

Laws of Real Estate

房 产

法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书范本

2015最新版



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

2015最新版

房 产

法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书范本

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产法律工具箱：法律条文·流程图表·案例要旨·
文书范本/ 中国法制出版社编. —3 版. —北京：中国
法制出版社，2015. 2

(实用法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6135 - 1

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产法 - 基本知识 - 中
国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 036742 号

策划编辑：朱丹颖、罗 莎

责任编辑：李 磊 (judicious@126.com)

封面设计：优 格

房产法律工具箱：法律条文·流程图表·案例要旨·文书范本

FANGCHAN FALÜ GONGJUXIANG; FALÜ TIAOWEN · LIUCHENG TUBIAO ·

ANLI YAOZHI · WENSHU FANBEN

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 6 月第 3 版

印张/24 字数/807 千

2015 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6135 - 1

定价：55.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66033393

值班电话：66026508

传真：66031119

编辑部电话：66066627

邮购部电话：66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010 - 66032926)

编辑说明

“法律工具箱系列”于2011年1月推出第一版，深受广大读者的认同和喜爱。本次修订再版，秉持“权威、准确、实用”的理念，在以往版本的基础上收录了最新的立法成果，增加了流程图表、文书应用等内容，进一步突出本套丛书的实用性和便利性，希望成为读者学习和运用法律必备的工具箱。

本书具有以下特色：

1. 文本权威，检索便捷

涵盖房产领域现行有效的法律、行政法规、部门规章及规范性文件、司法解释及文件190余件。

全书按照文件主题共分为综合、房地产开发用地（土地管理、土地取得、用地审批）、征地拆迁补偿、房地产建设（综合、工程管理、工程质量）、房地产交易（转让、抵押、租赁）、保障性住房、物业管理、房地产税费八类。每个主题类下按照文件效力层级进行排列，效力层级分明。目录之后设置重点法条索引，列出重点条文，方便快速定位检索。

2. 图表导航，文书注解

本书总结各类实用表格，提炼法律流程图，化难为简，有助于厘清难懂及易混淆的法律概念，便于直观掌握纠纷解决流程。此外，本书还收录了相关文书范本，添加应用指引，指导读者把握文书的应用要点，有效使用文书范本，大大提高理解和适用法律的效率。

3. 注释精炼，案例指导

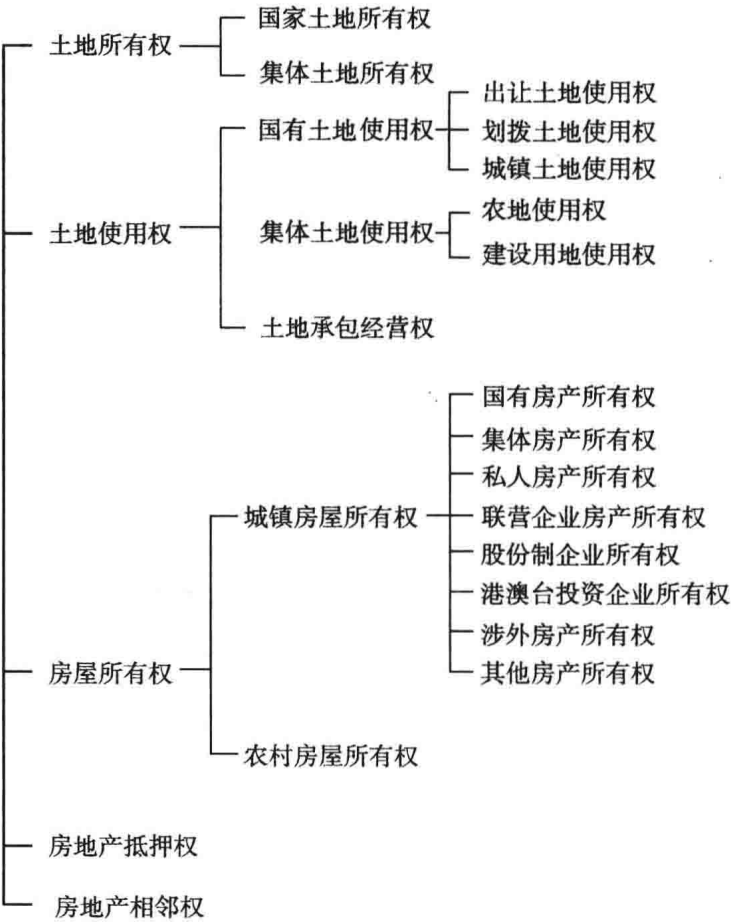
本书对重难点条文进行配套解读，解读内容吸收全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的精华，结合司法实践全新撰写。在各部分专设案例要旨，案例来源于最高人民法院指导案例、公报案例、各高级人民法院判决书等，提炼判决精华，方便读者理解和把握法律规定。

本书适合法官、律师、住建部门、房产公司法务、国土资源部门、法科师生、房产行业相关从业人员学习使用。对于本书存在的错误和不足，也衷心欢迎广大读者朋友指正。

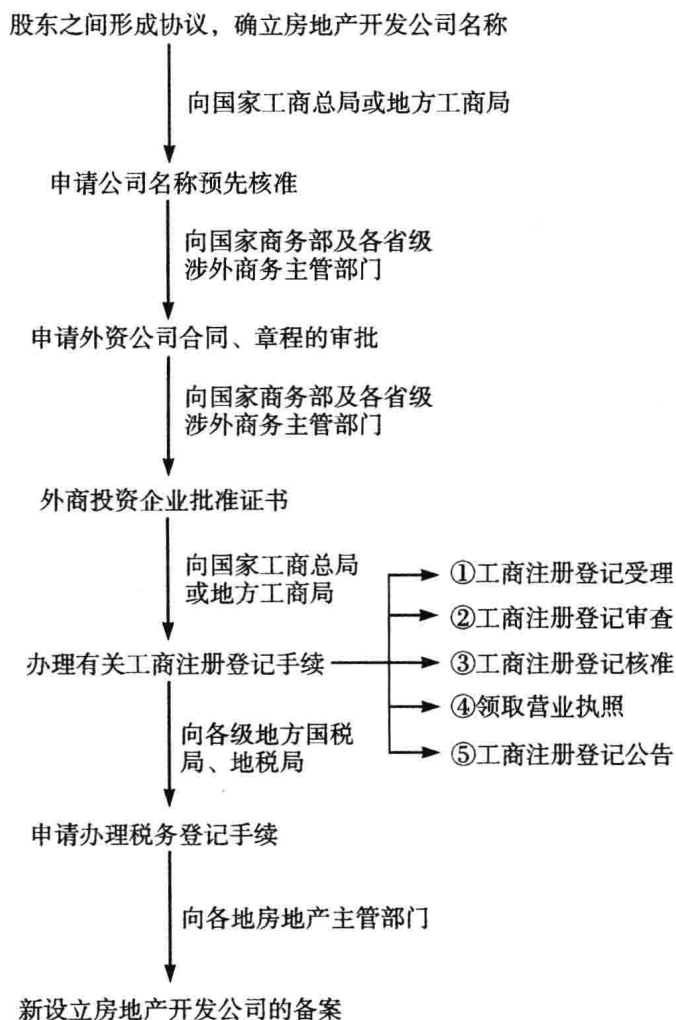
编者
2015年3月

流程图表

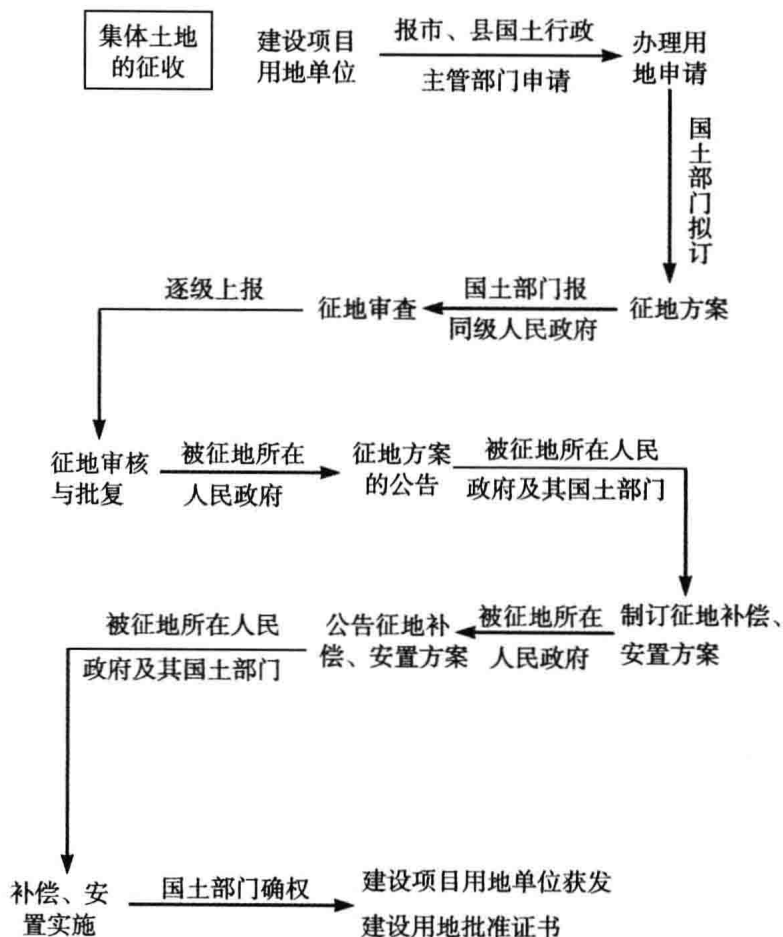
1. 房地产权属体系框架图



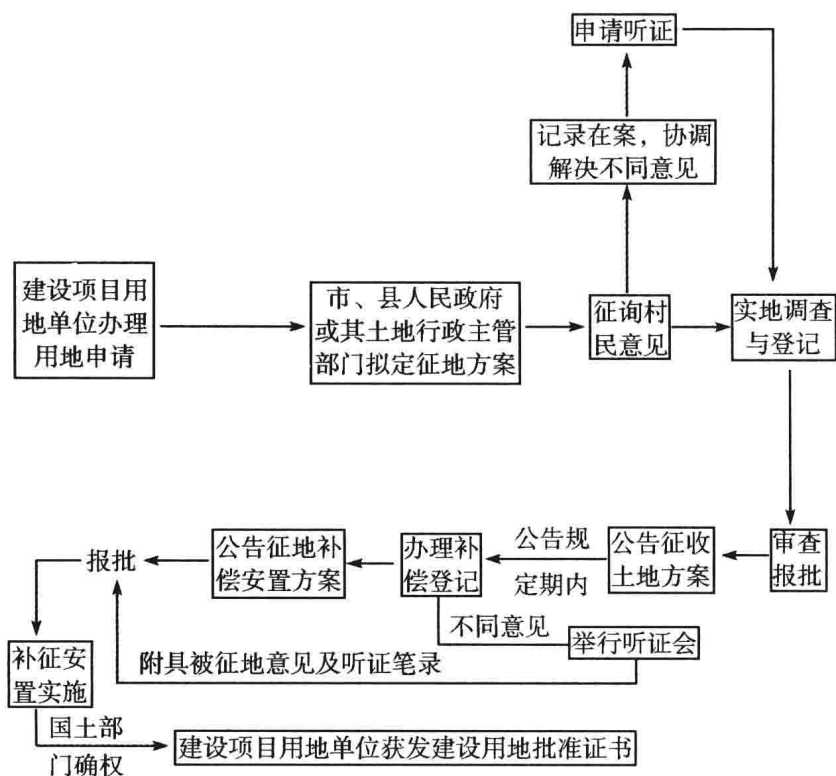
2. 房地产开发公司设立流程示意图



3. 土地征收流程图

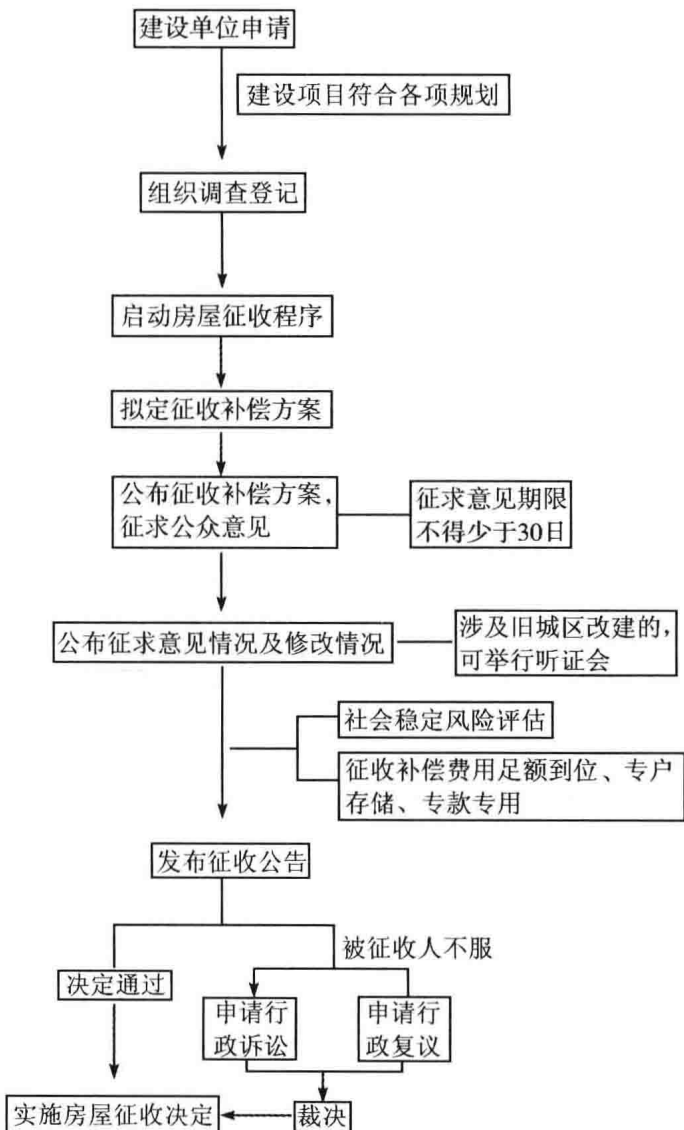


4. 征地流程图*



* 仅供参考。

5. 国有土地上房屋征收补偿流程图



目 录*

常用法律简目	1
重点法条索引表	1
一、城市房地产管理法	1
二、国有土地上房屋征收与补偿条例	2

一、综 合

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法	1
(1994 年 7 月 5 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	
第一章 总则 (第 1-7 条)	1
第二章 房地产开发用地	2
第一节 土地使用权出让 (第 8-22 条)	2
第二节 土地使用权划拨 (第 23-24 条)	7
第三章 房地产开发 (第 25-31 条)	8
第四章 房地产交易	9
第一节 一般规定 (第 32-36 条)	9
第二节 房地产转让 (第 37-46 条)	10
第三节 房地产抵押 (第 47-52 条)	12
第四节 房屋租赁 (第 53-56 条)	13
第五节 中介机构 (第 57-59 条)	14
第五章 房地产权属登记管理 (第 60-63 条)	14
第六章 法律责任 (第 64-71 条)	15

* 本目录文件后的第一个时间为法律文件的公布时间,第二个时间为最后一次修订或修正时间。

第七章 附 则 (第 72 - 73 条)	16
中华人民共和国物权法	16
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	40
(1999 年 3 月 15 日)	
• 行政法规及文件	
城市房地产开发经营管理条例	61
(1998 年 7 月 20 日发布, 2011 年 1 月 8 日修订)	
中华人民共和国政府信息公开条例	66
(2007 年 4 月 5 日)	
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	71
(2003 年 8 月 12 日)	
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	75
(2005 年 3 月 26 日)	
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	77
(2005 年 5 月 9 日)	
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	80
(2006 年 5 月 24 日)	
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见	83
(2008 年 12 月 20 日)	
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	86
(2010 年 1 月 7 日)	
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	88
(2010 年 4 月 17 日)	
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	91
(2011 年 1 月 26 日)	
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知	93
(2013 年 2 月 26 日)	

● 部门规章及文件

住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进一步贯彻落实国发〔2010〕10号文件的通知	97
(2010年9月30日)	
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	98
(2010年9月21日)	
国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知	102
(2015年3月30日)	
关于地方不动产登记职责整合的指导意见	105
(2015年4月13日)	
房地产开发企业资质管理规定	107
(2000年3月29日)	
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	111
(2010年5月12日)	

● 司法解释及文件

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	111
(1995年12月27日)	
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	116
(2009年7月9日)	

二、房地产开发用地

(一) 土地管理

● 法律

中华人民共和国土地管理法	119
(1986年6月25日公布, 2004年8月28日修正)	
第一章 总则(第1-7条)	119

第二章 土地的所有权和使用权 (第 8 - 16 条)	120
第三章 土地利用总体规划 (第 17 - 30 条)	122
第四章 耕地保护 (第 31 - 42 条)	124
第五章 建设用地 (第 43 - 65 条)	126
第六章 监督检查 (第 66 - 72 条)	131
第七章 法律责任 (第 73 - 84 条)	132
第八章 附则 (第 85 - 86 条)	134
中华人民共和国城乡规划法	134
(2007 年 10 月 28 日公布, 2015 年 4 月 24 日修正)	
● 行政法规及文件	
中华人民共和国土地管理法实施条例	144
(1998 年 12 月 27 日发布, 2014 年 7 月 29 日修订)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	152
(2004 年 10 月 21 日)	
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	158
(2010 年 12 月 3 日)	
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	160
(2010 年 3 月 8 日)	
● 部门规章及文件	
闲置土地处置办法	164
(2012 年 6 月 1 日)	
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	169
(1999 年 9 月 17 日)	

(二) 土地取得

• 行政法规

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	172
(1990 年 5 月 19 日)	

• 部门规章

土地登记办法	176
(2007 年 12 月 30 日)	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	185
(1992 年 12 月 4 日发布, 2011 年 1 月 26 日修订)	
划拨土地使用权管理暂行办法	186
(1992 年 3 月 8 日)	
城市国有土地使用权价格管理暂行办法	190
(1995 年 12 月 1 日)	
协议出让国有土地使用权规定	192
(2003 年 6 月 11 日)	
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定	195
(2002 年 5 月 9 日公布, 2007 年 9 月 28 日修订)	
城市地下空间开发利用管理规定	199
(1997 年 10 月 27 日发布, 2011 年 1 月 26 日修订)	

• 司法解释

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	202
(2005 年 6 月 18 日)	

• 文书范本

合作建房合同	205
国有建设用地使用权出让合同	208

(三) 用地审批

• 部门规章

建设项目用地预审管理办法	219
(2001 年 7 月 25 日发布, 2008 年 11 月 29 日修订)	
报国务院批准的建设用地审查办法	221
(1999 年 10 月 22 日)	
建设用地审查报批管理办法	224
(1999 年 3 月 2 日发布, 2010 年 11 月 30 日修订)	
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	227
(2002 年 8 月 1 日公布, 2010 年 12 月 3 日修订)	
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	229
(2003 年 9 月 4 日)	
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	231
(2006 年 12 月 31 日)	
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	236
(2009 年 1 月 24 日)	
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	238
(2010 年 1 月 14 日)	

三、征地拆迁补偿

• 行政法规及文件

国有土地上房屋征收与补偿条例	242
(2011 年 1 月 21 日)	
第一章 总则 (第 1 - 7 条)	242
第二章 征收决定 (第 8 - 16 条)	243