

百姓实用法律法规自助餐

房地产篇

Total Law Post

姜冰 主编

房屋买卖·租赁·拆迁·经济适用房



众出版社

百姓实用法律法规自助餐

房 地 产 篇

主 编 姜 冰

副主编 林严升 郑爱国 张 涛

群 众 出 版 社

二〇〇三年·北京

图书在版编目 (C I P) 数据

百姓实用法律法规自助餐. 房地产篇/姜冰主编. 北京: 群众出版社, 2003

ISBN 7-5014-2969-3

I. 百… II. 姜… III. 房地产业—法规—汇编—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 057846 号

百姓实用法律法规自助餐

房地产篇

姜 冰 主编

责任编辑/沈滢颖

封面设计/董 睿

出版发行/群众出版社 电话: (010) 67633344 转

社 址/北京市丰台区方庄芳星园三区 15 号楼

网 址/www.qzcbbs.com

信 箱/qzs@qzcbbs.com

经 销/新华书店

印 刷/北京京安印刷厂

787×1092 毫米 长 32 开 10 印张 157 千字

2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月第 1 次印刷

印数: 0001—5000 册

ISBN 7-5014-2969-3/D·1382 定价: 15.00 元

目录

目 录

- 第一章 房屋权属登记**
- 3 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知
- 6 城市房屋权属登记管理办法
- 第二章 住房制度改革**
- 19 关于《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案》
- 31 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知
- 第三章 拆迁、补偿、安置**
- 43 城市房屋拆迁管理条例（修订）
- 54 国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知
- 第四章 公房、经济适用房相关规定**
- 59 住房公积金管理条例（修订）



百姓实用法律法规自助餐

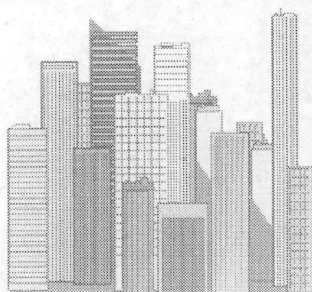
- 74 已购公有住房和经济适用住房上市出售
管理暂行办法
- 第五章 房地产金融与税费**
- 83 财政部、国家税务总局关于调整
住房租赁市场税收政策的通知
- 84 住房置业担保管理试行办法
- 93 个人住房贷款管理办法
- 第六章 物业管理**
- 105 物业管理条例
- 124 北京市居住小区物业管理服务基本要求
(试行)
- 第七章 土地管理**
- 131 中华人民共和国土地管理法 (修正)
- 161 城镇个人建造住宅管理办法
- 第八章 房地产市场管理**
- 167 关于进一步加强房地产广告管理的通知
- 170 商品房销售面积计量监督管理办法
- 174 商品住宅性能认定管理办法 (试行)
- 184 北京市商品住宅销售价格构成管理办法



	第九章 房地产诉讼与仲裁
191	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
201	中华人民共和国仲裁法
219	中华人民共和国民事诉讼法
292	中华人民共和国行政诉讼法

第一章

房屋权属登记



1000

1000



关于房屋建筑面积计算与房屋 权属登记有关问题的通知

建住房〔2002〕4号

各省、自治区建设厅，直辖市建委及有关部门：

为了切实做好房屋面积计算和房屋权属登记工作，保护当事人合法权益，现就有关问题通知如下：

一、在房屋权属证书附图中应注明施测的房产测绘单位名称、房屋套内建筑面积（在图上标注尺寸）和房屋分摊的共有建筑面积。

二、根据《房产测绘管理办法》的有关规定，由房产测绘单位对其完成的房产测绘成果的质量负责。

三、房屋权属登记涉及的有关房屋建筑面积计算问题，《房产测量规范》未作规定或规定不明确的，暂按下列规定执行：

（一）房屋层高

计算建筑面积的房屋，层高（高度）均应在



百姓实用法律法规自助餐

2.20 米以上（含 2.20 米，以下同）。

（二）外墙墙体

同一楼层外墙，既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙为准计算建筑面积，墙厚按主墙体厚度计算。

各楼层墙体厚度不同时，分层分别计算。

金属幕墙及其他材料幕墙，参照玻璃幕墙的有关规定处理。

（三）斜面结构屋顶

房屋屋顶为斜面结构（坡屋顶）的，层高（高度）2.20 米以上的部位计算建筑面积。

（四）不规则围护物

阳台、挑廊、架空通廊的外围水平投影超过其底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

（五）变形缝

与室内任意一边相通，具备房屋的一般条件，并能正常利用的伸缩缝、沉降缝应计算建筑面积。

（六）非垂直墙体

对倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）2.20 米以上的部位计算建筑面积。

房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板投影计算建筑面积。

（七）楼梯下方空间



楼梯已计算建筑面积的，其下方空间不论是否利用均不再计算建筑面积。

（八）公共通道

临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的，不论其是否有柱，是否有维护结构，均不计算建筑面积。

（九）二层及二层以上的房屋建筑面积均按《房产测量规范》中多层房屋建筑面积计算的有关规定执行。

（十）与室内不相通的类似于阳台、挑廊、檐廊的建筑，不计算建筑面积。

（十一）室外楼梯的建筑面积，按其在各楼层水平投影面积之和计算。

四、房屋套内具有使用功能但层高（高度）低于2.20米的部分，在房屋权属登记中应明确其相应权利的归属。

五、本通知自二〇〇二年五月一日起执行。

各地在执行中有何问题，请及时告我部住宅与房地产业司。

中华人民共和国建设部
二〇〇二年三月二十七日



城市房屋权属登记管理办法

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋权属登记
- 第三章 房屋权属证书
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋权属管理,维护房地产市场秩序,保障房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区国有土地范围内的房屋权属登记。

第三条 本办法所称房屋权属登记,是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登

记，并依法确认房屋产权归属关系的行为。

本办法所称房屋权利人（以下简称权利人），是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人。

本办法所称房屋权利申请人（以下简称申请人），是指已获得了房屋并提出房屋登记申请，但尚未取得房屋所有权证书的法人、其他组织和自然人。

第四条 国家实行房屋所有权登记发证制度。

申请人应当按照国家规定到房屋所在地的人民政府房地产行政主管部门（以下简称登记机关）申请房屋权属登记，领取房屋权属证书。

第五条 房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。

依法登记的房屋权利受国家法律保护。

第六条 房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

第七条 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《城市房地产管理



百姓实用法律法规自助餐

法》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。房地产权证书的式样报国务院建设行政主管部门备案。

第八条 国务院建设行政主管部门负责全国的房屋权属登记管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的房屋权属登记管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的房屋权属登记管理工作。

第二章 房屋权属登记

第九条 房屋权属登记分为：

- (一) 总登记；
- (二) 初始登记；
- (三) 转移登记；
- (四) 变更登记；
- (五) 他项权利登记；
- (六) 注销登记。

第十条 房屋权属登记依以下程序进行：

- (一) 受理登记申请；
- (二) 权属审核；



(三) 公告；

(四) 核准登记，颁发房屋权属证书。

本条第(三)项适用于登记机关认为有必要进行公告的登记。

第十一条 房屋权属登记由权利人(申请人)申请。权利人(申请人)为法人、其他组织的，应当使用其法定名称，由其法定代表人申请；

权利人(申请人)为自然人的，应当使用其身份证件上的姓名。

共有的房屋，由共有人共同申请。

房屋他项权利登记，由权利人和他项权利人共同申请。

房地产行政主管部门直管的公房由登记机关直接代为登记。

第十二条 权利人(申请人)可以委托代理人申请房屋权属登记。

第十三条 权利人(申请人)申请登记时，应当向登记机关交验单位或者相关人的有效证件。

代理人申请登记时，除向登记机关交验代理人的有效证件外，还应当向登记机关提交权利人(申请人)的书面委托书。

第十四条 总登记是指县级以上地方人民政府根据需要，在一定期限内对本行政区域内的房屋进



百姓实用法律法规自助餐

行统一的权属登记。

登记机关认为需要时，经县级以上地方人民政府批准，可以对本行政区域内的房屋权属证书进行验证或者换证。

凡列入总登记、验证或者换证范围，无论权利人以往是否领取房屋权属证书，权属状况有无变化，均应当在规定的期限内办理登记。

总登记、验证、换证的期限，由县级以上地方人民政府规定。

第十五条 总登记、验证、换证应当由县级以上地方人民政府在规定期限开始之日 30 日前发布公告。

公告应当包括以下内容：

- (一) 登记、验证、换证的区域；
- (二) 申请期限；
- (三) 当事人应当提交的有关证件；
- (四) 受理申请地点；
- (五) 其他应当公告的事项。

第十六条 新建的房屋，申请人应当在房屋竣工后的 3 个月内向登记机关申请房屋所有权初始登记，并应当提交用地证明文件或者土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收资料以及其他有关的证明



文件。

集体土地上的房屋转为国有土地上的房屋，申请人应当自事实发生之日起 30 日内向登记机关提交用地证明等有关文件，申请房屋所有权初始登记。

第十七条 因房屋买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移的，当事人应当自事实发生之日起 90 日内申请转移登记。

申请转移登记，权利人应当提交房屋权属证书以及相关的合同、协议、证明等文件。

第十八条 权利人名称变更和房屋现状发生下列情形之一的，权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请变更登记：

（一）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称发生变更的；

（二）房屋面积增加或者减少的；

（三）房屋翻建的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

申请变更登记，权利人应当提交房屋权属证书以及相关的证明文件。

第十九条 设定房屋抵押权、典权等他项权利的，权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请他