



# 买房住房 政策法规宝典

房产开发

房屋买卖

房屋价格

房屋面积

住房保障

经济适用房

住房公积金

房屋贷款

房产税

房屋登记

房屋权属管理

物业管理

住房制度改革

房屋租赁

廉租房

房屋中介



含最新《经济适用住房管理办法》  
和《廉租住房保障办法》

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



# 买房住房 政策法规宝典

房产开发

房屋买卖

房屋价格

房屋面积

住房保障

经济适用房

住房公积金

房屋贷款

房产税

房屋登记

房屋权属管理

物业管理

住房制度改革

房屋租赁

廉租房

房屋中介



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

买房住房政策法规宝典/中国法制出版社编. —北京:  
中国法制出版社, 2008. 1  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0189 - 0

I. 买… II. 中… III. ①住宅 - 商品交易 - 法规 - 汇编 -  
中国②住宅 - 法规 - 汇编 - 中国 IV. D922. 181. 9  
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 159079 号

## 买房住房政策法规宝典

MAIFANG ZHUFANG ZHENGCE FAGUI BAODIAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 1 月第 1 版

印张/11. 875 字数/395 千

2008 年 1 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0189 - 0

定价: 25.00 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: 66010493

邮购部电话: 66033288

## 出版说明

在追求法治与和谐的社会里，及时了解和运用国家的法律政策，可以指导和帮助我们更好的实现权益最大化。中国法制出版社以“关注民生，传播法律”为己任，数十年来，我们编辑出版了众多法规和普法图书，为广大民众维护自身权益提供了强大的力量与支持。

时至2008年，我们立足民生最关注的社会问题，出版了这套“政策法规宝典”丛书。法律与政策息息相关，是我们追求发展与处理矛盾的重要依据所在。

本丛书的主要特点有：

1. **聚焦社会热点问题。**丛书内容包括住房问题、土地问题、就业问题、教育问题、社会保障问题、产品质量问题、食品药品安全问题、理财问题、环境问题等。这些问题与民众生活息息相关，不论是遇到困难还是未雨绸缪，了解这些问题所涉及的国家法律政策都是十分必要的。

2. **收集最新最全规定。**本书除收录了主要的法律法规规章外，最大的特点在于收集了国家和地方最新的规范性文件，这些政策性文件对于解决现实具体问题更具有实际效用。

3. **指导法律政策适用。**在每本书最前面，都有一个详细的导读，目的是帮助大家从宏观上把握和了解本书所收录和分类的文件、重要政策的背景，以及重点问题的法律适用。

和谐社会，应该是民主法治、公平正义、安定有序的社会。希望“政策法规宝典”能够帮助您争取和把握幸福的生活！

中国法制出版社

2008年1月

## 买房住房政策法规适用指导

安身立命，安居乐业，都离不开住房。房屋一直是百姓生活最关心的话题，直接关系到生活质量的高低。近年来，房地产市场发展迅速，房价不断增长并由此衍发的一系列现象，使买房住房成为时下最火的话题。由于房屋问题涉及到方方面面，有关住房的法律政策众多而且繁杂，中央及各级政府颁布有关房地产法律法规的速度也非常迅速。本书尽量收录了关于买房住房最全和最新的文件，由十六个部分组成：

**第一部分“房产开发”。**《城市房地产管理法》是整个房地产的龙头法，涉及到房地产的主要方面，也是制订其他规章的重要依据。《城市房地产开发经营条例》主要是规定房地产开发商的权利义务，与购房者没有直接的联系，但有必要加以了解。

**第二部分“房屋买卖”。**其中最新的规定是07年颁布的《物权法》中对不动产转让的规定。01年、04年制定《商品房销售管理办法》和《城市房地产预售管理办法》，前者是对房屋买卖比较全面的规定，而后者是对房地产预售制度具体的规定。最高人民法院关于商品房买卖合同纠纷的司法解释是打房屋买卖官司中最重要的依据。另外，这一部分还包括调整房产交易的一些新近政策和重要地方的房屋买卖规定。

**第三部分“房屋价格”。**近年来，各地房屋价格增长迅速，极大影响到了人民的正常生活，也引起了政府的高度重视。这一部分将国务院对于房屋价格控制的法规专门编辑在一起，便于查询和了解国家关于控制房价的最新精神和步骤。

**第四部分“房屋面积”。**这些法律规定主要是对房屋面积的测量、计算以及相关技术性问题的界定，规定了如何计算建筑面积和销售面积，是开发商应该遵循的规范。购房者可以通过对这

些法律规范的了解来捍卫自身的合法利益。

**第五部分“住房保障”。**是国家关注的重大民生问题，新近出台的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》全面提出了住房保障的各项措施。其中关于经济适用房、廉租房等的具体规定下面有专章介绍。

**第六部分“经济适用住房”。**经济适用住房是政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。建设部等七部委新近联合修订的《经济适用住房管理办法》，明确规定经济适用房是面向城市低收入住房困难家庭供应，单套的建筑面积控制在 60 平方米左右，开发企业的利润率不高于 3%。此外，购房者还应在本部分全国法规的基础上，了解本地的政策。

**第七部分“住房公积金”。**住房公积金是一种义务性住房储金。它是按照国家政策规定，通过个人存储、单位资助的办法建立的一笔属于个人的住房消费资金，专项用于个人支付住房方面的费用，与购房者利益息息相关。因此，这部分法律法规非常庞杂，在引用时我们注意筛选出与购房者最相关和最新的部分。其中，除了国务院颁布的《住房公积金管理条例》，还有建设部最新颁布的调整个人住房公积金存贷款利率的规定以及财政部颁布的有关住房公积金财务管理和监督的规定。此外，地方的具体实施办法也非常重要。

**第八部分“房屋贷款”。**如今，大多数购房者选择按揭付款的方式来支付房款，其中有许多问题是以前的法律所没有规定的。因此，这一部分收录了最新具体的部门规章。除了中国人民银行对贷款政策、利率、期限等的规定，还包括银监会、保监会等部门对贷款管理和监督的规定。购房者在决定分期付款购房之前，应详细了解这些文件，尤其是最新利率的调整。

**第九部分“房产税费”。**买房必然伴随着上税。如何上税、上税具体规定、具体税率等都在这一部分有详细介绍。其中包括国务院颁布的房产税暂行条例和契税暂行条例。另外还有国家税

务总局等部门就不同情况下的税收征管所作的规定，内容非常具体。购房者在购房的同时，也不应忽视了税费的规定。

**第十部分“房屋登记”。**房屋是最重要的不动产，登记对于房屋所有人来说至关重要。其中，物权法关于不动产登记的规定是最新规定。而建设部颁布的《城市房屋权属登记管理办法》全面规范了房屋权属登记。另外，北京、上海和天津有关权属登记的规定也是比较有代表性的。购房者在购买房屋的同时，登记是非常重要的，尤其要考虑到今后可能产生的房产纠纷。

**第十一部分“房屋权属管理”。**这部分与登记也密切相关。建设部颁布的《城市房地产权属档案管理办法》等法规，主要是用于规范房地产权属管理机构。除了要依法登记并发放权属证书，还要依照法律规定对证书进行收集、整理和归档等工作。

**第十二部分“物业管理”。**城市化进程导致大量房产产生之后，必然随之而来的就是物业管理，物业纠纷也成了近年来不断增加的一类纠纷。根据物权法的最新规定，07年8月国务院对《物业管理条例》进行了修订，比较全面地规定了业主、物业管理服务及收费、物业使用和维护等方面的问题。此外，这部分还包括发改委对物业收费办法的具体规定和建设部颁布的业主大会规程和业主临时公约。

**第十三部分“住房制度改革”。**这部分法律法规规定的问题相对来说不是如今的热点，但对于相关人群，其中的规定政策仍然适用。在其遇到住房改革的相关问题时，仍然需要查阅这些特殊规定。

**第十四部分“房屋租赁”。**目前房价上涨过快，相应地促进了租房市场的发展。在房屋租赁部分，除了建设部95年颁布的《城市房屋租赁管理办法》和相关对租金的规范外，缺少较新的法规。但许多地方政府颁布了租赁管理办法，对本地房屋租赁中出现的新问题具有较强的针对性。其中，上海、深圳等地的房屋租赁管理办法都比较有代表性。

**第十五部分“廉租房”。**政府对于过高的房价和房屋租金的应对措施之一是提出建设城镇廉租住房，这也是今后政府宏观调控住房的重要举措。在这一部分，大多是部门规章，其中重要的有建设部等九部门最新颁布的《廉租住房保障办法》，进一步明确了廉租住房的保障对象、保障方式与保障资金。另外，本部分还有一些有关廉租住房适用范围、租金标准、分配形式、申请等具体问题的规定。

**第十六部分“房屋中介”。**房地产的繁荣同时也带来了房屋中介的蓬勃发展。但由于相应法律法规的缺失，中介市场运作非常不规范，实践中存在大量老百姓合法利益被不良中介不规范操作而损害的实例。针对这种现象，建设部01年修订了《城市房地产中介服务管理规定》，并相继对房产经纪、房地产估价机构等作出相应规定。详细了解这部分内容，可在购租房过程中捍卫自身权益。

本书共收录122个文件，内容涉及到房屋购买、居住、租赁、贷款等各个方面，能够让读者详细、清楚地了解到相关政策法规，是居家生活的必备。

# 总 目 录

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 买房住房政策法规适用指导 ..... | (1)   |
| 一、房地产开发 .....      | (1)   |
| 二、房屋买卖 .....       | (18)  |
| 三、房屋价格 .....       | (71)  |
| 四、房屋面积 .....       | (83)  |
| 五、住房保障 .....       | (108) |
| 六、经济适用房 .....      | (122) |
| 七、住房公积金 .....      | (144) |
| 八、住房贷款 .....       | (174) |
| 九、房产税费 .....       | (186) |
| 十、房屋登记 .....       | (208) |
| 十一、房屋权属管理 .....    | (245) |
| 十二、物业管理 .....      | (253) |
| 十三、住房制度改革 .....    | (291) |
| 十四、房屋租赁 .....      | (302) |
| 十五、廉租房 .....       | (323) |
| 十六、房屋中介 .....      | (345) |

## 目 录

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 买房住房政策法规适用指导 ..... | (1) |
|--------------------|-----|

## 一、房地产开发

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| 01 中华人民共和国城市房地产管理法 .....                      | (1)  |
| (2007 年 8 月 30 日)                             |      |
| 02 城市房地产开发经营管理条例 .....                        | (8)  |
| (1998 年 7 月 20 日)                             |      |
| 03 建设部、国土资源部、财政部等关于开展房地产市场<br>秩序专项整治的通知 ..... | (13) |
| (2007 年 3 月 29 日)                             |      |

## 二、房屋买卖

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 04 中华人民共和国物权法 (节录) ..... | (18) |
| (2007 年 3 月 16 日)        |      |
| 05 商品房销售管理办法 .....       | (19) |
| (2001 年 4 月 4 日)         |      |
| 06 城市商品房预售管理办法 .....     | (25) |
| (2004 年 7 月 20 日)        |      |
| 07 城市房地产转让管理规定 .....     | (27) |
| (2001 年 8 月 15 日)        |      |

- 08 房地产交易秩序专项整治工作方案 ..... (29)  
(2006年8月28日)
- 09 建设部、国家发展和改革委员会、国家工商行政管理  
总局关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知 ..... (33)  
(2006年7月6日)
- 10 建设部关于对城市房地产转让有关问题的复函 ..... (36)  
(2002年9月24日)
- 11 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 ..... (36)  
(2003年4月28日)
- 12 北京市城市房地产转让管理办法 ..... (40)  
(2003年9月2日)
- 13 北京市建设委员会关于规范商品房签约行为的  
通知 ..... (48)  
(2006年4月25日)
- 14 上海市房地产转让办法 ..... (49)  
(2000年9月20日)
- 15 天津市商品房管理条例 ..... (57)  
(2002年10月24日)
- 16 山东省商品房销售条例 ..... (64)  
(2005年3月31日)

### 三、房屋价格

- 17 国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应  
结构稳定住房价格的意见 ..... (71)  
(2006年5月24日)
- 18 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 ..... (73)  
(2005年5月9日)
- 19 国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知 ..... (77)  
(2005年3月26日)

- 20 国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 ..... (79)  
(2003 年 8 月 12 日)

#### 四、房屋面积

- 21 建筑工程建筑面积计算规范 ..... (83)  
(2005 年 4 月 15 日)
- 22 商品房销售面积测量与计算 ..... (90)  
(1998 年 12 月 22 日)
- 23 商品房销售面积测量与计算计量技术规范 ..... (94)  
(1998 年 12 月 28 日)
- 24 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 ..... (100)  
(2002 年 3 月 27 日)
- 25 建设部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 ..... (101)  
(2000 年 2 月 25 日)
- 26 建设部办公厅关于建筑面积计算标准问题的复函 ..... (102)  
(2001 年 12 月 24 日)
- 27 建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的复函 ..... (102)  
(2005 年 5 月 27 日)
- 28 上海市房屋建筑面积计算及共有建筑面积分摊规则 ..... (103)  
(2003 年 6 月 18 日)

#### 五、住房保障

- 29 国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 ..... (108)  
(2007 年 8 月 7 日)
- 30 国务院办公厅、中央军委办公厅关于印发军队转业干部住房保障办法的通知 ..... (112)

(2000年9月8日)

- 31 北京市“十一五”保障性住房及“两限”商品住房用地布局规划(2006年—2010年) ..... (115)  
(2007年7月20日)

## 六、经济适用房

- 32 经济适用住房管理办法 ..... (122)  
(2007年11月19日)
- 33 经济适用住房价格管理办法 ..... (126)  
(2002年11月17日)
- 34 建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通知 ..... (128)  
(2000年9月11日)
- 35 北京市经济适用住房管理办法(试行) ..... (130)  
(2007年9月25日)
- 36 浙江省经济适用住房管理办法 ..... (133)  
(2005年4月18日)
- 37 山东省经济适用住房管理办法 ..... (138)  
(2006年11月26日)

## 七、住房公积金

- 38 住房公积金管理条例 ..... (144)  
(2002年3月24日)
- 39 国务院关于加强住房公积金管理的通知 ..... (149)  
(2002年5月13日)
- 40 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 ..... (153)  
(2005年1月10日)
- 41 关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知 ..... (155)  
(2007年9月14日)

- 42 财政部关于加强住房公积金管理等有关问题的通知 ..... (157)  
(2006 年 9 月 5 日)
- 43 财政部关于加强住房公积金财政监督管理的通知 ..... (159)  
(2005 年 12 月 6 日)
- 44 住房公积金财务管理办法 ..... (162)  
(1999 年 5 月 26 日)
- 45 中国人民银行关于加强住房公积金信贷业务管理的  
通知 ..... (167)  
(2002 年 8 月 15 日)
- 46 北京市实施《住房公积金管理条例》若干规定 ..... (168)  
(2006 年 1 月 6 日)
- 47 上海市住房公积金管理若干规定 ..... (170)  
(2005 年 9 月 26 日)

## 八、住房贷款

- 48 个人住房贷款管理办法 ..... (174)  
(1998 年 5 月 9 日)
- 49 中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通  
知 ..... (178)  
(2006 年 5 月 31 日)
- 50 中国人民银行关于调整金融机构人民币存贷款基准  
利率的通知 ..... (178)  
(2007 年 9 月 14 日)
- 51 中国银行业监督管理委员会关于进一步加强房地产  
信贷管理的通知 ..... (179)  
(2006 年 7 月 22 日)
- 52 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加  
强商业性房地产信贷管理的通知 ..... (181)  
(2007 年 9 月 27 日)
- 53 中国保险监督管理委员会关于进一步加强贷款房屋  
保险管理的通知 ..... (183)

(2006年6月13日)

- 54 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 ..... (185)  
(2000年2月12日)

## 九、房产税费

- 55 中华人民共和国房产税暂行条例 ..... (186)  
(1986年9月15日)
- 56 中华人民共和国契税暂行条例 ..... (187)  
(1997年7月7日)
- 57 中华人民共和国契税暂行条例细则 ..... (188)  
(1997年10月28日)
- 58 财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知 ..... (190)  
(2006年12月25日)
- 59 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 ..... (191)  
(2005年5月27日)
- 60 国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知 ..... (193)  
(2005年10月7日)
- 61 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 ..... (194)  
(2005年10月20日)
- 62 国家税务总局关于加强出租房屋税收征管的通知 ..... (195)  
(2005年8月3日)
- 63 国家税务总局承受装修房屋契税计税价格问题批复 ..... (197)  
(2007年6月1日)
- 64 国家税务总局关于个人取得解除商品房买卖合同违约金征收个人所得税问题的批复 ..... (197)  
(2006年9月19日)

- 65 国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题通知 ..... (197)  
(2006 年 9 月 14 日)
- 66 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知 ..... (199)  
(2006 年 7 月 18 日)
- 67 国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复 ..... (202)  
(2004 年 9 月 2 日)
- 68 财政部、国家税务总局关于单位低价向职工售房有关个人所得税问题的通知 ..... (202)  
(2007 年 2 月 8 日)
- 69 财政部、国家税务总局关于非产权人重新购房免征个人所得税问题的批复 ..... (203)  
(2003 年 5 月 28 日)
- 70 财政部、国家税务总局关于公有制单位职工首次购买住房免征契税的通知 ..... (203)  
(2000 年 11 月 29 日)
- 71 财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知 ..... (204)  
(1999 年 12 月 2 日)
- 72 国家税务总局关于出售或租赁房屋使用权是否征收契税问题的批复 ..... (205)  
(1999 年 7 月 8 日)
- 73 国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的批复 ..... (205)  
(1999 年 6 月 3 日)
- 74 国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知 ..... (205)  
(2005 年 10 月 21 日)
- 75 国家税务总局关于未取得房屋产权证书期间如何确定房产税纳税人的批复 ..... (206)

(2002 年 3 月 26 日)

## 十、房屋登记

- 76 中华人民共和国物权法 (节录) ..... (208)  
(2007 年 3 月 16 日)
- 77 房屋权属登记信息查询暂行办法 ..... (209)  
(2006 年 10 月 8 日)
- 78 城市房屋权属登记管理办法 ..... (211)  
(2001 年 8 月 15 日)
- 79 建设部办公厅关于对《城市房屋权属登记管理办法》有关问题的复函 ..... (216)  
(2003 年 12 月 11 日)
- 80 简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的指导意见 ..... (216)  
(2000 年 9 月 18 日)
- 81 房屋权属登记工作规范 (试行) ..... (219)  
(2005 年 12 月 22 日)
- 82 上海市房地产登记条例 ..... (229)  
(2004 年 4 月 14 日)
- 83 天津市房屋权属登记条例 ..... (237)  
(2005 年 5 月 25 日)

## 十一、房屋权属管理

- 84 城市房地产权属档案管理办法 ..... (245)  
(2001 年 8 月 29 日)
- 85 建设部关于清理检查房屋权属证书印制发放工作的通知 ..... (248)  
(2001 年 9 月 13 日)
- 86 建设部关于城镇房屋所有权证书颁发问题的复函 ..... (250)  
(1998 年 4 月 17 日)