

常见纠纷处理依据小全书系列

15

LEGAL CRITERIONS ON SOLVING REAL ESTATE EXCHANGE DISPUTES

商品房买卖纠纷 处理依据小全书

商品房预售纠纷

现房买卖纠纷

商业贷款纠纷

公积金贷款纠纷

产权登记纠纷

房地产中介服务纠纷



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖纠纷处理依据小全书/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2007.1
(常见纠纷处理依据小全书;15)
ISBN 978-7-5036-6925-5

I. 商… II. 法… III. 住宅—商品交易—经济
纠纷—处理—法规—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 148849 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/19 字数/690 千

版本/2007 年 1 月第 1 版

印次/2007 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-6925-5

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

常见纠纷处理依据小全书系列

- 01 合同纠纷处理依据小全书
- 02 婚姻家庭纠纷处理依据小全书
- 03 劳动纠纷处理依据小全书
- 04 社会保险纠纷处理依据小全书
- 05 工伤纠纷处理依据小全书
- 06 人事纠纷处理依据小全书
- 07 侵权纠纷处理依据小全书
- 08 交通事故纠纷处理依据小全书
- 09 医疗纠纷处理依据小全书
- 10 消费纠纷处理依据小全书
- 11 商标纠纷处理依据小全书
- 12 担保纠纷处理依据小全书
- 13 公司纠纷处理依据小全书
- 14 金融纠纷处理依据小全书
- 15 商品房买卖纠纷处理依据小全书
- 16 物业纠纷处理依据小全书
- 17 拆迁纠纷处理依据小全书
- 18 建设工程纠纷处理依据小全书
- 19 土地纠纷处理依据小全书
- 20 税务纠纷处理依据小全书

商品房买卖法律相关书目

住房公积金管理条例关联法规精选

法规中心编 定价：8.00元

商品房买卖合同纠纷案件司法解释关联精析

法规中心编 定价：18.00元

房地产纠纷办案必携

法规中心编 定价：25.00元

商品房买卖纠纷处理依据小全书

法规中心编 定价：28.00元

新编房地产法小全书

法规中心编 定价：39.00元

北京市商品房预售合同与认购书实用手册

北京市建委编 定价：6.00元

房屋买卖合同签订技巧

栾兆安编著 定价：22.00元

房地产开发经营中的合同问题

朱征夫著 定价：36.00元

房地产新型疑难案例判解

北京市高级人民法院编 定价：48.00元

房地产建筑律师实务

中华全国律师协会民事专业委员会编 定价：48.00元

房地产开发经营法律实务

陈文主编 定价：48.00元

邮购电话：010-63939792 / 010-63939779

常见纠纷处理依据小全书系列丛书

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。依法行政、依法监督、依法经营、依法维权等观念越来越成为举国上下的共识和行动。随着人们法制观念的增强,社会生活中的各种纠纷也越来越多地被提到了法律层面上来解决。在纠纷的合法解决过程中,需要依托于大量的法律法规作为依据,为此,我们精心组织编辑了这套《常见纠纷处理依据小全书》,希望能为各界人士解决纠纷、依法维权提供帮助。

由于社会纠纷涉及方方面面,我们这次首先选择了民商事领域常见纠纷的处理依据予以出版。第一批共计出版 20 个分册,分别涉及合同、婚姻家庭、劳动、社会保险、工伤、人事、侵权、交通事故、医疗、消费、商标、担保、公司、金融、商品房买卖、物业、拆迁、建设工程、土地、税务 20 个方面。第二批还将陆续出版行政领域纠纷的处理依据。本套丛书具有以下特色:

1. 分类细致,栏目众多,实用性强。丛书除按纠纷领域分册外,还在每册细分为各个实用小类,方便读者查阅。在各小类下又根据所收录法律文件性质,设以下栏目:

- 核心法律 ·
- 相关法规规章 ·
- 司法解释 ·
- 业务文件 ·
- 个案复函 ·
- 地方政策文件 ·
- 典型案例 ·
- 文书格式 ·
- 流程图表 ·

除了收录法律法规规章、司法解释、业务文件、个案复函等常规法律依

据外,丛书还特别加设了地方政策文件、典型案例、文书格式、流程图表等栏目,大大加强了丛书的实用性,希望能为读者提供全方位、多角度的纠纷处理依据。

2. 与读者互动,并提供法律文件的动态增补。我们真诚地希望看到来自全国各地读者的建议和意见,因此特地在书末设计制作了《读者意见反馈表》。对所有寄回《读者意见反馈表》的读者,都将免费提供一次法规增补材料(电子版);同时可根据读者需求,提供不同资费标准的专业法规信息增补,帮助了解中国立法的最新动向。

由于编者水平有限,加之时间仓促,书中不足之处,恳请读者不吝指正。

法律出版社法规中心

2007年1月

《中华人民共和国城市房地产管理法》 适用提要

房地产业是经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一。房地产业的发展,不仅可以为城市经济发展提供基本物质基础,而且有利于改善城市居民生活条件,为国家开辟一条重要财源。房地产业在国民经济和社会发展中的重要地位和作用,客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。

党的十一届三中全会以来,特别是我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,我国房地产业迅速崛起。但随着房地产业的迅猛发展,也出现了一些亟待解决的问题,主要是:土地批租热、建开发区热,造成建设用地供应总量失控,国家土地资源流失严重;房地产开发投资结构不合理,房地产开发企业过多、过滥;房地产市场机制不健全,交易不规范,交易价格混乱,炒地皮、炒房产现象严重,造成国有土地收益流失。从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。为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,适应建立社会主义市场经济体制的需要,制定这部法律就显得更加迫切。基于以上考虑,1994年第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议审议通过了《房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。

《房地产管理法》共七章七十二条,对以下主要问题作了规定:

一、关于调整范围。关于调整范围,《房地产管理法》规定,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。对于城市规划区外的国有土地开发,《房地产管理法》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,参照本法执行。按照上述规定,房地产开发用地必须是国有土地。集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。这是为了贯彻切实保护耕地的基本国策,明确集体所有的土地不能用于开发经营房地产。

二、关于房地产开发用地。房地产开发用地供应是进行房地产开发、交易的“源头”。依法管住源头,才能节约用地,避免土地资产大量流失。对此,《房地产管理法》设专章作了规定。《房地产管理法》从我国目前的实际情况出发,参考国外的做法,明确规定了出让和

划拨两种方式,但同时严格限制划拨范围。关于出让的具体方式,房地产管理法规定土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。但商业、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。

三、关于房地产开发企业。房地产开发企业是房地产开发、交易的重要主体。一个时期以来出现的房地产热,除受金融秩序的影响外,无不与房地产开发企业过多、过滥有关。为这个问题,本法对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调,房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构、有固定的经营场所、有符合国务院规定的注册资本、有足够的专业技术人员 and 法律、行政法规规定的其他条件。

四、关于规范房地产市场行为。房地产市场管理混乱是房地产业发展中的一个突出问题。为解决这个问题,房地产管理法从以下几方面作了明确规定:(一)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。还规定了土地使用权出让的批准权限和组织实施。这体现了国家对城镇土地一级市场的垄断。(二)以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。(三)对房地产转让和抵押作了规定。房地产管理法还强调,以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合有关的条件。对于划拨土地使用权的转让,房地产管理法规定,以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。(四)对商品房预售的条件作了规定。规定这些条件,是为了制止炒地皮的行为。

五、关于房地产登记发证问题。房地产管理法从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时,又考虑到改革先行一步的少数城市已经建立一个部门统一管理房、地的经验,规定,经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照本法第六十条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。

除房地产管理法外,民法通则、担保法、土地管理法、农村土地承包经营法、合同法等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。所以,要了解房地产方面的法律制度,还须了解这些法律法规和司法解释的规定。

总 目 录

- 一、房地产综合管理与宏观调控 / 1
 - 1. 综合管理 / 1
 - 2. 宏观调控 / 36
- 二、商品房交易纠纷 / 61
 - 1. 交易价格纠纷 / 61
 - 2. 面积测量纠纷 / 78
 - 3. 房地产广告纠纷 / 105
 - 4. 商品房质量纠纷 / 113
 - 5. 商品房预售纠纷 / 146
 - 6. 现房买卖纠纷 / 175
- 三、个人房贷纠纷 / 197
 - 1. 商业贷款纠纷 / 197
 - 2. 公积金贷款纠纷 / 232
 - 3. 商品房抵押纠纷 / 283
- 四、产权办理纠纷 / 329
 - 1. 产权确认纠纷 / 329
 - 2. 产权登记纠纷 / 331
- 五、二手房买卖纠纷 / 364
- 六、房地产中介服务纠纷 / 389
- 七、商品房买卖税收纠纷 / 429
 - 1. 综合 / 429
 - 2. 契税 / 460
 - 3. 印花税 / 469
 - 4. 个人所得税 / 478
 - 5. 土地增值税 / 508
 - 6. 营业税 / 519
- 八、房屋装修纠纷 / 539

目 录

一、房地产综合管理
与宏观调控

1. 综合管理

· 核心法律 ·

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日) (1)

· 相关法规规章 ·

城市私有房屋管理条例(1983年12月17日) (8)

城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日) (10)

城市居民住宅安全防范设施建设管理条例(1996年1月5日) (14)

· 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(2003年4月28日) (15)

· 业务文件 ·

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(1995年12月27日) (19)

· 地方审判政策 ·

江苏省高级人民法院关于审理房地产案件若干问题的意见(1995年1月3日) (23)

安徽省高级人民法院关于规范全

省房地产案件鉴定工作的若干意见(试行)(2002年2月26日) (33)

2. 宏观调控

· 业务文件 ·

建设部等部门关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(2002年5月23日) (36)

建设部等部门关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见(2002年8月26日) (41)

国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知(2005年3月26日) (43)

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(2005年5月9日) (45)

附:建设部等部门关于做好稳定住房价格工作的意见(2005年4月30日) (46)

关于贯彻《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》的通知(2005年5月26日) (48)

国务院关于促进房地产业健康发展的六点意见(新闻稿) (52)

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

房价意见的通知(2006年5月24日)	(53)
附:关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	(53)
· 地方政策 ·	
北京市建委落实贯彻稳定房价意见的通知(2005年6月8日)	(56)
上海市人民政府关于贯彻《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》的通知(2005年6月8日)	(56)
北京市规划委员会关于贯彻落实宏观调控政策加强住房结构规划管理的通知(2006年9月1日)	(59)

二、商品房交易纠纷

1. 交易价格纠纷

· 相关法规规章 ·	
城市房产交易价格管理暂行办法(1994年11月11日)	(61)
商品住宅价格管理暂行办法(1992年7月20日)	(63)
商品房销售管理办法(2001年4月4日)	(65)
· 业务文件 ·	
国家发展计划委员会、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知(2002年1月31日)	(70)
国家发展计划委员会关于进一步加强房地产价格管理促进房地产业健康发展的通知(2003年1月17日)	(70)
· 地方政策 ·	
北京市商品住宅销售价格构成(2002年1月15日)	(72)

北京市商品住宅销售价格构成管 理办法(2001年4月11日)	(74)
北京市国土资源和房屋管理局关于 实施《商品房销售管理办法》的若 干规定(2001年5月28日)	(75)
北京市商品房销售价格管理暂行 办法(1997年8月21日)	(76)
2. 面积测量纠纷	
· 核心法律 ·	
中华人民共和国测绘法(2002年 8月29日修订)	(78)
· 相关法规规章 ·	
房产测绘管理办法(2000年12月 28日)	(85)
建筑工程建筑面积计算规范 (2005年4月15日)	(87)
商品房销售面积计算及公用建筑 面积分摊规则(试行)(1995年 9月8日)	(91)
· 业务文件 ·	
关于进一步加强房地产测量及房 屋面积计算管理工作的通知 (2000年2月25日)	(92)
关于房屋建筑面积计算与房屋权 属登记有关问题的通知(2002 年3月27日)	(93)
· 地方政策 ·	
北京市国土资源和房屋管理局关 于贯彻执行建设部《关于房屋 建筑面积计算与房屋权属登记 有关问题的通知》的补充通知 (2002年5月16日)	(94)
北京市商品房销售面积计算及公 用建筑面积分摊暂行规定 (2000年9月26日修订)	(94)
北京市规划委员会关于发布《容 积率指标计算规则》的通知	

(2006年7月10日)	(96)	财政部、科技部、国家税务总局、国家质量技术监督局、国家建材局关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见	(1999年7月5日)	(116)
附件:容积率指标计算规则	(96)	建设工程质量管理条例(2000年1月30日)		(119)
上海市关于预售商品住房交付时建筑面积增减处理办法(2002年5月27日)	(97)	房屋建筑工程质量保修办法(2000年6月30日)		(127)
· 典型案例 ·		建设部关于加强住宅工程质量管理若干意见(2004年1月30日)		(129)
长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(98)	城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993年11月13日)		(131)
· 流程图表 ·		建筑工程施工质量验收统一标准(2001年7月20日)		(132)
房屋面积构成表	(104)	建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001年12月27日)		(136)
3. 房地产广告纠纷		防雷装置设计审核和竣工验收规定(2005年1月28日)		(139)
· 核心法律 ·		· 流程图表 ·		
中华人民共和国广告法(1994年10月27日)	(105)	房屋验收检验项目表		(144)
中华人民共和国合同法(节录)(1999年3月15日)	(110)	5. 商品房预售纠纷		
· 相关法规规章 ·		城市商品房预售管理办法(2004年7月20日修正)		(146)
房地产广告发布暂行规定(1998年12月3日修正)	(110)	· 地方政策 ·		
· 业务文件 ·		广东省商品房预售管理条例(1998年8月22日)		(148)
国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知(2002年3月25日)	(112)	上海市房屋土地资源管理局关于严格执行商品房预售新标准的通知(2000年11月1日)		(153)
· 地方政策 ·		北京市建设委员会关于北京市商品房预售合同实行网上签约和预售登记管理工作的通知(2005年2月1日)		(154)
北京市工商行政管理局、北京市建设委员会、北京市规划委员会关于进一步加强房地产广告管理工作的通知(2004年9月17日)	(113)	北京市建设委员会关于建立预售商品房楼盘表有关事项的通知		
4. 商品房质量纠纷				
· 相关法规规章 ·				
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997年4月2日)	(113)			
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(1998年5月12日)	(115)			
建设部、国家计委、国家经贸委、				

- (2004年9月9日) (157)
- 文书格式 ·
- 关于推行《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房认购书》示范文本的通知(2005年2月22日) (159)
- 附件1:北京市商品房预售合同 (159)
- 附件2:北京市商品房认购书 (173)
- ## 6. 现房买卖纠纷
- 地方政策 ·
- 关于北京市商品房现房买卖合同实行网上签约的通知(2005年12月8日) (175)
- 文书格式 ·
- 关于推行《北京市商品房现房买卖合同》示范文本的通知(2005年12月7日) (177)
- 附件:北京市商品房现房买卖合同 (178)
- 商品房买卖合同(现房、期房通用) (189)
- ## 三、个人房贷纠纷
- ### 1. 商业贷款纠纷
- 相关法规规章 ·
- 贷款通则(1996年6月28日) (197)
- 个人住房贷款管理办法(1998年5月9日) (206)
- 商业银行房地产贷款风险管理指引(2004年9月2日) (209)
- 人民币利率管理规定(1999年3月2日) (213)
- 业务文件 ·
- 中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知(2003年6月5日) (217)
- 文书格式 ·
- 个人住房贷款借款合同 (219)
- 流程图表 ·
- 个人住房商业性贷款利率及万元还本息金额表 (229)
- 商业贷款历年利率变化表 (230)
- 四大国有商业银行个人住房贷款所需材料一览表 (231)
- ### 2. 公积金贷款纠纷
- 相关法规规章 ·
- 住房公积金管理条例(2002年3月24日修订) (232)
- 建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(2005年1月7日) (237)
- 国务院关于进一步加强住房公积金管理的通知(2002年5月13日) (239)
- 国务院住房制度改革领导小组关于加强住房公积金管理的意见(1996年7月3日) (242)
- 中央国家机关住房公积金制度实施办法(1996年10月25日) (244)
- 住房公积金财务管理办法(1999年5月26日) (245)
- 关于住房公积金财务管理补充规定的通知(1999年10月9日) (249)
- 业务文件 ·
- 关于中央国家机关住房公积金归集管理若干问题的通知(1999年10月1日) (250)
- 关于降低个人住房公积金贷款利率的通知(2002年3月1日) (254)
- 关于降低住房公积金存、贷款利率的通知(2002年3月6日) (254)

关于住房公积金有关利率政策调整的通知(2005年3月18日)	(255)	公积金贷款历年利率变化表	(279)
关于简化住房公积金支取手续有关问题的通知(2000年10月1日)	(255)	个人住房组合贷款万元还款下浮利率对照表	(280)
关于加强住房公积金信贷业务管理的通知(2002年8月15日)	(257)	中央国家机关住房公积金贷款所需材料清单(新房)	(281)
关于居民个人住房公积金存款账户日常销户结清时的利率适用和计结息方式的通知(2003年6月9日)	(258)	中央国家机关住房公积金贷款所需材料清单(二手房)	(282)
中央国家机关住房资金管理中心关于调整中央国家机关住房公积金提取方式有关问题的通知(2004年9月10日)	(258)	3. 商品房抵押纠纷	
附件1:中央国家机关住房公积金提取记录单	(261)	· 核心法律 ·	
附件2:中央国家机关住房公积金提取提供证明材料一览表	(262)	中华人民共和国担保法(1995年6月30日)	(283)
· 地方政策 ·		· 相关法规规章 ·	
北京住房公积金管理中心关于调整个人住房担保贷款政策性贴息有关政策的通知(2005年3月29日)	(263)	住房置业担保管理试行办法(2000年5月11日)	(292)
附:北京住房公积金管理中心个人住房担保贷款贴息协议	(263)	城市房地产抵押管理办法(2001年8月15日修正)	(294)
北京住房公积金缴存管理办法(2006年4月4日)	(265)	中央国家机关个人住房担保委托贷款办法(试行)(1998年6月12日)	(299)
北京住房公积金提取管理办法(2006年3月20日)	(269)	· 业务文件 ·	
· 文书格式 ·		中央国家机关住房资金管理中心关于确定个人住房担保委托贷款担保方式和有关单位应办理事项的通知(1999年1月28日)	(304)
中央国家机关住房公积金贷款借款申请书	(272)	中央国家机关住房制度改革办公室关于调整个人住房担保委托贷款保险业务的通知(2000年2月12日)	(305)
个人住房公积金借款合同	(275)	· 司法解释 ·	
· 流程图表 ·		最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(2000年12月8日)	(306)
个人住房公积金贷款利率及万元还本息金额表	(278)	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(2004年11月4日)	(317)
		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
(2004年11月15日) (321)
- 最高人民法院关于人民法院执行
设定抵押的房屋的规定(2005
年12月14日) (325)
- 个案复函 ·
- 最高人民法院关于房屋抵押不能
改为房屋典当处理的批复
(1985年4月27日) (326)
- 附:宁夏回族自治区高级人民法
院关于张广德、贺金熬、徐凤
英诉段秀琴、段文强房屋抵押
申诉案的请示报告 (326)
- 最高人民法院关于金德辉诉佳木
斯市永恒典当商行房屋典当案
件应如何处理问题的函复
(1992年3月16日) (327)
- 最高人民法院关于黄东与樊而统房
屋典当纠纷应认定为抵押借款的
函复(1992年3月16日) (327)
- 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(2003年11
月17日) (327)

四、产权办理纠纷

1. 产权确认纠纷

- 个案复函 ·
- 最高人民法院关于审理房屋产权
案件有关政策问题的批复
(1986年1月27日) (329)
- 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(1991
年8月7日) (329)

- 最高人民法院关于《城市私有房
屋管理条例》发布前机关、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(1984年4月17日) (330)

- 最高人民法院关于《城市私有房屋管理
条例》发布前关于国营企业购买
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(1985年8月10日) (330)

- 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(1995年1月6日) (331)

2. 产权登记纠纷

- 相关法规规章 ·
- 城市房屋权属登记管理办法
(2001年8月15日修正) (331)
- 城市房地产权属档案管理办法
(2001年8月29日) (335)
- 房屋权属证书印制管理办法
(2002年6月6日) (338)
- 简化房地产交易与房屋权属登记
程序的指导意见(2000年9月
18日) (338)
- 附件一:办理房地产交易与房屋权
属登记办事时限及必收要件
..... (339)

- 附件二:房地产交易与房屋权属
登记程序流程图及程序
流程各环节职能 (340)

- 业务文件 ·
- 建设部关于加强商品房屋产权产
籍登记管理的通知(1992年4
月21日) (341)
- 建设部关于整顿全国房屋所有权
登记发证秩序的通知(1997年

4月21日)	(341)
建设部关于进一步转变工作作风 切实加强和改善房屋权属登记 发证工作的通知(1999年5月 4日)	(342)
建设部关于开展房屋产权验证和 房屋登记工作的通知(1996年 5月29日)	(344)
建设部关于不得给一个平方米单 位产权颁发“房屋所有权证”的 通知(1994年2月7日)	(345)
建设部关于房改售房权属登记发 证若干规定的通知(1995年8 月16日)	(346)
建设部关于颁布全国统一房屋权 属证书的公告(1997年11月12 日)	(347)
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(2001 年4月12日)	(348)
· 个案复函 ·	
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年3月28日)	(349)
· 地方政策 ·	
上海市房地产登记条例(2004年 4月14日修订)	(350)
福建省城市房屋产权登记条例 (1998年11月26日)	(358)
北京市国土资源和房屋管理局、 北京市人民政府住房制度改革 办公室关于城镇居民购买安居 住房产权办理等问题的通知 (2001年9月12日)	(362)

五、二手房买卖纠纷

· 相关法规规章 ·	
城市房地产转让管理规定(2001 年8月15日修正)	(364)
已购公有住房和经济适用住房上 市出售管理暂行办法(1999年 4月22日)	(366)
· 个案复函 ·	
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(1991年3月22日)	(368)
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(1987年4 月8日)	(369)
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 (1988年10月24日)	(369)
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 (1990年10月26日)	(369)
· 地方政策 ·	
北京市城市房地产转让管理办法 (2003年8月26日)	(370)
上海市人民政府关于预售商品房 转让问题的决定(2004年4月 20日)	(377)
上海市房地产转让办法(2004年 4月21日修正)	(377)
· 典型案例 ·	
于存库诉董成斌、董成珍房屋买 卖纠纷案	(385)

六、房地产中介服务纠纷

- 相关法规规章 ·
- 城市房地产中介服务管理规定
(2001年8月15日修正) (389)
- 城市房地产市场评估管理暂行办法
(1992年9月7日) (392)
- 房地产估价师注册管理办法
(2001年8月15日修正) (394)
- 房地产估价机构管理办法(2005
年10月12日) (398)
- 业务文件 ·
- 关于房地产中介服务收费的通知
(1995年7月17日) (405)
- 附表:以房产为主的房地产价格
评估收费标准计算表 (407)
- 地方政策 ·
- 北京市物价局、北京市房屋土地
管理局关于房地产中介服务收
费的通知(1997年11月28日)
..... (407)
- 附表一:房地产价格评估收费标
准 (408)
- 附表二:基准地价评估收费标准 (409)
- 黑龙江省城市房地产中介服务管
理规定(1998年6月9日) (409)
- 河南省城市房地产中介服务管理
办法(2002年3月5日) (412)
- 福建省房地产中介服务收费管理
办法(2003年8月18日) (415)
- 附件1:福建省房地产价格评估收
费标准表 (417)
- 附件2:福建省城镇基准地价评估
收费标准表 (418)
- 附件3:福建省房地产买卖中介收
费项目和收费标准表 (418)
- 附件4:福建省房屋租赁中介收费

项目和收费标准表 (419)

- 文书格式 ·
- 房地产中介服务合同(样本)(卖
方/出租方使用) (420)
- 房地产中介服务合同(样本)(买
方/承租方使用) (423)
- 房屋出售居间合同 (426)
- 购买房屋居间合同 (427)

七、商品房买卖税收纠纷

- 1. 综合
- 核心法律 ·
- 中华人民共和国税收征收管理法
(2001年4月28日修订) (429)
- 相关法规规章 ·
- 中华人民共和国税收征收管理法
实施细则(2002年9月7日) (439)
- 业务文件 ·
- 财政部、国家税务总局关于调整
房地产市场若干税收政策的通
知(1999年7月29日) (451)
- 国家税务总局、财政部、建设部关
于加强房地产税收管理的通知
(2005年5月27日) (451)
- 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
(2005年10月20日) (453)
- 国家税务总局关于加强房地产交
易个人无偿赠与与不动产税收管
理有关问题的通知(2006年9
月14日) (454)
- 附件:个人无偿赠与与不动产登记表
..... (456)
- 地方政策 ·
- 北京市地方税务局关于调整二手
房交易计税价格的通知(2006
年6月28日) (457)