

# 房地产

---

## 办案实用小全书

---

Fang Di Chan  
Ban'an Shiyong Xiaoquanshu

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 房地产

## 办案实用小全书



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房地产办案实用小全书/《办案实用小全书》编写组

编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 5

(办案实用小全书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1215 - 5

I. 房… II. 办… III. 房地产业 - 法规 - 基本知识 - 中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 058887 号

**房地产办案实用小全书**

FANGDICHAN BANAN SHIYONG XIAOQUANSHU

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2009 年 6 月第 1 版

印张/ 20.75 字数/ 857 千

2009 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1215 - 5

定价: 48.00 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

传真: 66031119

编辑部电话: 66010402

邮购部电话: 66033288

# 编辑说明

## 满足办案所需 铸造实务精品

以 2010 年形成中国特色社会主义法律体系目标为指引，我国各个领域的立法都在不断加速。立法的加速一方面是对法律体系的完善，另一方面，法律文件的立改废，亦给广大法律工作者带来了查找使用上的困难。在浩如烟海的法律文件中一矢中的地找出办案所需，恰是本套法律工具书的价值所在。

现在呈现在您面前的“办案实用小全书”，是我社运用自身专业与资源优势，通过集体的不懈努力与完善，推出的一套查找便捷、实用有效的全新法律工具书。其汇编体例自成一格，堪称典范，是广大法律工作者办案运用和公民法律学习的有力助手。

本丛书四大核心优势：

第一，收录了国家和地方性文件的**各级重要法律文件**，全面有效。

本丛书吸收近年来国家全面清理法律法规规章工作的重要成果，收录包括地方性文件在内的各级有效的重要法律文件。

第二，独创的复函、批复**应用脚注快捷查询**方式，实用准确。

为便于办案使用，本丛书独创了复函、批复应用脚注查询方式。将对重要法律文件的解释性批复及复函（包括国务院法制办公室近两年的复函，同类书中很难找到）和条文应用提示，标以脚注。

第三，文书常用便于参考，**制作文书时仅需比照**，省心省力。

第四，**案例皆尽典型**，所收案例多为最高人民法院公报案例与各省高级人民法院裁判文书，并提炼办案要旨，办案疑难问题悉数指导。

本丛书编辑出版得益于国务院法制办公室等相关部门的支持和帮助，在此深表感谢。囿于水平所限，本丛书尚有不足，敬请广大读者批评指教，以期不断完善，真正实现满足办案之所需！

2009 年 5 月

## 批复、复函索引<sup>①</sup>

### 一、综 合

《最高人民法院关于房屋典当回赎问题的批复》P4

(1984年12月2日 [1984]法民字第15号)

《最高人民法院关于庐江县城关供销社诉庐江县佛教协会房产纠纷一案如何处理的复函》P4

(1992年2月9日 [1991]民他字第40号)

《对国有土地使用权挂牌出让有关问题的复函》P5

(2005年11月1日 国土资厅函[2005]608号)

《对〈关于“挂牌”出让国有土地是否符合〈行政许可法〉〉的请示》的答复》P5

(2005年6月30日 国法秘函[2005]239号)

《关于军用土地转让有关问题的复函》P5

(2005年9月20日 国土资厅函[2005]543号)

《国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复》P6

(2005年5月11日 国税函[2005]436号)

《关于协议出让土地改变用途补交出让金问题的复函》P6

(2004年6月18日 国土资厅函[2004]271号)

《最高人民法院民事审判庭关于王三槐诉通城县商业局隼水商业综合公司房屋买卖案的电话答复》P8

(1990年3月23日 [1990]民他字第7号)

《最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年经补办批准手续后可承认买卖关系有效的批复》P8

(1985年8月10日 [1985]法民字第14号)

《最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产纠纷不宜确认为房屋买卖的批复》P9

(1987年4月8日 [1987]民他字第6号)

《最高人民法院民事审判庭关于元麟养与周英子等人房屋买卖纠纷案的电话答复》P9

(1988年1月30日 [1988]民他字第9号)

《最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批复》P9

(1988年3月21日 [1988]民他字第6号)

《最高人民法院关于杨金容诉新建、广场两居委会房屋买卖一案的电话答复》P9

(1989年10月10日 [1989]民他字第17号)

① 本索引仅收录正文脚注中所涉及的批复、复函等文件。

《最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方可承认买卖关系有效的复函》P9

(1995年1月6日 [1994]法民字第28号)

《最高人民法院民事审判庭关于田雅与黄美娇、黄娇、曾木枞房屋买卖纠纷一案的电话答复》P9

(1990年8月30日 [1990]民他字第37号)

《最高人民法院关于产权人双方在“文革”期间互换房屋各自行使权利多年后能否翻悔的批复》P10

(1986年6月17日 [1986]民他字第7号)

《最高人民法院民事审判庭关于石家庄市保险公司与谷在群房屋纠纷问题的电话答复》P10

(1987年12月17日 [1987]法民他字第62号)

《最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》公布前机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用私有房屋是否有效问题的答复》P10

(1984年4月17日 [1984]法研字第5号)

《最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人违反法律进行房产抵押买卖交易无效的复函》P11

(1990年10月26日 [1990]民他字第35号)

《最高人民法院关于金瑞仙与黄宗廉房产纠纷一案的批复》P11

(1988年2月4日 [1987]民他字第59号)

《最高人民法院关于夫妻一方未经对方同意将共有房屋赠与他人属于夫妻另一方的部分应属无效的批复》P11

(1987年8月5日 [1987]民他字第14号)

《最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理问题的批复》P12

(1987年2月23日 [1986]民他字第29号)

《最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函》P12

(1992年7月9日 [1992]民他字第8号)

《最高人民法院关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋买卖纠纷案如何处理的复函》P12

(1992年8月15日 [1991]民他字第60号)

《最高人民法院关于王维新与长春市电子仪器厂房屋纠纷案应如何处理的复函》P12

(1992年8月21日 [1992]民他字第14号)

《最高人民法院关于转卖人民法院查封房屋行为无效问题的复函》P13

(1997年4月7日 [1997]经他字第8号)

《最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖协议应属无效的复函》P13

(1991年3月22日 (90)民他字第36号)

《最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复》P13

(1988年10月24日 [1988]民他字第56号)

《最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件,但购房后长期共同

居住管理使用,纠纷时已具备完全购房条件的应认定产权共有的复函》P13

(1991年8月7日 (91)民他字第14号)

《国家土地管理局对〈城市房地产管理法〉中有关条款的请示的复函》P14

(1996年1月8日 [1996]国土函字第2号)

《最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地的开发投资即签定土地使用权转让合同的效力问题的答复》P14

(2003年6月9日 法函[2004]24号)

《最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷一案如何处理问题的函》P15

(1989年12月31日 [1989]民他字第38号)

《最高人民法院关于租赁契约在履行期间发生争执新订立协议在办理公证时一方反悔并拒绝签字、受领公证书,应如何处理问题的批复》P16

(1987年1月19日 [1986]民他字第122号)

《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》P16

(2005年7月26日 [2004]民一他字第29号)

《最高人民法院关于父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证并视为已有产生纠纷应如何处理的批复》P17

(1987年6月15日 [1987]民他字第16号)

《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》P17

(2003年11月17日)

《最高人民法院关于地主在土改时隐瞒未报的房屋应如何处理问题的复函》P18

(1992年3月26日 [1991]民他字第50号)

《最高人民法院关于中国建设银行山西省分行直属支行与山西铁路实业总公司借款案件的答复》P42

(1998年7月1日 [1998]法经字第345号函)

《最高人民法院经济审判庭关于一方未按联合合同约定投资经营联合合同是否成立另一方单方投资经营责任如何承担问题的电话答复》P42

(1990年3月10日)

《最高人民法院经济审判庭关于联营一方投资不参加经营既约定收回本息又收取固定利润的合同如何定性问题的复函》P42

(1992年4月6日 法经[1992]53号)

## 二、房地产开发用地

《关于海域使用权证换发固有土地使用权证有关问题的复函》P83

(2005年8月4日)

《最高人民法院民事审判庭关于董文忠与郑明德宅基地纠纷案的电话答复》P84

(1988年11月30日 [1988]民他字第48号)

《最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复》P84

(1986年11月14日 [1986]民他字第33号)

《关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函》P85

(2002年1月24日 国法秘函[2002]14号)

《最高人民法院关于同意土地登记在两个土地证上应如何确认权属的复函》P85  
(1992年7月9日 (91)民他字第59号)

《最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问题的答复》P85

(1998年8月17日 [1997]行他字第17号)

《最高人民法院 国务院宗教事务局关于寺庙、道观房屋产权归属问题的复函》P87

1981年1月27日 [1981]法民字第2号 [1981]宗发字第16号)

《最高人民法院关于李斯棣等人对解放前与哈同有限公司订立租地建房合同所涉产权主张权利问题的批复》P87

(1986年4月3日 [1986]民他字第7号)

《关于土地登记发证后提出的争议能否按权属争议处理问题的复函》P87

(2007年2月8日 国土资厅函[2007]60号)

《关于对农民集体土地确权有关问题的复函》P87

(2005年1月17日 国土资厅函[2005]58号)

《对〈关于矿区村庄压煤和迁村使用土地适用有关法律和文件问题的请示〉的复函》P91

(2004年9月14日 国法秘函[2004]248号)

《对国有划拨农用地转为建设用地有关问题的复函》P91

(2007年3月30日 国土资厅函[4007]170号)

《财政部、国家发展改革委关于征地补偿安置费性质的批复》P93

(2004年4月29日)

《最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函》P93

(1995年1月16日 法经[1995]13号)

《最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复》P93

(2005年10月12日 法[2005]行他字第5号)

《最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复》P93

(2001年12月31日 法研[2001]116号)

《关于新增建设用地土地有偿使用费征收范围有关问题的复函》P95

(2007年2月15日 国土资厅函[2007]96号)

《国家土地管理局政策法规司关于对临时用地审批权限问题的答复》P95

(1991年10月29日)

《对陕西省人民政府法制办公室〈关于三线建设单位搬迁后处置原址国有划拨土地使用权适用依据的请示〉的复函》P96

(2003年6月11日 国法秘函[2003]116号)

《国土资源部关于对收回被司法机关查封国有土地使用权问题的批复》P96

(1998年12月11日 国土资函403号)

《国家土地管理局政策法规司关于对收回国有土地使用权批准权限问题的答复》P96

(1991年9月3日)

《关于部队撤编房地产有偿移交地方所涉及划拨土地有关问题的复函》P96



- (2005 年 12 月 19 日 国土资厅函 [2005] 705 号)  
《最高人民法院关于李理河与潘继伙宅基地租赁纠纷一案的批复》P98
- (1985 年 11 月 21 日 [1985] 法民字第 11 号)  
《最高人民法院关于郭玉兰与任秀梅宅基地纠纷案的电话答复》P98
- (1986 年 10 月 30 日 [1986] 民他字第 31 号)  
《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》P98
- (1990 年 4 月 11 日 [1990] 法民字第 1 号)  
《最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使用权再转让行为的法律适用问题的答复》P100
- (1998 年 5 月 15 日 [1997] 法行字 20 号)  
《国家土地管理局〈关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复〉》P100
- (1990 年 8 月 25 日 [1990] 国土函字第 97 号)  
《国土资源部关于查处土地违法行为如何适用〈土地管理法〉有关问题的通知》P102
- (1999 年 4 月 7 日 国土资发 87 号)  
国务院法制办公室、国土资源部关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条第(五)项的解释意见 P102
- (2005 年 3 月 4 日 国法函 [2005] 36 号)  
《国家土地管理局关于对贯彻〈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〉若干问题的答复》P132
- (1991 年 1 月 9 日 [1991] 国土函字第 11 号)  
国家土地管理局政策法规司关于对《〈城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉有关条款的请示》的答复 P133
- (1991 年 8 月 21 日)  
国家土地管理局《关于对〈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〉第十七条有关内容请求解释》的复函 P134
- (1993 年 1 月 20 日 [1993] 国土函字第 15 号)  
《对处理有关收回土地使用权问题意见的函》P134
- (2006 年 7 月 21 日 国土资厅函 [2006] 356 号)  
《国家土地管理局政策法规司关于对查处非法转让土地案件中有关问题请示的答复》P135
- (1992 年 1 月 14 日)  
《关于企业产权转让涉及国有土地使用权转让有关问题的复函》P135
- (2006 年 4 月 10 日 国土资厅函 [2006] 160 号)  
《关于对〈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〉第二十八条含义的请示的答复》P135
- (1991 年 9 月 23 日 [1991] 国土函字第 143 号)  
《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》P136
- (1998 年 9 月 3 日 法释 [1998] 25 号)  
《国家土地管理局关于对〈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〉有关问题的批复》P136

(1990年12月20日 [1990] 国土函字第146号)

《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》P138

(2003年4月16日 法释〔2003〕6号)

《对〈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〉第47条解释的请示的批复》P138

(1996年10月4日)

#### 四、建筑管理

《对内蒙古自治区人民政府法制办公室〈关于装饰装修资质管理问题的请示〉的答复》P218

(2007年4月25日 国法秘农函〔2007〕206号)

《国家环境保护总局关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知》P225

(2000年2月22日 环发〔2000〕38号)

#### 九、房屋拆迁、安置、补偿

《对建设部办公厅〈关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示〉的复函》P417

(2003年7月26日 国法秘函〔2003〕148号)

《国务院法制办公室对江西省人民政府法制办公室《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第五条第二款具体含义的请示〉的答复》P417

(2004年10月12日 国法秘函〔2004〕288号)

《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》P419

(2003年12月30日 建住房〔2003〕252号)

对辽宁省政府法制办《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第十七条如何理解的请示〉的答复》P419

(2005年10月12日 国法秘函〔2005〕366号)

《最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复》P419

(1996年7月24日 法复〔1996〕12号)

《城市房屋拆迁估价指导意见》P420

(2003年12月1日 建住房〔2003〕234号)

国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示〉的答复》P421

(2002年7月5日 国法秘函〔2002〕112号)

《建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函》P422

(2004年3月11日 建办法函〔2004〕128号)

《建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函》P423

(2002年12月16日 建办法函〔2002〕592号)

《对长沙市人民政府“关于执行〈城市房屋拆迁管理条例〉有关问题的紧急请示”的答复》P423

(2001年10月30日 国法秘函〔2001〕193号)

#### 十一、诉讼与仲裁

《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》P482

(2005年8月1日 法释〔2005〕9号)

# 简 明 目 录

编辑说明

批复、复函索引

## 实体法篇

一、综 合 / 3

二、房地产开发用地 / 83

三、房地产开发 / 182

四、建筑管理 / 216

五、房地产交易 / 294

六、房屋权属 / 337

七、房地产抵押及租赁 / 359

八、房产管理 / 372

九、房屋拆迁、安置、补偿 / 417

十、房地产税费 / 457

## 程序法篇

十一、诉讼与仲裁 / 469

## 地方性文件篇

十二、地方性法规及文件 / 557

十三、地方审判政策 / 583

# 目 录

## 实体法篇

### 一、综 合

#### ◎ 法 律

中华人民共和国城市房地产管理法 ..... 3  
(2007 年 8 月 30 日)

中华人民共和国物权法 ..... 19  
(2007 年 3 月 16 日)

中华人民共和国民事诉讼法通则 (节录) ..... 39  
(1986 年 4 月 12 日)

中华人民共和国合同法 (节录) ..... 50  
(1999 年 3 月 15 日)

中华人民共和国招标投标法 ..... 68  
(1999 年 8 月 30 日)

#### ◎ 司法解释

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同  
法》若干问题的解释  
(一) ..... 74  
(1999 年 12 月 19 日)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同  
法》若干问题的解释  
(二) ..... 77  
(2009 年 2 月 9 日)

#### ◎ 部门规章及文件

国家土地管理局关于贯彻《城市房  
地产管理法》若干问题的批复 ..... 80  
(1995 年 3 月 11 日)

## 二、房地产开发用地

### 1. 土地管理

#### ◎ 法 律

中华人民共和国土地管理法 ..... 83  
(2004 年 8 月 28 日)

#### ◎ 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法实施条  
例 ..... 102  
(1998 年 12 月 27 日)

#### ◎ 司法解释

最高人民法院关于审理破坏土地资  
源刑事案件具体应用法律若干问  
题的解释 ..... 108  
(2000 年 6 月 19 日)

最高人民法院关于审理破坏森林资  
源刑事案件具体应用法律若干问  
题的解释 ..... 110  
(2000 年 11 月 22 日)

最高人民法院关于审理破坏林地资  
源刑事案件具体应用法律若干问  
题的解释 ..... 112  
(2005 年 12 月 26 日)

最高人民法院关于审理非法采矿、  
破坏性采矿刑事案件具体应用法  
律若干问题的解释 ..... 113  
(2003 年 5 月 29 日)

#### ◎ 部门规章及文件

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 .....     | 114 |
| (1999 年 9 月 17 日) |     |

## 2. 土地权属

### ◎ 司法解释

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于行政机关对土地<br>争议的处理决定生效后一方不履<br>行另一方不应以民事侵权向法院<br>起诉的批复 ..... | 116 |
| (1991 年 7 月 24 日)                                                  |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| 确定土地所有权和使用权的若干规<br>定 .....                     | 116 |
| (1995 年 3 月 11 日)                              |     |
| 土地登记办法 .....                                   | 121 |
| (2007 年 12 月 30 日)                             |     |
| 土地权属争议调查处理办法 .....                             | 128 |
| (2003 年 1 月 3 日)                               |     |
| 国家土地管理局关于贯彻《城市房<br>地产管理法》做好土地登记工作<br>的通知 ..... | 131 |
| (1995 年 1 月 1 日)                               |     |

## 3. 土地的取得与出让

### ◎ 行政法规及文件

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 中华人民共和国城镇国有土地使用<br>权出让和转让暂行条例 ..... | 132 |
| (1990 年 5 月 19 日)                   |     |

### ◎ 司法解释

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于审理涉及国有土<br>地使用权合同纠纷案件适用法律<br>问题的解释 ..... | 139 |
| (2005 年 6 月 18 日)                                |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| 国家土地管理局关于执行《城市房<br>地产管理法》和国务院 55 号令<br>有关问题的批复 ..... | 141 |
| (1996 年 9 月 4 日)                                     |     |
| 规范国有土地租赁若干意见 .....                                   | 143 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| (1999 年 8 月 1 日)              |     |
| 协议出让国有土地使用权规定 .....           | 145 |
| (2003 年 6 月 11 日)             |     |
| 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使<br>用权规定 ..... | 146 |
| (2007 年 9 月 28 日)             |     |

#### · 典型案例 ·

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| 山西嘉和泰房地产开发有限公司<br>与太原重型机械(集团)有<br>限公司土地使用权转让合同纠<br>纷案 ..... | 150 |
|-------------------------------------------------------------|-----|

#### · 常用文书 ·

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 国有土地使用权出让合同(示范<br>文本)(GF—2000—2601) ..... | 161 |
|-------------------------------------------|-----|

## 4. 征地安置补偿

### ◎ 行政法规及文件

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 大中型水利水电工程建设征地补偿<br>和移民安置条例 ..... | 167 |
| (2006 年 7 月 7 日)                 |     |

### ◎ 司法解释

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于审理涉及农村土<br>地承包纠纷案件适用法律问题的<br>解释 ..... | 174 |
| (2005 年 7 月 29 日)                             |     |

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于审理农业承包合<br>同纠纷案件若干问题的规定(试<br>行) ..... | 176 |
| (1999 年 6 月 28 日)                             |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 国土资源部关于完善征地补偿安置<br>制度的指导意见 ..... | 180 |
| (2004 年 11 月 3 日)                |     |

## 三、房地产开发

### ◎ 法 律

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 中华人民共和国城乡规划法 ..... | 182 |
| (2007 年 10 月 28 日) |     |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| ◎ 行政法规及文件           |     |
| 城市房地产开发经营管理条例 ..... | 190 |
| (1998 年 7 月 20 日)   |     |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| ◎ 司法解释               |     |
| 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 ..... | 194 |
| (1995 年 12 月 27 日)   |     |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| ◎ 部门规章及文件           |     |
| 城市异产毗连房屋管理规定 .....  | 198 |
| (2001 年 8 月 15 日)   |     |
| 房地产开发企业资质管理规定 ..... | 200 |
| (2000 年 3 月 29 日)   |     |
| 建设部关于转发国务院法制办公室     |     |
| “对建设部《关于请求解释〈城      |     |
| 市房地产管理法〉中房产管理部      |     |
| 门的函〉的复函”的通知 .....   | 203 |
| (2000 年 3 月 29 日)   |     |
| 关于在房地产开发项目中推行工程建    |     |
| 设合同担保的若干规定(试行) ...  | 203 |
| (2004 年 8 月 6 日)    |     |

· 典型案例 ·

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. 念泗三村 28 幢楼居民 35 人诉 |     |
| 扬州市规划局行政许可行为侵         |     |
| 权案 .....              | 206 |
| 2. 沈希贤等 182 人诉北京市规划   |     |
| 委员会颁发建设工程规划许可         |     |
| 证纠纷案 .....            | 211 |

## 四、建筑管理

|                   |     |
|-------------------|-----|
| ◎ 法 律             |     |
| 中华人民共和国建筑法 .....  | 216 |
| (1997 年 11 月 1 日) |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| ◎ 行政法规及文件          |     |
| 建设工程安全生产管理条例 ..... | 228 |
| (2003 年 11 月 24 日) |     |
| 建设工程勘察设计管理条例 ..... | 236 |
| (2000 年 9 月 25 日)  |     |
| 建设工程质量管理条例 .....   | 240 |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| (2000 年 1 月 30 日) |     |
| 民用建筑节能条例 .....    | 247 |
| (2008 年 8 月 1 日)  |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| ◎ 司法解释             |     |
| 最高人民法院关于审理建设工程施    |     |
| 工合同纠纷案件适用法律问题的     |     |
| 解释 .....           | 252 |
| (2004 年 10 月 25 日) |     |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 最高人民法院关于建设工程价款优   |     |
| 先受偿权问题的批复 .....   | 254 |
| (2002 年 6 月 20 日) |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 最高人民法院关于修改《最高人民    |     |
| 法院关于逾期付款违约金应当按     |     |
| 照何种标准计算问题的批复》的     |     |
| 批复 .....           | 254 |
| (2000 年 11 月 15 日) |     |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 最高人民法院关于逾期付款违约金   |     |
| 应当按照何种标准计算问题的批    |     |
| 复 .....           | 255 |
| (1999 年 2 月 12 日) |     |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 最高人民法院关于装修装饰工程款   |     |
| 是否享有合同法第二百八十六条    |     |
| 规定的优先受偿权的函复 ..... | 255 |
| (2004 年 12 月 8 日) |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 最高人民法院关于云南省昆明官房    |     |
| 建筑经营公司与昆明柏联房地产     |     |
| 开发有限公司建筑工程承包合同     |     |
| 纠纷一案的请示与答复 .....   | 255 |
| (2000 年 10 月 10 日) |     |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 最高人民法院经济审判庭关于人民   |     |
| 法院是否受理建筑安装工程分包    |     |
| 合同纠纷问题的复函 .....   | 256 |
| (1992 年 9 月 25 日) |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 最高人民法院经济审判庭关于国营    |     |
| 黄羊河农场与榆中县第二建筑工     |     |
| 程公司签订的两份建筑工程承包     |     |
| 合同的效力认定问题的复函 ..... | 256 |
| (1992 年 1 月 13 日)  |     |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| ◎ 部门规章及文件          |     |
| 建筑工程施工许可管理办法 ..... | 257 |

|                  |     |
|------------------|-----|
| (2001年7月4日)      |     |
| 建设工程监理范围和规模标准规定  | 259 |
| (2001年1月17日)     |     |
| 工程建设项目施工招标投标办法   | 260 |
| (2003年3月8日)      |     |
| 住宅室内装饰装修管理办法     | 270 |
| (2002年3月5日)      |     |
| 房屋建筑和市政基础设施工程施工  |     |
| 分包管理办法           | 274 |
| (2004年2月3日)      |     |
| 建设工程价款结算暂行办法     | 276 |
| (2004年10月20日)    |     |
| · 典型案例 ·         |     |
| 1. 江西圳业房地产开发有限公司 |     |
| 与江西省国利建筑工程有限公司   |     |
| 建设工程施工合同纠纷案      | 281 |
| 2. 夏善荣诉徐州市建设局行政证 |     |
| 明纠纷案             | 287 |

## 五、房地产交易

### ◎ 司法解释

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 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             | 294 |
| (2003年4月28日)    |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 城市房地产转让管理规定     | 297 |
| (2001年8月15日)    |     |
| 商品房销售管理办法       | 299 |
| (2001年4月4日)     |     |
| 城市商品房预售管理办法     | 304 |
| (2004年7月20日)    |     |
| 城市房地产中介服务管理规定   | 306 |
| (2001年8月15日)    |     |
| 个人住房贷款管理办法      | 308 |
| (1998年5月9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       | 311 |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| (2002年3月27日)        |     |
| 商品房销售面积计算及公用建筑面     |     |
| 积分摊规则(试行)           | 312 |
| (1995年9月8日)         |     |
| 国家工商行政管理总局关于对未经     |     |
| 竣工验收合格的商品房即交付使      |     |
| 用违法行为法规适用问题的答复      | 313 |
| (2001年9月11日)        |     |
| · 常用文书 ·            |     |
| 1. 商品房买卖合同(参考文本)    | 314 |
| 2. 房屋转让合同(参考文本)     | 321 |
| 3. 北京市商品房认购书(示范文本)  |     |
| (BF—2005—0117)      | 324 |
| 4. 北京市商品房预售合同(示范文本) |     |
| (BF—2005—0116)      | 326 |

## 六、房屋权属

### ◎ 部门规章及文件

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 房屋登记办法          | 337 |
| (2008年1月15日)    |     |
| 房屋权属登记信息查询暂行办法  | 347 |
| (2006年10月8日)    |     |
| 城市房地产权属档案管理办法   | 348 |
| (2001年8月29日)    |     |
| 房产测绘管理办法        | 351 |
| (2001年2月28日)    |     |
| 房产测量规范(节录)      | 353 |
| (2000年2月22日)    |     |
| 建设部关于房屋建筑面积计算与房 |     |
| 屋权属登记有关问题的通知    | 357 |
| (2002年3月27日)    |     |

## 七、房地产抵押及租赁

### 1. 房地产抵押

### ◎ 部门规章及文件

|             |     |
|-------------|-----|
| 城市房地产抵押管理办法 | 359 |
|-------------|-----|

|                    |     |
|--------------------|-----|
| (2001 年 8 月 15 日)  |     |
| 房地产抵押估价指导意见 .....  | 363 |
| (2006 年 1 月 13 日)  |     |
| 住房置业担保管理试行办法 ..... | 366 |
| (2000 年 5 月 22 日)  |     |
| 关于国有划拨土地使用权抵押登记    |     |
| 有关问题的通知 .....      | 368 |
| (2004 年 1 月 15 日)  |     |

## 2. 房屋租赁

### ◎ 部门规章及文件

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 城市房屋租赁管理办法 .....  | 369 |
| (1995 年 4 月 28 日) |     |

## 八、房产管理

### ◎ 行政法规及文件

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 物业管理条例 .....      | 372 |
| (2007 年 8 月 26 日) |     |

### ◎ 司法解释

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 最高人民法院关于审理建筑物区分   |     |
| 所有权纠纷案件具体应用法律若    |     |
| 干问题的解释 .....      | 379 |
| (2009 年 5 月 14 日) |     |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 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 .....          | 381 |
| (2009 年 5 月 15 日) |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 前期物业管理招标投标管理暂行办    |     |
| 法 .....            | 382 |
| (2003 年 6 月 26 日)  |     |
| 城市异产毗连房屋管理规定 ..... | 386 |
| (2001 年 8 月 15 日)  |     |
| 物业服务收费管理办法 .....   | 388 |
| (2003 年 11 月 13 日) |     |
| 物业服务收费明码标价规定 ..... | 390 |
| (2004 年 7 月 19 日)  |     |
| 物业服务企业资质管理办法 ..... | 390 |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| (2007 年 11 月 26 日) |     |
| 住宅专项维修资金管理办法 ..... | 393 |
| (2007 年 12 月 4 日)  |     |
| 业主大会规程 .....       | 399 |
| (2003 年 6 月 26 日)  |     |
| · 常用文书 ·           |     |
| 1. 前期物业服务合同        |     |
| (示范文本) .....       | 402 |
| 2. 物业管理委托合同 (示范文本) |     |
| (GF—97—1010) ..... | 411 |

## 九、房屋拆迁、安置、补偿

### ◎ 行政法规及文件

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 城市房屋拆迁管理条例 .....   | 417 |
| (2001 年 6 月 13 日)  |     |
| 国务院办公厅关于控制城镇房屋拆    |     |
| 迁规模严格拆迁管理的通知 ..... | 423 |
| (2004 年 6 月 6 日)   |     |

### ◎ 部门规章及文件

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 城市危险房屋管理规定 .....     | 426 |
| (2004 年 7 月 20 日)    |     |
| 城市房屋拆迁工作规程 .....     | 428 |
| (2005 年 10 月 31 日)   |     |
| 城市房屋拆迁估价指导意见 .....   | 429 |
| (2003 年 12 月 1 日)    |     |
| 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 ..... | 432 |
| (2003 年 12 月 30 日)   |     |
| 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证      |     |
| 细则 .....             | 435 |
| (1992 年 10 月 9 日)    |     |

### · 典型案例 ·

1. 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 .....
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 .....
3. 侯玉山等四人诉辽源市意发房地产开发有限公司、辽源



|                     |     |
|---------------------|-----|
| 市南康房屋管理处房屋拆迁安置纠纷上诉案 | 444 |
|---------------------|-----|

#### · 常用文书 ·

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 1. 房屋拆迁安置补偿合同<br>(参考文本)    | 447 |
| 2. 建设工程拆迁房屋合同<br>(参考文本)    | 450 |
| 3. 房屋拆迁补偿安置协议书<br>(产权调换方式) | 451 |
| 4. 房屋拆迁补偿安置协议书<br>(货币补偿方式) | 453 |
| 5. 房屋拆迁补偿安置协议书<br>(拆迁租赁房屋) | 455 |

## 十、房地产税费

### ◎ 行政法规及文件

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 中华人民共和国耕地占用税暂行条例   | 457 |
| (2007年12月1日)       |     |
| 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 | 458 |
| (2006年12月31日)      |     |
| 中华人民共和国土地增值税暂行条例   | 459 |
| (1993年12月13日)      |     |
| 中华人民共和国契税暂行条例      | 460 |
| (1997年7月7日)        |     |
| 中华人民共和国营业税暂行条例     | 461 |
| (2008年11月10日)      |     |
| 中华人民共和国印花税法暂行条例    | 463 |
| (1988年8月6日)        |     |
| 中华人民共和国房产税暂行条例     | 466 |
| (1986年9月15日)       |     |

## 程序法篇

## 十一、诉讼与仲裁

### ◎ 法律

|                  |     |
|------------------|-----|
| 中华人民共和国民事诉讼法(节录) | 469 |
| (2007年10月28日)    |     |
| 中华人民共和国行政诉讼法     | 487 |
| (1989年4月4日)      |     |
| 中华人民共和国仲裁法       | 494 |
| (1994年8月31日)     |     |

### ◎ 司法解释

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(节录)                 | 499 |
| (1992年7月14日)                                        |     |
| 最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定                                 | 516 |
| (2001年12月21日)                                       |     |
| 最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定                       | 523 |
| (2008年8月21日)                                        |     |
| 最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定                      | 526 |
| (2004年11月4日)                                        |     |
| 最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定                         | 529 |
| (2004年11月15日)                                       |     |
| 最高人民法院关于适用《关于民事诉讼证据的若干规定》中有关举证时限规定的通知               | 533 |
| (2008年12月11日)                                       |     |
| 最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知 | 534 |