
中华人民共和国

房地产法典

REAL ESTATE LAWS AND
REGULATIONS OF CHINA

应用版

17

法律出版社

LAW PRESS·CHINA

中华人民共和国

房地产法典

（草案）

（草案）

（草案）

（草案）

中华人民共和国分类法典

中华人民共和国
房地产法典

REAL ESTATE LAWS AND
REGULATIONS OF CHINA

应用版

17

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国房地产法典:应用版 / 法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2007.12
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978-7-5036-7912-4

I. 中… II. 法… III. 房地产业—法规—汇编—中国
IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 174989 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16

印张/47.25 字数/1067 千

版本/2008 年 1 月第 1 版

印次/2008 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 978-7-5036-7912-4

定价:65.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社五十余年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面便捷。“分类法典”系列共有35个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民事法、商事法、刑事法、经济法、行政法、社会法、国际法八大领域以及各领域下的若干具体部门。丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者

在实践中理解运用;

(4)特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。结合法律出版社的资源优势,向每一位购买“分类法典”的读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),只要填写书末的“读者服务回执”即可。对于一次性购买多册的读者,还可免费赠送相关法规资讯产品(详见书末读者服务回执)。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心
2008年1月

总 目 录

一、一般规定	(1)	3. 房屋贷款管理	(363)
二、房地产开发用地	(71)	4. 房地产中介服务	(380)
1. 土地管理	(71)	5. 房地产纠纷	(403)
2. 土地取得	(103)	6. 房屋租赁、抵押	(415)
3. 土地开发管理	(123)	六、房产管理	(475)
4. 建设用地管理	(132)	1. 房屋权属管理	(475)
5. 土地登记与权属	(143)	2. 房屋物业管理	(492)
6. 土地抵押	(161)	3. 房屋装修装饰	(599)
三、房地产开发	(176)	七、房屋拆迁、补偿、安置	(628)
四、房地产建设	(255)	八、房地产税费	(661)
五、房地产交易	(305)	九、城市住房改革	(694)
1. 房地产交易管理	(305)	1. 公有住房改革	(694)
2. 住房公积金管理	(342)	2. 经济适用住房	(731)

目 录

一、一般规定

中华人民共和国民法通则(1986.4.12)	(1)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)(1988.4.2)	(13)
《中华人民共和国物权法》导读	(27)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(28)
《中华人民共和国招标投标法》导读	(51)
中华人民共和国招标投标法(1999.8.30)	(52)

二、房地产开发用地

1. 土地管理

《中华人民共和国土地管理法》导读	(71)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28修正)	(72)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(1998.12.27)	(82)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(88)
国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知(2003.7.30)	(92)
国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知(2004.4.29)	(94)
土地利用年度计划管理办法(2006.12.20修订)	(95)
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定(1999.7.5)	(97)
国土资源部关于已购公有住房和经济	

适用住房上市出售中有关土地问题

的通知(1999.9.22)

(98)	
关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003.9.4)	(99)
关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.9.24)	(101)

2. 土地取得

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(1990.5.19)	(103)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.2.24)	(106)
城市国有土地使用权出让转让规划	
管理办法(1992.12.4)	(109)
划拨用地目录(2001.10.22)	(110)
征用土地公告办法(2001.10.22)	(113)
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权	
规定(2002.5.9)	(115)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(117)
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3)	(119)
最高人民法院关于审理涉及国有土地	
使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释(2005.6.18)	(121)
3. 土地开发管理	
外商投资开发经营成片土地暂行管	
理办法(1990.5.19)	(123)
土地开发整理规划管理若干意见(2002.4.23)	(125)
省级土地开发整理规划审批暂行办	
法(2003.4.10)	(127)
国家投资土地开发整理项目竣工验收	

- 暂行办法(2003.1.21) (128)
- 国家投资土地开发整理项目实施管理
暂行办法(2003.4.16) (130)
- 4. 建设用地管理**
- 建设用地审查报批管理办法(1999.
3.2) (132)
- 建设项目用地预审管理办法(2004.
11.1 修订) (135)
- 建设用地计划管理办法(1996.9.18) (136)
- 新增建设用地土地有偿使用费收缴使
用管理办法(1999.8.4) (138)
- 新增建设用地土地有偿使用费财务管
理暂行办法(2001.6.10) (140)
- 关于进一步加强新增建设用地土地
有偿使用费征收使用管理的通知
(2004.12.6) (141)
- 5. 土地登记与权属**
- 在京中央国家机关用地土地登记办
法(2000.10.23) (143)
- 土地权属争议调查处理办法(2003.
1.3) (145)
- 土地登记规则(1995.12.28 修正) (147)
- 确定土地所有权和使用权的若干规
定(1995.3.11) (154)
- 国土资源部关于做好土地开发整理权
属管理工作的意见(2003.7.30) (158)
- 最高人民法院关于行政机关对土地争
议的处理决定生效后一方不履行另
一方不应以民事侵权向法院起诉的
批复(1991.7.24) (160)
- 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(2003.4.16) (161)
- 6. 土地抵押**
- 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(1998.9.1) (161)
- 最高人民法院关于转发国土资源部
《关于国有划拨土地使用权抵押登
记有关问题的通知》的通知(2004.
3.23) (162)
- 附:关于国有划拨土地使用权抵押
登记有关问题的通知(2004.1.
15) (162)
- 国家土地管理局关于土地使用权抵
押登记有关问题的通知
(1997.1.3) (162)
- 文书范本**
- 国有土地使用权出让合同 (164)
- 集体土地征用补偿安置协议 (169)
- 外商投资企业土地使用合同(划拨土
地使用权合同) (170)
- 土地使用权租赁合同(订立合同单位) (171)
- 建设工程征用土地合同 (172)
- 三、房地产开发**
- 《中华人民共和国城乡规划法》导读 (176)
- 中华人民共和国城乡规划法(2007.
10.28) (177)
- 《中华人民共和国城市房地产管理
法》导读 (184)
- 中华人民共和国城市房地产管理法
(2007.8.30 修正) (185)
- 城市房地产开发经营管理条例
(1998.7.20) (203)
- 城镇个人建造住宅管理办法(1983.
6.4) (206)
- 房地产开发企业资质管理规定
(2000.3.29 修正) (207)
- 城市地下空间开发利用管理规定
(2001.11.20 修正) (210)
- 房地产开发经营企业交费登记卡试
行办法(2003.5.30) (212)
- 城市紫线管理办法(2003.12.17) (213)
- 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)
(2004.8.6) (215)
- 典当管理办法(2005.2.9) (218)
- 城市蓝线管理办法(2005.12.20) (225)
- 城市黄线管理办法(2005.12.20) (226)

关于住房公积金管理机构调整工作的 实施意见(2002. 6. 19)	(353)
关于完善住房公积金决策制度的意见 (2002. 6. 19)	(355)
关于认真做好工会参与建立住房公 积金制度工作的通知(2002. 6. 21)	(357)
关于住房公积金管理中心职责和内 部授权管理的指导意见(2003. 4. 3)	(359)
关于住房公积金管理若干具体问题 的指导意见(2005. 1. 10)	(361)
关于调整个人住房公积金存贷款利率 的通知(2007. 8. 21)	(363)
3. 房屋贷款管理	
贷款通则(1996. 6. 28)	(363)
个人住房贷款管理办法(1998. 5. 9)	(371)
商业银行房地产贷款风险管理指引 (2004. 9. 2)	(374)
关于调整个人住房担保委托贷款保 险业务的通知(2000. 2. 12)	(378)
关于进一步加强房地产信贷业务管 理的通知(2003. 6. 5)	(379)
4. 房地产中介服务	
城市房地产中介服务管理规定 (2001. 8. 15 修正)	(380)
房地产广告发布暂行规定(1998. 12. 3 修正)	(383)
房地产估价师注册管理办法(2001. 8. 15 修正)	(384)
房地产估价机构管理办法(2005. 10. 12)	(388)
城市房地产市场评估管理暂行办法 (1992. 9. 7)	(394)
房地产估价师执业资格制度暂行规 定(1995. 3. 22)	(396)
房地产经纪人员职业资格制度暂行 规定(2001. 12. 18)	(399)
关于房地产中介服务收费的通知 (1995. 7. 17)	(401)

5. 房地产纠纷

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(1987. 2. 23)	(403)
最高人民法院关于私房改造中典当双 方都是被改造户的回赎案件应如何 处理问题的批复(1990. 7. 25)	(403)
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. 3. 22)	(404)
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. 1. 6)	(404)
最高人民法院关于审理离婚案件中 公房使用、承租若干问题的解答 (1996. 2. 5)	(404)
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. 4. 28)	(405)
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. 11. 4)	(408)
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. 11. 15)	(412)
6. 房屋租赁、抵押	
城市房屋租赁管理办法 (1995. 5. 9)	(415)
城镇最低收入家庭廉租住房管理办 法(2003. 12. 31)	(418)
城镇廉租住房租金管理办法(2005. 3. 14)	(420)
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核 及退出管理办法(2005. 7. 7)	(421)
城镇廉租住房档案管理办法(2006. 8. 19)	(423)
财政部、建设部、国土资源部关于切 实落实城镇廉租住房保障资金的 通知(2006. 7. 5)	(424)

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见(2007.8.7)	(426)
中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)	(429)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15修正)	(434)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(438)
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定(2005.12.14)	(441)

文书范本

个人住房贷款借款合同范本	(441)
个人住房贷款法律事务委托代理协议范本	(451)
房地产抵押合同范本	(452)
房屋租赁合同范本	(454)
商品房以租代售租赁合同范本	(459)
写字楼租赁合同	(464)
房地产委托代理销售协议范本	(470)
房屋出租委托合同范本	(471)

典型案例

于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案	(472)
--------------------------	-------

六、房产管理

1. 房屋权属管理

城市私有房屋管理条例(1983.12.17)	(475)
中国人民解放军房地产管理条例(1990.4.20)	(477)
城市房屋权属登记管理办法(2001.8.15修正)	(479)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(483)
房屋权属证书印制管理办法(2002.6.6)	(485)
关于房改售房权属登记发证若干规定的通知(1995.8.16)	(486)
关于房屋建筑面积计算与房屋权属登	

记有关问题的通知(2002.3.27)	(487)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(488)
最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产应如何继承问题的批复(1987.4.25)	(489)
最高人民法院关于对土改时祖遗房产填写土地房产证后的产权确认问题的复函(1990.2.5)	(490)
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(1991.8.7)	(490)
国家计委、财政部关于规范房屋所有权登记计费方式和收费标准等有关问题的通知(2001.4.12)	(491)

2. 房屋物业管理

《物业管理条例》导读	(492)
物业管理条例(2007.8.26修订)	(493)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15)	(509)
城市新建住宅小区管理办法(1994.3.23)	(510)
城市异产毗连房屋管理规定(2001.8.15修正)	(512)
城市房屋便器水箱应用监督管理办法(2001.9.4修正)	(513)
物业管理企业资质管理办法(2004.3.17)	(514)
附:关于物业管理企业资质管理有关问题的通知(2004.5.18)	(517)
关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函(2004.7.5)	(517)
城市危险房屋管理规定(2004.7.20修正)	(518)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5)	(520)
住宅共用部位共用设施设备维修基	

- 金管理办法(1998.11.9) (521)
- 房地产统计指标解释(试行)(2002.3.20) (523)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26) (546)
- 业主大会规程(2003.6.26) (550)
- 物业服务收费管理办法(2003.11.13) (553)
- 物业服务收费明码标价规定(2004.7.19) (555)
- 中央国家机关办公用房维修管理办法(试行)(2006.8.8) (555)
- 物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.10) (557)
- 关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知(1997.4.3) (559)
- 关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知(2000.5.25) (560)

文书范本

- 前期物业管理服务合同(示范文本) (561)
- 物业管理服务合同(示范文本) (568)
- 业主大会章程(示范文本) (574)
- 业主公约(示范文本) (582)
- 业主大会议事规则(示范文本) (590)
- 物业管理招标书招标须知(示范文本) (594)

3. 房屋装修装饰

- 住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5) (599)
- 住宅工程初装饰竣工验收办法(1994.6.16) (603)
- 家庭居室装饰装修管理试行办法(1997.4.15) (604)
- 燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21) (606)
- 民用建筑节能管理规定(2005.11.10) (608)
- 关于加强建筑工程室内环境质量管理若干意见(2002.3.1) (610)

- 商品住宅装修一次到位实施细则(2002.6.26) (611)

七、房屋拆迁、补偿、安置

- 《城市房屋拆迁管理条例》导读 (628)
- 城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13) (629)
- 国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知(2003.9.19) (639)
- 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(2004.6.6) (641)
- 城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8) (644)
- 房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1) (645)
- 城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22) (647)
- 城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1) (647)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30) (650)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31) (652)
- 国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知(1993.1.20) (654)
- 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(1996.7.24) (654)
- 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(2005.8.1) (654)
- 国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复(2002.1.24) (655)
- 国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的

答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002.8.27)	(657)
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(2002.12.16)	(657)

文书范本

房屋拆迁安置补偿合同	(657)
建设工程拆迁房屋合同	(659)

八、房地产税费

中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(1985.2.8)	(661)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986.9.15)	(661)
中华人民共和国印花税法暂行条例(1988.8.6)	(662)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2006.12.31 修订)	(663)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993.12.13)	(664)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(1995.1.27)	(665)
中华人民共和国营业税暂行条例(1993.12.13)	(668)
中华人民共和国契税法暂行条例(1997.7.7)	(669)
关于调整个人住房公积金存款利率的通知(2006.8.19)	(670)
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(2005.5.27)	(671)
国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知(2003.7.15)	(673)
财政部、国家税务总局关于调整城镇土地使用税有关减免税政策的通知(2004.10.25)	(673)
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(1999.6.3)	(673)

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(1999.7.8)	(674)
国家税务总局关于抵押贷款购买商品房屋征收契税的批复(1999.9.16)	(674)
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(2000.11.29)	(674)
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(2004.9.2)	(674)
财政部、国家税务总局关于住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金、失业保险金个人账户存款利息所得免征个人所得税的通知(1999.10.8)	(675)
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(1999.12.2)	(675)
国家税务总局关于企业住房制度改革中涉及的若干所得税业务问题的通知(2001.4.6)	(676)
国家税务总局关于房地产开发有关企业所得税问题的通知(2003.7.9)	(677)
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知(2005.3.22)	(680)
国家税务总局关于个人从事房地产经营业务征收营业税问题的批复(1996.12.12)	(680)
附:营业税问题解答(之一)(1995.4.17)	(681)
财政部、国家税务总局关于对消化空置商品房有关税费政策的通知(2001.4.19)	(684)
财政部、国家税务总局关于对消化空置商品房有关税费政策的补充通知(2001.7.23)	(685)
国家税务总局关于从事房地产业务	

- 的外商投资企业若干税务处理问题的通知(1999.12.21) (685)
- 国家税务总局关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的通知(2000.3.8) (686)
- 国家税务总局关于外商投资房地产开发经营企业所得税管理问题的通知(2001.12.20) (686)
- 国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知(2006.5.30) (688)
- 财政部、国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知(2006.6.16) (688)
- 财政部、国家税务总局关于基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、住房公积金有关个人所得税政策的通知(2006.6.27) (689)
- 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(2006.7.18) (690)
- 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的通知(2006.9.14) (692)
- 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(2006.9.19) (693)
- ## 九、城市住房改革
- ### 1. 公有住房改革
- 国务院关于加强国有住房出售收入管理的意见(1996.8.8) (694)
- 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(1998.7.3) (694)
- 国家安居工程实施方案(1995.1.20) (697)
- 国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.8.12) (699)
- 实施国家安居工程的意见(1995.3.8) (702)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.19) (704)
- 在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案(1999.8.16) (706)
- 在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见(2000.2.6) (709)
- 附:关于贯彻落实《在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见》有关问题的通知(2000.2.18) (711)
- 在京中央和国家机关职工住房面积核定及未达标、超标处理办法(2000.2.21) (712)
- 在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法(2000.10.30) (714)
- 在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金专户管理及使用办法(2000.11.23) (716)
- 中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003.8.14) (716)
- 附:关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有关问题的通知(2003.8.28) (718)
- 关于住房资金的筹集、使用和管理暂行规定(1992.3.1) (719)
- 关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定(1995.5.31) (720)
- 关于进一步深化学校住房制度改革加快解决教职工住房问题的若干意见(1998.10.19) (722)
- 关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知(1999.2.10) (723)
- 关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999.8.13) (724)
- 关于在京中央和国家机关行政事业

单位提高房租增发补贴的通知 (1999.11.10)	(725)	2. 经济适用住房
关于进一步深化国有企业住房制度 改革加快解决职工住房问题的通 知(2000.5.8)	(726)	城镇经济适用住房建设管理办法 (1994.12.15)
关于房改售房工作中几个具体问题处 理意见的通知(2000.6.26)	(728)	(731)
关于积极稳妥地推进公有住房租金改 革的意见(2000.7.19)	(729)	经济适用住房开发贷款管理暂行规 定(1999.4.6)
关于制止违规集资合作建房的通知 (2006.8.14)	(730)	(732)
		经济适用住房管理办法(2004.5.13)
		(735)
		经济适用住房价格管理办法(2002. 11.17)
		(738)
		建设部、国家发展计划委员会、国土资 源部关于大力发展经济适用住房的 若干意见(1998.9.14)
		(740)

一、一般规定

中华人民共和国民法通则

1. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
2. 1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号公布
3. 自1987年1月1日起施行

目 录

第一章 基本原则

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第二节 监 护

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第五节 个人合伙

第三章 法 人

第一节 一般规定

第二节 企业法人

第三节 机关、事业单位和社会团体法人

第四节 联 营

第四章 民事法律行为和代理

第一节 民事法律行为

第二节 代 理

第五章 民事权利

第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

第二节 债 权

第三节 知识产权

第四节 人身权

第六章 民事责任

第一节 一般规定

第二节 违反合同的民事责任

第三节 侵权的民事责任

第四节 承担民事责任的方式

第七章 诉讼时效

第八章 涉外民事关系的法律适用

第九章 附 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】 为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

第二条 【调整范围】 中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

第三条 【平等原则】 当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 【自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则】 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 【民事权益受法律保护原则】 公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

第六条 【遵守法律和政策原则】 民事活动必须遵守法律,法律没有规定的,应当遵守国家政策。

第七条 【禁止权利滥用原则】 民事活动应当尊重社会公德,不得损害社会公共利益,破坏国家经济计划,扰乱社会经济秩序。

第八条 【适用范围】 在中华人民共和国领域

内的民事活动,适用中华人民共和国法律,法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定,适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人,法律另有规定的除外。

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和 民事行为能力

第九条 【公民民事权利能力的开始与终止】

公民从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。

第十条 【公民民事权利能力平等】公民的民事权利能力一律平等。

第十一条 【完全民事行为能力人】十八周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。

十六周岁以上不满十八周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

第十二条 【未成年人的民事行为能力】十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

第十三条 【精神病人的民事行为能力】不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人,可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

第十四条 【法定代理人】无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。

第十五条 【公民的住所】公民以他的户籍所在地的居住地为住所,经常居住地与住所不

一致的,经常居住地视为住所。

第二节 监 护

第十六条 【未成年人的监护人】未成年人的父母是未成年人的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的,由下列人员中有监护能力的人担任监护人:

(一)祖父母、外祖父母;

(二)兄、姐;

(三)关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的,由人民法院裁决。

没有第一款、第二款规定的监护人的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十七条 【精神病人的监护人】无民事行为能力或者限制民事行为能力的精神病人,由下列人员担任监护人:

(一)配偶;

(二)父母;

(三)成年子女;

(四)其他近亲属;

(五)关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的,由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的,由人民法院裁决。

没有第一款规定的监护人的,由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十八条 【监护人的职责权利与民事责任】