<br>(1995.06.28) .....                                     | 495 |
| 城市国有土地使用权价格管理暂行办法<br>(1995.12.01) .....                                      | 497 |
| 土地违法案件查处办法(1995.12.18) .....                                                 | 500 |
| 土地权属争议处理暂行办法(1995.12.18) .....                                               | 508 |
| 对《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和<br>转让暂行条例》第 47 条解释的请示的批复                               |     |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| (1996.10.04) .....                                      | 514 |
| 国土资源部关于建立土地有形市场促进土地<br>使用权规范交易的通知(2000.01.06) .....     | 515 |
| 监察部 国土资源部<br>关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法<br>(2000.03.02) ..... | 525 |
| 关于改革土地估价结果确认和土地资产<br>处置审批办法的通知(2001.02.13) .....        | 531 |
| 建设项目用地预审管理办法(2001.07.25) .....                          | 535 |
| 国土资源行政复议规定(2001.07.27) .....                            | 537 |

## 十、房地产纠纷处理

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于韩玉山与定兴县房地产公司房产<br>纠纷一案的复函(1989.11.24) .....                     | 554 |
| 最高人民法院民事审判庭关于湖南省供销社等单位<br>与省肉食水产公司房屋纠纷一案应否受理问题<br>的复函(1990.03.06) ..... | 554 |
| 最高人民法院关于周维华诉周维鸿房屋纠纷申诉<br>一案的复函(1990.03.10) .....                        | 555 |
| 最高人民法院民事审判庭关于王三槐诉通城县商业局<br>隽水商业综合公司房屋买卖案的电话答复<br>(1990.03.23) .....     | 556 |
| 最高人民法院关于周凯诉韩俊房屋纠纷案的复函<br>(1990.03.28) .....                             | 559 |
| 最高人民法院关于公私合营中典权入股的房屋应如何<br>处理问题的复函(1990.04.09) .....                    | 559 |
| 最高人民法院关于湘潭市穆斯林事务管理小组诉<br>金麦秋等房屋产权一案的复函(1990.04.09) .....                | 560 |
| 最高人民法院民事审判庭关于宋国忠与宋国木房屋                                                  |     |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 买卖纠纷案的电话答复(1990.04.11) .....                                      | 561 |
| 最高人民法院关于兴化县大垛乡政府诉孙鸿祥房屋<br>纠纷一案的复函(1990.06.13) .....               | 563 |
| 最高人民法院民事审判庭关于田雅与黄美娇、黄娇、<br>曾木枞房屋买卖纠纷一案的电话答复<br>(1990.08.30) ..... | 564 |
| 最高人民法院民事审判庭关于苏水香诉丁学森<br>房屋买卖纠纷申诉案的复函(1990.10.29) .....            | 571 |
| 最高人民法院民事审判庭关于杜月丑房屋申诉案<br>处理问题的复函(1990.11.07) .....                | 572 |
| 最高人民法院关于向勋珍与叶学枝房屋纠纷一案<br>的复函(1990.11.15) .....                    | 573 |
| 最高人民法院关于庞启林诉庞永红损害<br>赔偿申诉案的复函(1991.05.22) .....                   | 574 |
| 最高人民法院关于罗超华与王辉明房屋典当纠纷案<br>的函(1991.07.09) .....                    | 574 |
| 最高人民法院关于金德辉诉佳木斯市永恒典当商行<br>房屋典当案件应如何处理问题的复函<br>(1992.03.16) .....  | 575 |
| 最高人民法院关于谢元福、王琪与黄长明房屋典当<br>纠纷一案适用法律政策问题的复函<br>(1992.06.05) .....   | 576 |
| 最高人民法院关于周慧儒等诉遵义市万里路蔬菜店<br>房屋租赁纠纷一案的复函(1992.06.08) .....           | 577 |
| 最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效<br>问题的复函(1992.07.09) .....                 | 577 |
| 最高人民法院关于周祖德、周祖明等诉周祖华、周祖荣等<br>房屋纠纷一案的复函(1992.07.13) .....          | 578 |
| 最高人民法院关于大连中药厂与周淑清房屋产权纠纷                                           |     |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 一案的复函(1992.07.31) .....                                                         | 579 |
| 最高人民法院关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋<br>买卖纠纷案如何处理的复函(1992.08.15) .....                        | 579 |
| 最高人民法院关于王维新与长春市电子仪器厂房屋<br>纠纷案应如何处理的复函(1992.08.21) .....                         | 580 |
| 最高人民法院关于郑松宽与郑道瀛、吴惠芳等房屋典当<br>卖断纠纷案如何处理的复函(1992.09.14) .....                      | 581 |
| 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知<br>(1992.11.25) .....                                      | 582 |
| 最高人民法院关于湖北省龙感湖农场驻江西省九江市<br>中转站与王秀英房屋改建纠纷案的复函<br>(1993.01.12) .....              | 583 |
| 最高人民法院关于吴连胜等诉烟台市房地产管理局房屋<br>典当回赎一案如何处理的复函(1993.02.16) .....                     | 584 |
| 最高人民法院关于李杰与符文海房屋买卖纠纷案如何<br>处理的复函(1993.02.17) .....                              | 585 |
| 最高人民法院关于戴文林、戴文治诉高学孔房屋典当<br>纠纷案如何处理的复函(1993.02.17) .....                         | 586 |
| 最高人民法院关于喻德生诉解才亨房屋纠纷一案<br>的复函(1993.03.20) .....                                  | 587 |
| 最高人民法院关于不服政府或房地产行政主管部门对<br>争执房屋的确权行为提起诉讼人民法院应作何种<br>案件受理问题的复函(1993.04.17) ..... | 587 |
| 最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房<br>地产开发经营案件若干问题的解答<br>(1995.12.27) .....                   | 588 |
| 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等<br>案件问题的批复(1996.07.24) .....                              | 596 |

# 一、房地产管理

## 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二十九号公布 自1995年1月1日起施行)

### 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,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

**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,应当至迟于届满前一年申请续期,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