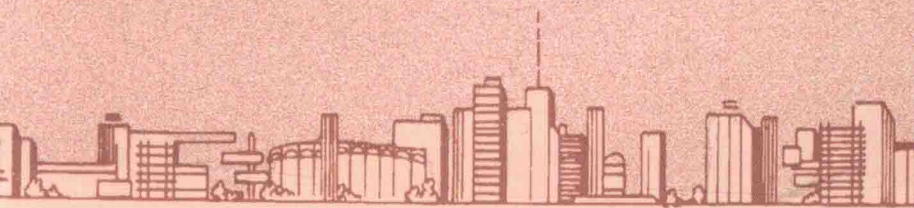


城市居住区业主 房屋法规快速读本

CHENGSHI JUZHUQU YEZHU
FANGWU FAGUI KUAISU DUBEN

费振美 编著



中国建筑工业出版社

城市居住区业主 房屋法规快速读本

费振美 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市居住区业主房屋法规快速读本/费振美编著.

北京:中国建筑工程出版社,2014.9

ISBN 978-7-112-17147-7

I. ①城… II. ①费… III. ①物权法-汇编-中国

IV. ①D923.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 186742 号

责任编辑:郑淮兵 马彦

责任设计:董建平

责任校对:姜小莲 刘梦然

城市居住区业主
房屋法规快速读本
费振美 编著

*

中国建筑工程出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

环球印刷(北京)有限公司印刷

*

开本:850×1168毫米 1/32 印张:6 $\frac{3}{4}$ 字数:170千字

2014年10月第一版 2014年10月第一次印刷

定价:20.00元

ISBN 978-7-112-17147-7
(25864)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目 录

1	说明	1
2	基本术语	2
2.1	房地产术语	2
2.2	规程规范术语	4
2.3	物业管理术语	7
3	引用法律法规、规程规范名称	9
4	住宅工程设计和验收	18
4.1	设计要求	18
4.2	住宅工程质量验收	38
5	房地产交易	46
5.1	房地产交易一般规定与方式	46
5.2	商品房销售	49
5.3	商品房预售	60
5.4	商品房销售、交付与物业管理衔接	65
5.5	房屋建筑面积	77
5.6	商品房屋租赁	81
6	国有土地上房屋征收与补偿	85
6.1	国有土地上房屋征收与补偿	85
6.2	国有土地上房屋征收评估	90
7	物权及房地产权属登记	94
7.1	物权	94
7.2	房地产权属登记	101
8	住宅室内装饰装修	111
8.1	装饰装修管理	111
8.2	装饰装修施工	119

9	物业管理	124
9.1	建设单位相关工作	124
9.2	物业服务企业相关工作	128
9.3	建设单位与物业服务企业物业共同查验	132
9.4	物业的使用与维护	135
9.5	物业管理规约	140
9.6	物业服务收费	140
9.7	住宅专项维修资金	145
9.8	电梯工程	153
9.9	抗震减灾	163
9.10	消防	165
9.11	环境保护	167
9.12	市政工程	171
10	业主、业主大会和业主委员会	175
10.1	业主	175
10.2	业主大会	177
10.3	业主委员会	183
10.4	业主大会、业主委员会及指导和监督	188
11	行政管理	192
11.1	行政部门管理、指导和监督	192

1 说 明

随着国民经济的发展、房地产事业的兴起，居住小区在城市迅速建设起来，随之而来的小区物权、物业等纠纷也日益增多。究其原因，小区业主及有关方面对住宅的建设、使用、物权、物业管理等知识缺乏较系统了解是一个重要因素。本书试图介绍一些这方面的法律法规、规程规范知识，或许对化解小区矛盾有一定作用。

本书内容直接引用法律法规、规程规范条文，以便让读者能直接了解原始文件意义。引用条文以“……”表示，字体为宋体。同时加以作者认为必要的说明，以求对读者理解原文有所帮助，凡“按：……”的内容，均为作者说明或理解，字体为正楷。

在引用法律法规、规程规范术语时其中的外文取消。

所引用的法律法规、规程规范文件全称、来源、时效等，见“3 引用法律法规、规程规范名称”。文件编排顺序以在书中首次出现为准。

凡引用文件中的工程建设标准强制性条文均以下划线表示，其内容是工程建设现行国家和行业标准中规定的直接涉及人民生命财产安全、人身健康、环境保护和其他公众利益的，同时考虑了提高经济效益和社会效益等方面的要求，必须严格执行。

本书引用的法律法规、规程规范皆为国家标准和行业标准，执行时尚须结合地方标准。

作者

2014年6月

2 基本术语

2.1 房地产术语

2.1.1 《房地产业术语》规定：

“2.0.1 房地产

可开发的土地及其地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 不动产

依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。包括物质实体和依托于物质实体上的权益。”

“2.0.7 房地产业

从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的产业。

2.0.8 房地产所有权

房地产权属所有人依照法律、法规规定对其所有的房地产享有占有、使用、收益、处分的权利。”

“2.0.13 房地产开发

按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求，在国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。”

“2.0.15 房地产交易

土地出让、房地产转让、抵押、租赁、典当等房地产市场行为。”

“3.0.2 房地产权利人

拥有土地的使用权及其上的房屋所有权的产权人。”

“3.0.8 房地产转移登记

房地产因买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、判决等原因致使其权属发生转移的当事人，应当申请房地产权属情况变化后的转移登记。”

“3.0.20 房地产测绘

通过把房地产要素图示化，绘制符合规范要求的图、表，准确地反映房地产权属状况和自然资源状况，为核实房地产权属提供依据的活动。”

“6.0.1 商品房

由房地产开发企业综合开发，以建成后出售或出租为目的建设的住宅、商业用房以及其他建筑物。

6.0.2 经济适用房

国家为保障中低收入家庭住房的需求，在用地及税费方面予以政策扶持，由各级建设行政主管部门组织实施建设的普通住宅。

6.0.3 廉租屋

政府（单位）在住房领域实施社会保障职能，向具有本市非农业常住户口的最低收入家庭和其他需保障的特殊家庭提供的租金补贴或者以低廉租金配租的具有社会保障性质的普通住宅。”

“6.0.5 住房公积金

根据国家房改政策，对在职职工建立的一项具有一定强制性的住房储蓄制度。在职工工作年限内，由职工及其所在单位，按月交存一定数额的资金，全部归职工个人所有，专项用于住房支出。”

“7.0.8 房地产按揭

以所购房地产作抵押物，采用抵押贷款方式取得购买房地产的资金。”

“7.0.18 房地产估价

专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和

判定的活动。”

2.2 规程规范术语

2.2.1 《城市居住区规划设计规范》GB 50180—93 规定：

“2.0.1 城市居住区

一般称居住区，泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模（30000～50000 人）相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.2 居住小区

一般称小区，是指被城市道路或自然分界线所围合，并与居住人口规模（10000～15000 人）相对应，配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.3 居住组团

一般称组团，指一般被小区道路分隔，并与居住人口规模（1000～3000 人）相对应，配建有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。”

“2.0.13 配建设施

与人口规模或与住宅规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。”

“2.0.32a 停车率

指居住区内居民汽车的停车位数量与居住户数的比率（%）。

2.0.32b 地面停车率

居民汽车的地面停车位数量与居住户数的比率（%）。”

2.2.2 《民用建筑设计通则》GB 50352—2005 规定：

“2.0.1 民用建筑

供人们居住和进行公共活动的建筑的总称。”

“2.0.7 道路红线

规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。

2.0.8 用地红线

各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

2.0.9 建筑控制线

有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。

2.0.10 建筑密度

在一定范围内，建筑物的基底面积总和与占用地面积的比例（%）。

2.0.11 容积率

在一定范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。”

（按：容积率越低，人们居住舒适度越高。但由于容积率决定地价成本在房屋中所占的比例，对于开发商而言，不希望容积率偏低。）

“2.0.13 日照标准

根据建筑物所处的气候区、城市大小和建筑物的使用性质确定的，在规定的日照标准日（冬至日或大寒日）的有效日照时间范围内，以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

2.0.14 层高

建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

2.0.15 室内净高

从楼、地面面层（完成面）至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。”

（按：室内净高应按楼地面完成面至吊顶或楼板或梁底面之间的垂直距离计算；当楼盖、屋盖的下悬构件或管道底面影响有效使用空间时，应按楼地面完成面至下悬构件下缘或管道底面之间的垂直距离计算。）

2.2.3 《住宅建筑规范》GB 50368—2005 规定：

“2.0.5 无障碍通路

住宅外部的道路、绿地与公共服务设施等用地内的适合老年人、体弱者、残疾人、轮椅及童车等通行的交通设施。

2.0.6 绿地

居住用地内公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地（即道路红线内的绿地）等各种形式绿地的总称，包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，不包括其他屋顶、晒台的绿地及垂直绿化。

2.0.7 公共绿地

满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。

2.0.8 绿地率

居住用地内各类绿地面积的总和与用地面积的比率（%）。”

“2.0.14 设计使用年限

设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期。”

（按：民用建筑设计使用年限主要指建筑主体结构设计使用年限。住宅建筑设计使用年限为 50 年。）

2.2.4 《住宅设计规范》GB 50096—2011 规定：

“2.0.2 套型

由居住空间和厨房、卫生间等共同组成的基本住宅单位。

2.0.3 居住空间

卧室、起居室（厅）的统称。”

“2.0.8 使用面积

房间实际能使用的面积，不包括墙、柱等结构构造的面积。”

“2.0.16 跃层住宅

套内空间跨越两个楼层且设有套内楼梯的住宅。”

“2.0.22 住宅单元

由多套住宅组成的建筑部分，该部分内的住户可通过共用楼梯和安全出口进行疏散。”

“2.0.25 附建公共用房

附于住宅主体建筑的公共用房，包括物业管理用房、符合噪声标准的设备用房、中小型商业用房、不产生油烟的餐饮用房等。”

2.2.5 《建筑抗震设计规范》GB 50011—2010 规定：

“2.1.1 抗震设防烈度

按国家规定的权限批准作为一个地区抗震设防依据的地震烈度。一般情况，取 50 年内超越概率 10% 的地震烈度。”

（按：在建设单位提供的有关销售资料中有建筑物抗震设防烈度一项，大多数业主对此概念不清楚，有的把地震烈度和震级混为一谈，甚至还有售楼小姐将建筑物 7 度设防说成可抵抗 7 级地震。因此，这里就地震和建筑物抗震等有关概念做简单说明。

震源、震中和震源深度：地震发生的地方叫“震源”；震源正对着的地面，或者说震源在地表的投影称“震中”；震源至地面的垂直距离称“震源深度”。

震级和烈度：震级是地震发生的强度的一种度量，是通过地震仪记录到的地震波能量大小计算得到的，地震越强，震级就越大。震级表示地震本身的强弱。震级相差一级，能量相差约 30 倍；烈度表示同一次地震在其所波及的各个地点所造成的影响程度。

烈度和震级关系见下表。

震中烈度和震级关系表

震中烈度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
震级	1.9	2.5	3.1	3.7	4.3	4.9	5.5	6.1	6.7	7.3	7.9	8.5

一次地震只有一个震级，但可有多个烈度，表中震级所对应的为震中烈度。）

2.3 物业管理术语

1 物业管理

《物业管理条例》规定：“第二条 本条例所称物业管理，是

指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。”

2 物业承接查验

《**物业承接查验办法**》规定：“第二条 本办法所称物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。”

3 住宅专项维修资金

《**住宅维修资金**》规定：“第二条……本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。”

3 引用法律法规、规程规范名称

1 《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30—2003（按：简称《房地产业术语》，国家行业标准，2003年3月17日建设部批准，自2003年6月1日起施行）

2 《城市居住区规划设计规范》GB 50180—93（按：国家标准，1993年7月16日建设部、国家技术监督局联合发布，自1994年2月1日起施行；2002年3月11日建设部批准修改，自2002年4月1日起施行）

3 《民用建筑设计通则》GB 50352—2005（按：国家标准，2005年5月9日建设部、国家质检总局联合发布，自2005年7月1日起施行）

4 《住宅建筑规范》GB 50368—2005（按：国家标准，2005年11月30日建设部、国家质检总局联合发布，自2006年3月1日起施行）

5 《住宅设计规范》GB 50096—2011（按：国家标准，2011年7月26日住房城乡建设部、国家质检总局联合发布，自2012年8月1日起施行）

6 《建筑抗震设计规范》GB 50011—2010（按：国家标准，2010年5月31日住房城乡建设部、国家质检总局联合发布，自2010年12月1日起施行）

7 《物业管理条例》（按：2003年6月8日国务院令第379号公布，自2003年9月1日起施行；根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订，自2007年10月1日起施行）

8 《物业承接查验办法》（按：2010年10月14日住房城乡建设部发布，建房〔2010〕165号，自2011年1月1日起施行）

9 《住宅专项维修资金管理办法》（按：简称《住宅维修资金》，2007年12月4日建设部、财政部令第165号发布，自2008年2月1日起施行）

10 《中华人民共和国城乡规划法》（按：简称《城乡规划法》，2007年10月28日第十届全国人大常委会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行）

11 《关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知》（按：简称《关于通信管线及通信设施的通知》，建设部、信息产业部联合发布，信部联规〔2007〕24号，自2007年1月15日起施行）

12 《住房城乡建设部、工业和信息化部关于贯彻落实光纤到户国家标准的通知》（按：简称《关于光纤到户的通知》，2013年3月11日住房城乡建设部、工业和信息化部建标〔2013〕36号发布，自2013年3月11日起施行）

13 《无障碍环境建设条例》（按：简称《无障碍条例》，2012年6月28日国务院令第622号公布，自2012年8月1日起施行。）

14 《无障碍设计规范》（GB 50763—2012）（按：国家标准，2012年3月30日住房城乡建设部、国家质检总局联合发布，自2012年9月1日起施行）

15 《关于进一步强化住宅工程质量管理及责任的通知》（按：简称《强化住宅质量》，住房城乡建设部发布，建市〔2010〕68号，自2010年5月4日起施行）

16 《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（按：简称《住宅分户验收》，住房城乡建设部发布，建质〔2009〕291号，自2009年12月22日起施行）

17 《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》（按：简称《小区竣工综合验收》，建设部发布，建监〔1993〕814号，自1993年12月1日起施行）

18 《房屋建筑工程质量保修办法》（按：简称《房屋质量保修》，建设部令第 80 号发布，自 2000 年 6 月 30 日起施行）

19 《建设工程质量投诉处理暂行规定》（按：简称《工程质量投诉》，建设部发布，建监 [1997] 60 号，自 1997 年 4 月 2 日起施行）

20 《中华人民共和国城市房地产管理法》（按：简称《房地产管理法》，1994 年 7 月 5 日第八届全国人大常委会第八次会议通过，自 1995 年 1 月 1 日起施行；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人大常委会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，自 2007 年 8 月 30 日起施行；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人大常委会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，自 2009 年 8 月 27 日起施行）

21 《商品房销售管理办法》（按：简称《商品房销售》，2001 年 4 月 4 日建设部令第 88 号公布，自 2001 年 6 月 1 日起施行）

22 《商品房销售明码标价规定》（按：简称《商品房明码标价》，2011 年 3 月 16 日国家发改委发布，发改价格 [2011] 548 号，自 2011 年 5 月 1 日起施行）

23 《房地产广告发布暂行规定》（按：简称《房地产广告》，1996 年 12 月 30 日国家工商局令第 71 号公布，自 1997 年 2 月 1 日起施行；1998 年 12 月 3 日国家工商局令第 86 号修订，自 1998 年 12 月 3 日起施行）

24 《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》（按：简称《商品房买卖合同纠纷解释》，2003 年 3 月 24 日最高人民法院审判委员会 1267 次会议通过，2003 年 4 月 28 日公布，法释 [2003] 7 号，自 2003 年 6 月 1 日起施行）

25 《城市商品房预售管理办法》（按：简称《商品房预售》，1994 年 11 月 15 日建设部令第 40 号公布，自 1995 年 1 月

1日起施行；2004年7月20日建设部令第131号修正，自2004年7月20日起施行)

26 《城市房屋白蚁防治管理规定》(按：简称《白蚁防治规定》，1999年10月15日建设部令第72号发布，自1999年11月1日起施行；2004年7月20日建设部令第130号修正，自2004年7月20日起施行)

27 《民用建筑节能条例》(按：2008年8月1日国务院令 第530号公布，自2008年10月1日起施行)

28 《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(按：简称《完善商品房预售制度》，住房和城乡建设部建房[2010]53号发布，自2010年4月13日起施行)

29 《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》(按：简称《住宅保证书和说明书制度》，建设部建房[1998]102号发布，自1998年9月1日起施行)

30 《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》(按：简称《商品房销售与物业管理衔接》，建设部建房字第219号文发布，自1997年8月29日施行)

31 《业主临时公约(示范文本)》(按：简称《业主临时公约》，建设部建住房[2004]156号发布，自2004年9月6日起施行。2007年8月26日颁布的《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》规定，根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”，为保持原文件的既有状态，引用时未作修改，下同此)

32 《关于建筑面积计算标准问题请示的复函》(按：简称《关于建筑面积问题的复函》，住房和城乡建设部对青岛市国土资源和房屋管理局《关于建筑面积计算标准问题的请示》的复函，建房市函[2010]45号，自2010年5月25日施行)