



企业实用法律工具箱丛书
QIYE SHIYONG FALU GONGJUXIANG CONGSHU

房地产企业 实用法律工具箱

FANGDICHAN QIYE SHIYONG FALU GONGJUXIANG

实用

高效



照书中法条办·按书中流程做

用书中制度管·拿书中文书用

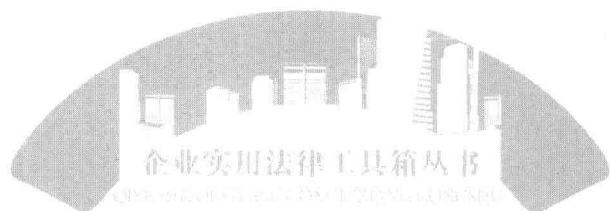


便捷

权威

涵盖房地产企业设立、资质评定、人员管理等全部法律法规及部门规章，附最新房地产开发交易流程图表及文书范本

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



房地产企业 实用法律工具箱

FANGDICHAN QIYESHIYONGFALU GONGJUXIANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业实用法律工具箱/中国法制出版社编.
—北京:中国法制出版社,2013.6
(企业实用法律工具箱)
ISBN 978-7-5093-4587-0

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业-法规-基本知识-中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 103447 号

策划编辑 舒丹

责任编辑 孟文翔

封面设计 李宁

房地产企业实用法律工具箱

FANGDICHAN QIYE SHIYONG FALU GONGJUXIANG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710×1000毫米 16

版次/2013年7月第1版

印张/38.5 字数/973千

2013年7月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-4587-0

定价: 98.00 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: 66033296

传真: 66031119

编辑部电话: 66077371

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“企业实用法律工具箱”系列丛书是我社集数年法规编撰经验，结合当前企业经营管理者了解法律知识的迫切心情，创新出版的实用型法律工具书。本套工具书改变了传统法规汇编的编纂模式，在主法条文下为读者提供权威的解读注释与案例的裁判要旨，帮助读者充分理解法条内容的同时，了解法条在实际工作中如何去运用。

本套工具书依托权威法学专家和部门的解释，**独家打造七重法律价值：**

一、出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

二、内容全面

书中收录的法律文件均为近三年来国家大规模法律文件清理工作后的现行有效文本。各分册涵盖相关领域重要的法律、行政法规、部门规章、规范性文件、司法解释以及法律法规规章的适用解释及函复。

三、注释精炼

本书在重要法律文件前专设【理解与适用】，并以【注释】形式对重难点条文进行阐释，注释内容在吸取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中精华的基础上，结合司法实践全新撰写，与时俱进。

四、案例指导

本书专设【指导案例】和【权威案例】，案件来源于最高人民法院公报及其他权威出版物、各高级人民法院判决书等，收录大量案例全面展示解决法律问题的实例。

五、层级清晰 检索便捷

1. 各分册按照法律文件的效力等级分为法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个层级。

2. 重难点法条下以【链接】的方式索引重要的关联条文，提供相关且有效的条文援引。

3. 本分册特别在目录后设置【图表流程索引】、【文书范本索引】和【实用案例索引】，迅速定位实用资源，以此最大限度地提高图书的即查即用性。

六、实用法律工具

本书各个分册精心收录不同企业不同阶段所需要的【图表流程】、【文书范本】等内容，并经过整理分类，这是市面上其他图书所无法比拟的。希望我们提供的实用工具可以帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

七、超值增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息，凡是购买本书的读者，均可发送电子邮件至 zhushifadian@163.com，告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后，即可免费获得我社2013年全年（12辑）新法规汇编的电子增值服务网络下载密码，登录中国法制出版社官网（www.zgfzs.com）首页的增值服务栏目使用。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心的方向，衷心欢迎广大读者朋友反馈意见、建议。

实用案例索引

1. 许某与 H 市规划与建设局建房审批行政争议案 / 2
关键词: 违规建房
2. 陈某某、蔡某某以合同约定土地使用年限少于产权证记载年限 10 年为由诉厦门某某房产公司退还无效约定年限的地价款纠纷案 / 4
关键词: 商业用房地土地使用年限
3. 未按约定提供土地的出让合同被解除案 / 5
关键词: 土地使用权出让
4. 土地使用权因出让还是转让取得案 / 5
关键词: 土地用途变更
5. Y 市人民政府等与 N 公司土地行政争议纠纷上诉案 / 6
关键词: 土地使用权划拨
6. H 市人民政府与 S 公司行政处罚纠纷上诉案 / 6
关键词: 土地闲置
7. 宋某某与某县农信社财产转让纠纷上诉案 / 8
关键词: 房地产不得转让
8. 未交清土地出让金限制土地使用权转让案 / 9
关键词: 土地使用权转让
9. 房屋抵押未签订书面合同被确认有效案 / 10
关键词: 房屋抵押
10. 某甲与某县规划和土地管理局要求履行法定职责纠纷上诉案 / 28
关键词: 违规建房
11. 徐某诉西乡县某某房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 / 51
关键词: 房屋预售宣传资料性质认定
12. 黄某某诉南通市某某置业有限公司等房屋买卖合同案 / 54
关键词: 商品房预售合同效力
13. 龚某某诉上海某某房地产投资咨询有限公司第八分公司等买卖合同案 / 55
关键词: 房屋买卖合同效力
14. 马某某诉李某某房屋买卖合同纠纷案 / 55
关键词: 房屋买卖合同效力
15. 昆明某生物应用设备有限公司与杨某财产损害赔偿纠纷上诉案 / 70
关键词: 公司股东责任范围
16. 谢某与北京某科技投资有限公司股东权纠纷上诉案 / 70
关键词: 股东资格
17. 北京某新能源科技有限公司不服工商行政管理局长登记驳回通知案 / 71
关键词: 公司的经营范围
18. 泛华工程有限公司西南公司与中国人寿保险(集团)公司商品房预售合同纠纷案 / 72
关键词: 分公司
19. 上海某建筑材料有限公司与上海某银行股份有限公司等借款合同纠纷上诉案 / 72
关键词: 公司担保
20. 某房地产实业公司等与某集团侵犯公司财产权和经营权纠纷上诉案 / 73
关键词: 关联关系
21. 某财产保险股份有限公司与某集团有限公司等董事会决议效力纠纷上诉案 / 73
关键词: 董事会议事规则
22. 朱某与某高新股份有限公司股东权益纠纷上诉案 / 73
关键词: 股东大会决议的效力
23. 中国长城资产管理公司乌鲁木齐办事处与新疆华电工贸有限责任公司、新疆华电红雁池发电有限责任公司、新疆华电苇湖梁发电有限责任公司等借款合同纠纷案 / 74
关键词: 股东出资义务
24. 洗某等与张某限制股东权纠纷上诉案 / 74
关键词: 股东出资义务
25. 高某与北京某农业发展有限公司等股权确认纠纷上诉案 / 75
关键词: 股东出资证明书
26. 吴某不服某市工商行政管理局工商行政确认案 / 75
关键词: 股东名册
27. 北京某汽车配件有限公司与叶某股东知情权纠纷上诉案 / 75
关键词: 股东变更登记
28. 杨某与云南某光电有限公司股东知情权纠纷上诉案 / 75
关键词: 股东查阅复制权

29. 成都某电气有限公司与蔡某公司盈余分配权纠纷上诉案 / 75
关键词:公司利润分配
30. 北京某科技投资股份有限公司与刘某股东会决议撤销纠纷上诉案 / 75
关键词:股东会决议
31. 高某与某(北京)科技有限公司股东会决议效力纠纷上诉案 / 76
关键词:股东会决议效力
32. 成都某电器有限公司与何某其他股东权纠纷上诉案 / 76
关键词:股东会会议的通知
33. 北京某汽车运输场与陈某股东会或者股东大会、董事会决议效力确认纠纷上诉案 / 77
关键词:董事会职权
34. 上海某机械有限公司与姚某某公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员损害公司利益赔偿纠纷上诉案 / 78
关键词:监事会
35. 上海某建筑装饰工程有限公司与董某其他所有权纠纷上诉案 / 78
关键词:监事履职费用的承担
36. 李某等与某酒业有限公司等股东滥用股东权利赔偿纠纷上诉案 / 78
关键词:一人公司股东的唯一性
37. 某经贸有限责任公司与某矿业有限公司企业借贷纠纷上诉案 / 79
关键词:一人公司的债务承担
38. 张艳娟诉江苏万华工贸发展有限公司、万华、吴亮亮、毛建伟股东权纠纷案 / 80
关键词:有限责任公司的股权转让
39. 邱某与某材料有限责任公司股份收购请求权纠纷上诉案 / 80
关键词:异议股东股权收购请求权
40. 童某等诉某化工有限公司股东权案 / 81
关键词:股东资格的继承
41. 某百货大楼股份有限公司诉某咨询有限公司等股权转让纠纷案 / 87
关键词:股份公司的股份转让
42. 吴某与某通信集团股份有限公司等股权转让合同纠纷上诉案 / 88
关键词:员工股份
43. 北京某科技发展有限公司与王某与公司有关的纠纷上诉案 / 89
关键词:高管人员的资格禁止
44. 北京某有限公司诉薛某董事、监事、经理损害公司利益案 / 89
关键词:高管人员的赔偿责任
45. 浙江和信电力开发有限公司、金华市大兴物资有限公司与通和置业投资有限公司、广厦控股创业投资有限公司、上海富沃企业发展有限公司、第三人通和投资控股有限公司损害公司权益纠纷案 / 89
关键词:股东代表诉讼 调解协议
46. 吴林祥、陈华南诉翟晓明专利权纠纷案 / 89
关键词:股东权益受损的诉讼
47. 北京某工贸有限责任公司与李某股东知情权纠纷上诉案 / 91
关键词:股东知情权
48. 兰州神骏物流有限公司与兰州民百(集团)股份有限公司侵权纠纷案 / 91
关键词:资本公积金
49. 北京某文化传播有限公司与北京某有限公司侵犯著作权纠纷上诉案 / 91
关键词:公司账户
50. 周某与某医疗器械有限公司买卖合同纠纷上诉案 / 92
关键词:公司解散
51. 某置业发展有限公司诉谭某等四被告股东侵权纠纷案 / 93
关键词:股东在清算中的责任
52. 某集团有限公司与董某等股东不履行对公司义务纠纷上诉案 / 93
关键词:股东在清算中的责任
53. 雷远城与厦门王将房地产发展有限公司、远东房地产发展有限公司财产权属纠纷案 / 93
关键词:公司清算
54. 章某等与王某财产赔偿纠纷上诉案 / 93
关键词:清算组成员的赔偿责任
55. 某加工厂与某市工商行政管理局工商行政管理行政处罚纠纷上诉案 / 95
关键词:假冒公司名义的法律责任
56. 北京某汽车服务有限公司与某科技有限公司董事会决议撤销纠纷上诉案 / 96
关键词:外资公司的法律适用
57. 马某与某村第十二村民组租赁合同纠纷上诉案 / 168
关键词:非法转让土地
58. 杨某荣与杨某华土地承包经营权纠纷上诉案 / 170
关键词:土地所有权归属

59. 娄某某与某村村民委员会返还土地纠纷上诉案 / 170
关键词:土地所有权归属
60. 刘某某与某县人民政府等土地登记颁证纠纷上诉案 / 171
关键词:土地登记
61. 刘某某与某市人民政府宅基地登记纠纷上诉案 / 172
关键词:土地登记
62. 张某与某县国土资源局行政处罚纠纷上诉案 / 176
关键词:违法占有耕地
63. 某区国土资源管理局与某机场综合发展总公司土地行政收回纠纷上诉案 / 176
关键词:土地闲置
64. 青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与青岛乾坤木业有限公司土地使用权出让合同纠纷案 / 177
关键词:土地使用权出让
65. 某村村民与某区人民政府土地行政征收纠纷上诉案 / 177
关键词:农用地转用
66. 某家庭承包经营户与某村民小组征地安置补助费分配纠纷上诉案 / 179
关键词:征地安置补助
67. 某商贸有限责任公司与某市国土资源局土地行政撤销纠纷上诉案 / 181
关键词:土地有偿使用
68. 崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 181
关键词:土地用途变更
69. 某区国土局与某公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 181
关键词:土地用途 使用权出让 合同无效
70. 谢某某与某村农业承包合同纠纷上诉案 / 182
关键词:临时用地
71. 某区人民政府与某机场综合发展总公司土地行政收回纠纷上诉案 / 182
关键词:国有土地使用权收回
72. 李某国诉李某元房屋买卖合同纠纷案 / 184
关键词:宅基地申请
73. 夏某某与周某某等房屋买卖合同纠纷上诉案 / 184
关键词:宅基地使用权主体
74. 卢某某等与某国土资源局等土地行政处罚纠纷上诉案 / 187
关键词:非法占用土地 行政处罚
75. 中国天衡国际经济贸易合作公司与石狮市德辉开发建设有限公司建筑工程承包合同纠纷、垫资合同纠纷案 / 250
关键词:承包资质
76. 本溪市人民政府与新时代设计工程公司建筑装饰工程施工合同纠纷案 / 257
关键词:变更设计的责任承担
77. 中国工商银行哈尔滨市和平支行诉高延民担保合同纠纷案 / 467
关键词:担保合同的界定
78. 罗某与张某保证合同纠纷上诉案 / 467
关键词:人品担保的效力
79. 广州市某集团股份有限公司与南海市某贸易有限公司反担保债务纠纷上诉案 / 468
关键词:反担保
80. 农银财务有限公司与广东三星企业(集团)公司车桥股份有限公司担保合同纠纷案 / 468
关键词:抵押合同的无效 过错
81. 中银香港公司诉宏业公司等担保合同纠纷案 / 468
关键词:对外担保合同的无效
82. 某农村信用合作社联合社与某煤炭运销有限公司等借款担保合同纠纷上诉案 / 468
关键词:担保人的过错责任
83. 陈某等与尹某等房屋买卖协议纠纷上诉案 / 469
关键词:保证人 代为履行
84. 风神轮胎股份有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、河北宝硕股份有限公司借款担保合同纠纷案 / 471
关键词:最高额保证
85. 中国东方资产管理公司大连办事处诉辽宁华曦集团公司等借款担保纠纷上诉案 / 472
关键词:保证人的抗辩权
86. 上海国际信托投资有限公司与上海市综合信息交易所、上海三和房地产公司委托贷款合同纠纷案 / 473
关键词:新贷偿还旧贷
87. 信达公司石家庄办事处与中阿公司等借款担保合同纠纷案 / 474
关键词:保证责任的免除
88. 农业发展银行青海分行营业部诉青海农牧总公司担保合同纠纷案 / 475
关键词:保证责任与破产
89. 广州某房地产开发有限公司与某商业银行广州分行借款合同纠纷上诉案 / 477
关键词:抵押物登记

90. 中国建设银行某某支行诉刘某某、北京某某房地产开发公司购房贷款合同纠纷案 / 477
关键词:抵押物登记
91. 重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司土地使用权转让合同纠纷案 / 478
关键词:抵押物的转让
92. 中国长城资产管理公司济南办事处与山东省济南医药采购供应站、山东省医药集团有限公司、山东省医药公司借款担保合同纠纷案 / 479
关键词:划拨国有土地使用权抵押
93. 某银行三亚市分行诉三亚市某物资公司等借款合同纠纷案 / 479
关键词:抵押物灭失
94. 长春某物业发展有限公司诉长春某超市有限公司抵押合同纠纷上诉案 / 479
关键词:最高额抵押
95. 陈某与某实业有限公司商品房预售合同定金纠纷上诉案 / 481
关键词:定金的成立
96. 广州市甲有限公司与广州市乙有限公司物业管理纠纷上诉案 / 547
关键词:物业管理范围
97. 王某与北京某物业管理中心物业服务合同纠纷上诉案 / 549
关键词:业主义务
98. 深圳市某有限公司与广州市某业主委员会等物业管理纠纷上诉案 / 550
关键词:业主大会成立方式
99. 北京市某业主委员会与北京某物业管理有限公司物业管理委托合同纠纷上诉案 / 550
关键词:业主委员会 权利限制
100. 北京某物业管理有限公司与北京市某业主委员会物业服务合同纠纷上诉案 / 552
关键词:业主委员会权利范围
101. 王某与沈阳市某房产局行政登记备案纠纷上诉案 / 552
关键词:业主委员会备案制度
102. 苏某等与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷上诉案 / 553
关键词:前期物业服务合同效力
103. 王某与北京市某有限公司物业服务合同纠纷上诉案 / 554
关键词:前期物业服务合同效力
104. 梁某与广州市某有限公司物业管理纠纷上诉案 / 554
关键词:物业服务企业选聘方式
105. 上海某有限公司与上海市某业主委员会所有权确认纠纷上诉案 / 555
关键词:建设单位处分权限制
106. 北京某有限公司与北京市某业主委员会物业服务合同纠纷上诉案 / 555
关键词:物业管理资料移交
107. 上海某有限公司与上海市某业主委员会房屋使用权纠纷再审案 / 556
关键词:物业管理用房
108. 姚某与北京某有限责任公司物业服务合同纠纷上诉案 / 557
关键词:物业服务企业义务
109. 上海市某业主委员会与上海某有限公司等排除妨碍上诉案 / 558
关键词:物业公司移交资料义务
110. 张某等与上海某有限公司物业服务合同纠纷上诉案 / 559
关键词:物业服务收费
111. 冯某与海南某有限公司物业管理纠纷上诉案 / 559
关键词:物业管理费
112. 北京某有限公司与刘某供用热力合同纠纷上诉案 / 560
关键词:公用事业单位 委托收费
113. 北京甲有限公司与乙有限公司服务合同纠纷上诉案 / 560
关键词:安全防范义务
114. 张某与某业主委员会建筑物区分所有权纠纷上诉案 / 561
关键词:改变公共建筑程序

目 录*

一、综 合

● 法律		国民经济和社会发展第十二个五年规划	
中华人民共和国城市房地产管理法	1	纲要(节录)	66
(2009. 8. 27)		(2011. 3. 14)	
中华人民共和国城乡规划法	13	● 法规性文件	
(2007. 10. 28)		国务院办公厅关于继续做好房地产市场	
中华人民共和国物权法	28	调控工作的通知	67
(2007. 3. 16)		(2013. 2. 26)	
中华人民共和国合同法(节录)	50		
(1999. 3. 15)			

二、房地产开发企业的设立

● 法律		办理有关房地产开发企业设立登记的	
中华人民共和国公司法	69	函	102
(2005. 10. 27)		(1998. 11. 5)	
● 行政法规		· 图表流程 ·	
中华人民共和国公司登记管理条例	96	房地产开发企业设立流程	103
(2005. 12. 18)		· 文书范本 ·	
● 部门规范性文件		公司设立登记申请书	104
建设部关于授权住宅与房地产业司代部			

三、房地产企业资质管理

● 部门规章及文件		充规定	116
房地产开发企业资质管理规定	112	(2003. 12. 19)	
(2000. 3. 29)		外商投资建设工程设计企业管理规定	116
外商投资建筑业企业管理规定	114	(2002. 9. 27)	
(2002. 9. 27)		《外商投资建设工程设计企业管理规定》	
《外商投资建筑业企业管理规定》的补		的补充规定	118

* 编者按:本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

(2003. 12. 19)

外商投资建设工程设计企业管理规定实施细则 118
(2007. 1. 5)

建设部关于受理工程勘察、设计企业资质申请等有关问题的通知 119
(2003. 11. 19)

建设部、商务部关于做好外商投资建筑业企业资质管理工作有关问题的通知 120
(2004. 9. 6)

外商投资建设工程服务企业管理规定 121
(2007. 1. 22)

工程监理企业资质管理规定 122
(2007. 6. 26)

建筑业企业资质管理规定 126
(2007. 6. 26)

建设工程勘察设计资质管理规定 130
(2007. 6. 26)

住房和城乡建设部关于施工总承包企业特级资质有关问题的通知 134
(2009. 7. 30)

· 图表流程 ·

房地产开发企业资质审批办理、资质等级核准办理流程图 135

· 文书范本 ·

房地产开发企业资质申请表 137

四、房地产企业专业人员管理

● 行政法规

中华人民共和国注册建筑师条例 144
(1995. 9. 23)

● 部门规章及文件

建设部关于印发《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》的通知 146
(2001. 12. 18)

建设部办公厅关于改变房地产经纪人执业资格注册管理方式有关问题的通知 149
(2004. 6. 29)

建造师执业资格制度暂行规定 150
(2002. 12. 9)

勘察设计注册工程师管理规定 151
(2005. 2. 4)

注册造价工程师管理办法 154
(2006. 12. 25)

注册建造师管理规定 158
(2006. 12. 28)

中华人民共和国注册建筑师条例实施细则 161
(2008. 1. 29)

● 司法解释

最高人民法院关于如何认定工程造价从业人员是否同时在两个单位执业问题的答复 165
(2006. 6. 26)

五、房地产开发与经营管理

(一) 用地管理

● 法律

中华人民共和国土地管理法 167
(2004. 8. 28)

● 行政法规

中华人民共和国土地管理法实施条例 189
(2011. 1. 28)

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 193
(1990. 5. 19)

● 部门规章及文件

土地登记办法 195
(2007. 12. 30)

建设项目用地预审管理办法 200
(2008. 11. 29)

建设用地审查报批管理办法 202
(2010. 11. 30)

土地利用年度计划管理办法 204
(2006. 12. 19)

划拨用地目录 205
(2001. 10. 22)

征收土地公告办法	208
(2010. 11. 30)	
协议出让国有土地使用权规定	209
(2003. 6. 11)	
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	210
(2003. 9. 4)	
国土资源部办公厅关于做好报国务院批 准建设用地审查报批有关工作的通知	211
(2006. 9. 18)	
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权 规定	212
(2007. 9. 21)	
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	215
(2009. 1. 24)	
国土资源部办公厅关于印发报国务院批 准城市建设用地省级审查意见报告格 式的通知	216
(2010. 2. 9)	
国土资源部关于加快做好报国务院批准 单独选址建设项目用地审查工作的通 知	217
(2010. 12. 3)	
国土资源部关于进一步加强和改进建设 项目用地预审工作的通知	218
(2012. 5. 1)	
国土资源部、国家发展和改革委员会关 于发布实施《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》的通知	220
(2012. 5. 23)	
城市国有土地使用权出让转让规划管理 办法	226
(2011. 1. 26)	
国有土地上房屋征收与补偿条例	227
(2011. 1. 21)	
房地产估价规范	229
(1999. 6. 1)	
国有土地上房屋征收评估办法	241
(2011. 6. 3)	
● 司法解释	
最高人民法院关于能否将国有土地使用 权折价抵偿给抵押权人问题的批复	243
(1998. 9. 3)	
最高人民法院关于破产企业国有划拨土	

地使用权应否列入破产财产等问题的 批复	243
(2003. 4. 16)	

(二) 开发经营

● 法律

中华人民共和国建筑法	244
(2011. 4. 22)	
中华人民共和国测绘法	260
(2002. 8. 29)	
中华人民共和国招标投标法	264
(1999. 8. 30)	

● 行政法规

城市房地产开发经营管理条例	276
(2011. 1. 8)	
城市地下空间开发利用管理规定	279
(2011. 1. 26)	
中华人民共和国招标投标法实施条例	280
(2011. 12. 20)	

● 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程施工招标 投标管理办法	287
(2001. 6. 1)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包 管理办法	292
(2004. 2. 3)	
房屋建筑工程质量保修办法	293
(2000. 6. 30)	
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	294
(1996. 1. 5)	
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅 工程质量管理的通知	295
(2010. 5. 4)	
住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和 市政基础设施工程质量事故报告和调 查处理工作的通知	299
(2010. 7. 20)	
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督 管理规定	301
(2010. 8. 1)	
住房和城乡建设部关于贯彻实施《房屋 建筑和市政基础设施工程质量监督管 理规定》的通知	302
(2010. 9. 30)	
建设部关于规范房地产开发企业开发建 设行为的通知	303
(2002. 2. 25)	

· 图表流程 ·

1. 房地产开发基本流程图 305
2. 房地产开发报建流程图 309
3. 建设项目选址意见书办理流程示意图 310
4. 建设用地规划许可证(出让)办理流程示意图 310
5. 建设用地规划许可证(划拨)办理流程示意图 311
6. 临时用地规划许可证办理流程示意图 311
7. 乡村建设规划许可证办理流程示意图 312
8. 建设工程规划许可证办理流程示意图 312
9. 建设工程竣工联合验收办理流程示意图 313
10. 修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图、建设工程设计方案审定办理流程示意图 314
11. 国有土地挂牌出让流程图 315
12. 国有土地使用权招标出让流程图 317

· 文书范本 ·

1. 房地产开发项目可行性研究报告 318
2. 国有土地上房屋征收补偿安置协议(参考文本) 331
3. 国有土地使用权招标出让公告 335
4. 国有土地使用权招标出让投标书 336
5. 国有土地使用权竞买申请书 337
6. 国有土地使用权出让合同 338
7. 国有土地使用权转让申请书 342
8. 国有土地使用权转让合同书(公开交易方式) 343
9. 国有土地使用权租赁合同 344
10. ××省建设项目选址意见申请书 348
11. 建设用地项目呈报说明书 353

12. 建设项目用地预审申请表 355
13. 建设用地申请表 358
14. 建设工程施工许可证申请表 359
15. 建设项目选址意见书 361
16. 建设工程招标资格审查申请书 362
17. 建设工程招标邀请通知书 364
18. 建设工程投标书范本 365
19. 建设工程招标评标报告范本 365
20. 建设工程中标通知书 373
21. 建设工程施工合同 374
22. 建设工程勘察合同 392
23. 建设工程设计合同 399
24. 建筑装饰工程施工合同 406
25. 家庭居室装饰装修工程施工合同 421
26. 建筑工程施工劳务分包合同 424
27. 建设工程造价咨询合同(参考文本) 433
28. 建设工程委托监理合同(参考文本) 437
29. 房屋建筑工程质量保修书(示范文本) 441
30. 建设工程质量合格证书 442

· 指导案例 ·

1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案 444
2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案 445
3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案 447
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案 448
5. 路中新诉广东省珠海市城市管理行政执法局城建行政处罚案 449

六、房地产交易

(一) 综合

● 部门规章及文件

- 城市房地产转让管理规定 451
(2001. 8. 15)
- 房地产经纪管理办法 452
(2011. 1. 20)

(二) 预、销售

● 部门规章及文件

- 商品房销售管理办法 455
(2001. 4. 4)
- 城市商品房预售管理办法 458
(2004. 7. 20)
- 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 459
(2000. 9. 13)

商品房销售面积计算及公用建筑面积分 摊规则(试行)	464	(1995.9.8)	押的房屋的规定	488	(2005.12.14)
● 司法解释			· 图表流程 ·		
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	464	(2003.4.28)	商品房预售许可证办理流程	489	
(三) 抵 押			· 文书范本 ·		
● 法律			1. 商品住宅质量保证书	489	
中华人民共和国担保法(节录)	467	(1995.6.30)	2. 商品住宅使用说明书	490	
● 部门规章			3. 商品房认购合同书	492	
住房置业担保管理试行办法	481	(2000.5.16)	4. ××市商品房认购书	493	
城市房地产抵押管理办法	483	(2001.8.15)	5. ××市商品房预售合同	495	
房地产抵押估价指导意见	486	(2006.1.13)	6. (中国建设银行)个人住房贷款保证 合同	504	
● 司法解释			· 指导案例 ·		
最高人民法院关于人民法院执行设定抵			1. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合 同纠纷案	505	
			2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议 定金纠纷案	507	
			3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记 行政复议决定案	510	

七、房地产金融

● 部门规章及文件			管理委员会关于规范与银行信贷业务 相关的房地产抵押估价管理有关问 题的通知	524	(2006.1.13)
中国工商银行商业用房贷款管理办法	514	(1999.9.22)	· 文书范本 ·		
中国建设银行商业用房贷款暂行办法	516	(2000.9.28)	1. 房地产开发项目贷款申请报告	526	
中国农业银行商业用房抵押贷款管理办 法	520	(2001.11.21)	2. 房产按揭贷款合同	528	
建设部、中国人民银行、中国银行业监督					

八、房地产企业税费

● 行政法规			中华人民共和国土地增值税暂行条例	535	(2011.1.8)
中华人民共和国房产税暂行条例	532	(2011.1.8)	中华人民共和国契税法暂行条例	535	(1997.7.7)
中华人民共和国印花税法暂行条例	532	(2011.1.8)	中华人民共和国营业税暂行条例	536	(2008.11.10)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条 例	534	(2011.1.8)	● 部门规章及文件		
			国家税务总局关于房地产税收政策执行		

中几个具体问题的通知 538 (2005. 10. 20)	前有关企业所得税处理问题的公告 544 (2010. 12. 24)
房地产开发经营业务企业所得税处理办法 538 (2009. 3. 6)	财政部、国家税务总局关于继续执行供 热企业增值税、房产税、城镇土地使 用税优惠政策的通知(2011)(节录) 544 (2011. 11. 24)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇 土地使用税有关问题的通知 543 (2009. 11. 22)	财政部、国家税务总局关于企业参与政 府统一组织的棚户区改造支出企业所 得税税前扣除政策有关问题的通知 545 (2012. 1. 10)
财政部、国家税务总局关于支持公共租 赁住房建设和运营有关税收优惠政策 的通知 543 (2010. 9. 27)	
国家税务总局关于房地产开发企业注销	

九、物业管理

● 行政法规	物业服务企业资质管理办法 574 (2007. 11. 26)
物业管理条例 546 (2007. 8. 26)	● 司法解释
● 部门规章及文件	最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件 具体应用法律若干问题的解释 576 (2009. 5. 15)
前期物业管理招标投标管理暂行办法 568 (2003. 6. 26)	● 文书范本 ·
物业服务收费管理办法 571 (2003. 11. 13)	1. 物业管理合同范本 577
建设部办公厅关于物业管理企业资质管 理有关问题的通知 573 (2004. 5. 18)	2. ××市前期物业服务合同 580
建设部办公厅关于执行《物业管理企业 资质管理办法》有关问题的复函 573 (2004. 7. 5)	3. ××市物业服务合同 587
物业服务收费明码标价规定 573 (2004. 7. 19)	4. ××市业主临时公约(示范文本) 595
	● 指导案例 ·
	无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家 嘴物业管理有限公司等物业管理纠纷 案 597

图表流程索引

1. 房地产开发企业设立流程 / 103
2. 房地产开发企业资质审批办理、资质等级核准办理流程 / 135
3. 房地产开发基本流程图 / 305
4. 房地产开发报建流程图 / 309
5. 建设项目选址意见书办理流程 / 310
6. 建设用地规划许可证(出让)办理流程示意图 / 310
7. 建设用地规划许可证(划拨)办理流程示意图 / 311
8. 临时用地规划许可证办理流程示意图 / 311
9. 乡村建设规划许可证办理流程示意图 / 312
10. 建设工程规划许可证办理流程示意图 / 312
11. 建设工程竣工联合验收办理流程示意图 / 313
12. 修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图、建设工程设计方案审定办理流程 / 314
13. 国有土地挂牌出让流程图 / 315
14. 国有土地使用权招标出让流程图 / 317
15. 商品房预售许可证办理流程 / 489

文书范本索引

1. 公司设立登记申请书 / 104
2. 房地产开发企业资质申请表 / 137
3. 房地产开发项目可行性研究报告 / 318
4. 国有土地上房屋征收补偿安置协议(参考文本) / 331
5. 国有土地使用权招标出让公告 / 335
6. 国有土地使用权招标出让投标书 / 336
7. 国有土地使用权竞买申请书 / 337
8. 国有土地使用权出让合同 / 338
9. 国有土地使用权转让申请书 / 342
10. 国有土地使用权转让合同书(公开交易方式) / 343
11. 国有土地使用权租赁合同 / 344
12. ××省建设项目选址意见申请书 / 348
13. 建设用地项目呈报说明书 / 353
14. 建设项目用地预审申请表 / 355
15. 建设用地申请表 / 358
16. 建设工程施工许可证申请表 / 359
17. 建设项目选址意见书 / 361
18. 建设工程招标资格审查申请书 / 362
19. 建设工程招标邀请通知书 / 364
20. 建设工程投标书范本 / 365
21. 建设工程招标评标报告范本 / 365
22. 建设工程中标通知书 / 373
23. 建设工程施工合同 / 374
24. 建设工程勘察合同 / 392
25. 建设工程设计合同 / 399
26. 建筑装饰工程施工合同 / 406
27. 家庭居室装饰装修工程施工合同 / 421
28. 建筑工程施工劳务分包合同 / 424
29. 建设工程造价咨询合同(参考文本) / 433
30. 建设工程委托监理合同(参考文本) / 437
31. 房屋建筑工程质量保修书(示范文本) / 441
32. 建设工程质量合格证书 / 442
33. 商品住宅质量保证书 / 489
34. 商品住宅使用说明书 / 490
35. 商品房认购合同书 / 492
36. ××市商品房认购书 / 493
37. ××市商品房预售合同 / 495
38. (中国建设银行)个人住房贷款保证合同 / 504
39. 房地产开发项目贷款申请报告 / 526
40. 房产按揭贷款合同 / 528
41. 物业管理合同范本 / 577
42. ××市前期物业服务合同 / 580
43. ××市物业服务合同 / 587
44. ××市业主临时公约(示范文本) / 595

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 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《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 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)

理解与适用

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)于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,自1995年1月1日起施行。《中华人民共和国物权法》出台之后,为了与其适用相配合,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议决定对《城市房地产管理法》作出修改。为了进一步规范《城市房地产管理法》的用语,2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》对《城市房地产管理法》进行了第二次修正。

至此,《城市房地产管理法》共有七章73条。其规范的主要内容包括:房地产开发用地的取得;房地产开发的基本原则、开发土地期限、开发项目设计和施工;房地产价格、房地产转让及其方式;商品房预售及其条件;房地产抵押及抵押登记、抵押物范围;房屋租赁以及房屋租赁的特别规定;房地产中介服务机构的设立;房地产权属登记和房地产权属证书;房地产违法行为及其相应处罚以及关于商品房买卖合同和涉及国有土地使用权合同等等。

第一章,总则。阐明《城市房地产管理法》的立法目的、适用范围、调整对象和一般原则,规定国务院建设行政主管部门和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。地方的管理机构设置及其职权,由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章,房地产开发用地。第一节对土地使用权出让的方式、程序、土地用途及使用年限的确定与改变,土地使用权出让金的收缴与用途,土地使用权的终止与收回等分别做了规定,并明确规定城市规划区内集体所有的土地,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。第二节对土地使用权的划拨原则以及对象做了规定。

第三章,房地产开发。对房地产开发必须遵守的方针、原则、时间要求,房地产开发企业的设立程序,必须具备的条件等做了规定。

第四章,房地产交易。对房地产的转让、抵押,房地产价格评估和成交价格申报,商品房预售和房屋租赁,中介服务机构的开业条件等做了规定。与此相关联的实用核心法规有《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等等,这些法规与《城市房地产管理法》相配合,对房地产交易行为的规范起着不可或缺的作用。

第五章,房地产权属登记管理。规定对土地使用权和房屋所有权实行登记发证制度。新颁布的《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此也进行了更有可操作性的规定,并且使房地产的登记管理制度与《物权法》的相关规定协调一致。

第六章,法律责任。规定了违反本法第11、12、30、39、40、45、58条的法律责任,以及非法向房地产开发企业收费,管理部门玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任。

第七章,附则。规定在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理,参照该法执行。

此外,《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等法律,《房地产经纪管理办法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《闲置土地处置办法》等行政法规、部门规章以及最高人民法院相关的司法解释也对房地产的取得、转让、登记、担保等有关问题做了规定。