
中华人民共和国

物权法典

REAL RIGHT LAWS AND
REGULATIONS OF CHINA

应用版

3

法律出版社

LAW PRESS·CHINA

中华人民共和国分类法典、

中华人民共和国
物权法典

REAL RIGHT LAWS AND
REGULATIONS OF CHINA

应用版

3

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法典: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 978-7-5036-7897-4

I. 中… II. 法… III. 物权法—汇编—中国
IV. D923.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 173258 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

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/787×960 毫米 1/16

印张/49.75 字数/1123 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 978-7-5036-7897-4

定价:68.00 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、综合	(1)	(2) 相邻关系	(511)
二、物权公示	(167)	5. 所有权取得的特别规定	(514)
1. 不动产登记	(167)	6. 拆迁与征地补偿	(518)
(1) 土地登记	(167)	(1) 拆迁补偿	(518)
(2) 房屋产权登记	(186)	(2) 征地补偿	(547)
(3) 其他登记	(201)	四、用益物权	(576)
2. 动产交付	(232)	1. 土地承包经营权	(576)
三、所有权	(310)	2. 建设用地使用权	(611)
1. 所有权的权属与保护(上)	(310)	(1) 国有土地使用权出让	(611)
(1) 土地与房屋所有权	(310)	(2) 国有土地使用权划拨	(661)
(2) 自然资源所有权	(340)	(3) 国有土地使用权租赁	(676)
(3) 其他所有权	(353)	(4) 农村集体土地出让、转让、出租与 建设	(678)
2. 所有权的权属与保护(下)	(358)	3. 宅基地使用权	(680)
(1) 国有财产	(358)	五、担保物权	(684)
(2) 集体财产	(414)	1. 一般规定	(684)
(3) 其他财产	(427)	2. 抵押权	(720)
3. 业主的建筑物区分所有权	(431)	(1) 一般规定	(720)
(1) 物业服务	(431)	(2) 不动产抵押	(727)
(2) 公共部分	(475)	(3) 动产抵押	(753)
(3) 专有部分	(480)	3. 质权	(761)
(4) 业主自治	(486)	4. 留置权	(779)
4. 共有和相邻关系	(507)		
(1) 共有	(507)		

目 录

一、综 合

《中华人民共和国物权法》导读(2007. 3. 16)	(1)
中华人民共和国物权法(2007. 3. 16)	(3)
中华人民共和国民法通则(1986. 4. 12)	(66)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)(1988. 4. 2)	(96)
《中华人民共和国土地管理法》导读	(109)
中华人民共和国土地管理法(2004. 8. 28 修正)	(111)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998. 12. 27)	(138)
中华人民共和国城市房地产管理法(2007. 8. 30 修正)	(143)
中华人民共和国建筑法(1997. 11. 1)	(157)
中华人民共和国行政复议法(节录)(1999. 4. 29)	(164)
中华人民共和国刑法(节录)(1997. 3. 14 修订)	(165)
中华人民共和国刑事诉讼法(节录)(1996. 3. 17 修正)	(166)

二、物 权 公 示

1. 不动产登记

(1) 土地登记	
土地登记规则(1995. 12. 28 修正)	(167)
国家土地管理局关于变更土地登记的若干规定(1993. 2. 23)	(173)
林木和林地权属登记管理办法(2000.	

12. 31)	(177)
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000. 10. 23)	(178)
关于土地登记收费及其管理办法(1990. 7. 27)	(180)
土地证书印制管理办法(2002. 11. 19)	(181)
土地登记资料公开查询办法(2002. 12. 4)	(182)
国土资源部关于开展土地登记公开查询试点工作的通知(2000. 2. 14)	(183)
附件一:土地登记公开查询试点城市名单	(184)
附件二:土地登记公开查询暂行办法(试点试行)	(185)
(2) 房屋产权登记	
城市房屋权属登记管理办法(2001. 8. 15 修正)	(186)
建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知(1992. 4. 21)	(190)
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. 2. 7)	(190)
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知(1995. 8. 16)	(191)
建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告(1997. 11. 12)	(192)
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(2002. 3. 27)	(193)
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. 4. 12)	(193)

城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29)	(194)
房屋权属证书印制管理办法(2002. 6. 6)	(197)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8)	(198)
简化房地产交易与房屋权属登记程序的指导意见(2000. 9. 18)	(199)
(3)其他登记	
中华人民共和国船舶登记条例(1994. 6. 2)	(201)
中华人民共和国民用航空器权利登记条例(1997. 10. 21)	(208)
矿产资源开采登记管理办法(1998. 2. 12)	(210)
矿产资源勘查区块登记管理办法(1998. 2. 12)	(213)
海域使用权登记办法(2006. 10. 13)	(217)
企业国有资产产权登记管理办法(1996. 1. 25)	(220)
企业国有资产产权登记管理办法实施细则(2000. 4. 6 修订)	(222)
企业国有资产产权登记业务办理规则(2004. 10. 30)	(228)
2. 动产交付	
中华人民共和国合同法(1999. 3. 15)	(232)
联合国国际货物销售合同公约(1980. 4. 11)	(281)
中华人民共和国拍卖法(2004. 8. 28 修正)	(294)
拍卖管理办法(2004. 12. 2)	(298)
二手车流通管理办法(节录)(2005. 8. 29)	(304)
最高人民法院研究室关于如何认定买卖合同中机动车财产所有权转移时	
间问题的复函(2000. 12. 25)	(306)
典型案例	
海林公司诉晓星公司购销合同纠纷案	(306)

三、所 有 权

1. 所有权的权属与保护(上)

(1)土地与房屋所有权	
土地权属争议调查处理办法(2003. 1. 3)	(310)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995. 3. 11)	(312)
土地违法案件查处办法(1995. 12. 18)	(317)
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(2000. 6. 19)	(321)
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. 4. 17)	(322)
最高人民法院《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合同有效的批复(1985. 8. 10)	(323)
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. 1. 27)	(323)
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)	(324)
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)	(324)
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合同有效的复函(1995. 1. 6)	(324)
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)	(325)

典型案例

崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案	(326)
(2) 自然资源所有权	
中华人民共和国农业法(节录)	
(2002.12.28 修订)	(340)
中华人民共和国森林法(节录)	
(1998.4.29 修正)	(342)
中华人民共和国草原法(节录)	
(2002.12.28 修订)	(343)
中华人民共和国渔业法(节录)	
(2004.8.28 修正)	(344)
中华人民共和国野生动物保护法(节录)	
(2004.8.28 修正)	(345)
中华人民共和国大气污染防治法(节录)	
(2000.4.29 修订)	(345)
中华人民共和国水法(节录)(2002.8.29 修订)	(346)
中华人民共和国水土保持法(节录)	
(1991.6.29)	(347)
中华人民共和国水污染防治法(节录)	
(1996.5.15 修正)	(347)
中华人民共和国海洋环境保护法(节录)	
(1999.12.25 修订)	(348)
中华人民共和国海域使用管理法(节录)	
(2001.10.27)	(348)
中华人民共和国矿产资源法(节录)	
(1996.8.29 修正)	(349)
中华人民共和国煤炭法(节录)	
(1996.8.29)	(350)
中华人民共和国清洁生产促进法(节录)	
(2002.6.29)	(351)
盐业管理条例(节录)(1990.3.2)	(351)
乡镇煤矿管理条例(节录)(1994.12.20)	(351)
中华人民共和国对外合作开采陆上石油资源条例(节录)(2001.9.23 修订)	(352)
中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例(节录)(2001.9.23	

修订)	(352)
中华人民共和国无线电管理条例(节录)(1993.9.11)	(352)
(3) 其他所有权	
中华人民共和国文物保护法(节录)	
(2002.10.28 修订)	(353)
中华人民共和国水下文物保护管理条例(节录)(1989.10.20)	(353)
关于外商参与打捞中国沿海水域沉船沉物管理办法(节录)(1992.7.12)	(354)
中华人民共和国电力法(节录)(1995.12.28)	(354)
中华人民共和国铁路法(节录)(1990.9.7)	(355)
中华人民共和国军事设施保护法(节录)(1990.2.23)	(355)
中华人民共和国教育法(节录)(1995.3.18)	(355)
中华人民共和国高等教育法(节录)	
(1998.8.29)	(356)
中华人民共和国邮政法(节录)(1986.12.2)	(356)
中华人民共和国海关法(节录)(2000.7.8 修正)	(356)
中华人民共和国国防法(节录)(1997.3.14)	(357)
中华人民共和国国家安全法(节录)	
(1993.2.22)	(357)
中华人民共和国防震减灾法(节录)	
(1997.12.29)	(358)
2. 所有权的权属与保护(下)	
(1) 国有财产	
中华人民共和国全民所有制工业企业法(节录)(1988.4.13)	(358)
中华人民共和国企业破产法(2006.8.27 修订)	(358)
企业国有资产监督管理暂行条例	
(2003.5.27)	(371)
企业国有资产产权登记管理办法	

(1996.1.25)	(375)	权界定暂行办法(1996.12.27)	(425)
企业国有资产产权登记管理办法实 施细则(2000.4.6 修订)	(376)	(3)其他财产	
企业国有资产所有权界定的暂行规 定(1991.3.26)	(383)	中华人民共和国归侨侨眷权益保护 法(节录)(2000.10.31 修正)	(427)
国有资产产权界定和产权纠纷处理 暂行办法(1993.12.21)	(384)	中华人民共和国台湾同胞投资保护 法(节录)(1994.3.5)	(427)
集体企业国有资产产权界定暂行办 法(1994.12.25)	(388)	中华人民共和国个人独资企业法(节 录)(1999.8.30)	(428)
国有资产评估管理办法(1991.11. 16)	(391)	中华人民共和国外资企业法(节录) (2000.10.31 修正)	(428)
国有资产评估管理办法施行细则 (1992.7.18)	(394)	中华人民共和国中外合作经营企业 法(节录)(2000.10.31 修正)	(428)
国有企业资产损失认定工作规则 (2003.9.13)	(401)	中华人民共和国中外合资经营企业 法(节录)(2001.3.15 修正)	(428)
企业国有资产评估管理暂行办法 (2005.8.25)	(406)	中华人民共和国公司法(节录) (2005.10.27 修订)	(429)
国家国有资产管理局关于国有资产 流失查处工作若干问题的通知 (1998.1.12)	(410)	中华人民共和国合伙企业法(节录) (2006.8.27 修订)	(430)
最高人民法院关于会计师事务所为 企业出具虚假验资证明应如何处 理的复函(1996.6.1)	(412)	中华人民共和国海商法(节录)(1992. 11.7)	(430)
最高人民法院关于验资单位对多个 案件债权人损失应如何承担责任 的批复(1997.12.5)	(413)	3. 业主的建筑物区分所有权	
最高人民法院关于在民事审判和执 行工作中依法保护金融债权防止 国有资产流失问题的通知(2005. 3.16)	(413)	(1)物业服务	
(2)集体财产		《物业管理条例》导读	(431)
中华人民共和国村民委员会组织法 (节录)(1998.11.4)	(414)	物业管理条例(2007.8.26 修订)	(432)
中华人民共和国乡镇企业法(节录) (1996.10.29)	(415)	城市新建住宅小区管理办法(1994. 3.23)	(448)
中华人民共和国乡村集体所有权企 业条例(1990.6.3)	(415)	城市异产毗连房屋管理规定(2001. 8.15 修正)	(450)
中华人民共和国城镇集体所有制企 业条例(1991.9.9)	(419)	前期物业管理招标投标管理暂行办 法(2003.6.26)	(451)
城镇集体所有制企业、单位清产核资产		物业管理企业资质管理办法(2004. 3.17)	(456)
		物业服务收费管理办法(2003.11. 13)	(458)
		物业服务收费明码标价规定(2004. 7.19)	(460)
		文书范本	
		物业管理委托合同	(461)
		物业管理服务合同	(467)

典型案例

- 北京美丽园小区业委会诉鸿铭物业公司物业费纠纷案 (473)

(2) 公共部分

- 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法(1998.12.16) (475)
- 高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12) (476)

典型案例

- 大成物业管理公司与长安新城业主因封闭阳台引起的物业管理纠纷案 (478)

(3) 专有部分

- 公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15) (480)
- 房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30) (481)
- 住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5) (482)

(4) 业主自治

- 业主大会规程(2003.6.26) (486)

文书范本

- 业主公约 (489)
- 业主大会规程 (497)
- 业主大会议事规则 (501)

典型案例

- 现代城住宅小区物业管理委员会诉北京市朝阳区国土资源和房屋管理局要求撤销答复案 (505)
- 某小区物业管理委员会诉某区国土房管局要求履行法定职责案 (506)

4. 共有和相邻关系**(1) 共有**

- 中华人民共和国婚姻法(节录)(2001.4.28修正) (507)
- 城市私有房屋管理条例(1983.12.17) (507)
- 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

- 期共同居住管理适用,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) (509)

典型案例

- 杜海生、杜满生诉杜喜生房产确权纠纷案 (510)

(2) 相邻关系

- 中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12) (511)

典型案例

- 新华日报社诉南京华夏实业有限公司相邻关系侵权损害赔偿纠纷案 (512)

5. 所有权取得的特别规定

- 最高人民法院关于审理诈骗案件具体应用法律的若干问题的解释(1996.12.16) (514)
- 最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家工商行政管理局关于依法查处盗窃、抢劫机动车案件的规定(1998.5.8) (517)

6. 拆迁与征地补偿**(1) 拆迁补偿**

- 城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13) (518)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31) (521)
- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9) (523)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30) (524)
- 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) (527)
- 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) (528)
- 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) (531)
- 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) (532)
- 附: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(2001.12.11) (532)
- 建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003.4.29) (534)
- 国务院法制办公室对建设部办公厅《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(2003.7.26) (534)
- 最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函(1989.7.4) (534)
- 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) (534)
- 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(2001.12.31) (535)
- 最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁补偿安置纠纷案件的答复(2003.8.18) (535)
- 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) (535)
- 文书范本**
- 房屋拆迁安置补偿合同(参考) (536)
- 建设工程拆迁房屋合同(参考) (538)
- 流程图表**
- 征地、拆迁、安置补偿计算公式 (539)
- 典型案例**
- 蔡淑贞与雅安市兴雅房地产开发有限责任公司房屋拆迁安置纠纷案 (540)
- 何爱华诉武汉市城市规划管理局房屋拆迁纠纷案 (542)
- 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 (545)
- (2) 征地补偿
- 征用土地公告办法(2001.10.22) (547)
- 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见(2004.11.2) (549)
- 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) (550)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24) (552)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2001.11.16) (554)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2002.7.12) (556)
- 最高人民法院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(2001.12.31) (557)
- 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(2005.10.12) (557)
- 文书范本**
- 集体土地征用补偿安置协议 (560)
- 建设工程征用土地合同 (561)
- 流程图表**
- 土地征用流程图 (564)
- 典型案例**
- 泗阳县众兴镇五里村第七、八小组村民诉泗阳县人民政府违法征用土地一案 (565)
- 张兴伟等 22 人与浦江县人民政府仙华街道办事处冻结扣押土地征用费行政争议案 (566)
- 山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案 (570)

四、用 益 物 权

1. 土地承包经营权

《中华人民共和国农村土地承包法》

导读 (576)

中华人民共和国农村土地承包法
(2002.8.29) (578)

中华人民共和国农村土地承包经营
权证管理办法(2003.12.1) (596)

农村土地承包经营权流转管理办法
(2005.1.19) (599)

国务院办公厅关于妥善解决当前农
村土地承包纠纷的紧急通知
(2004.4.30) (601)

关于进一步做好稳定和完善农村土
地承包关系有关工作的通知
(2005.3.11) (603)

最高人民法院关于审理涉及农村土
地承包纠纷案件适用法律问题的
解释(2005.7.29) (606)

最高人民法院关于审理农业承包合
同纠纷案件若干问题的规定(试
行)(1999.7.8) (608)

2. 建设用地使用权

(1) 国有土地使用权出让

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) (611)

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》有关问题的答复
(1990.12.20) (615)

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(1991.1.9) (615)

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》第二十八条含义的请
示的答复(1991.9.23) (616)

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) (616)

城市国有土地使用权出让转让规划
管理办法(1992.12.4) (618)

新增建设用地土地有偿使用费收缴
使用管理办法(1999.8.4) (620)

招标拍卖挂牌出让国有土地使用权
规定(2002.5.9) (621)

协议出让国有土地使用权规定
(2003.6.11) (624)

外商投资开发经营成片土地暂行管
理办法(1990.5.19) (626)

国土资源行政复议规定(2001.7.27)
..... (628)

国土资源信访规定(2006.1.4) (634)

国务院关于出让国有土地使用权批
准权限的通知(1989.7.22) (639)

国土资源部关于进一步推行招标拍
卖出让国有土地使用权的通知
(1999.1.27) (640)

国土资源部、监察部关于严格实行经
营性土地使用权招标投标挂牌出
让的通知(2002.8.26) (641)

国务院办公厅关于加强土地转让管
理严禁炒卖土地的通知(1999.
5.6) (643)

国家土地管理局关于《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(1996.5.17) (645)

文书范本

国有土地使用权出让合同 (646)

外商投资企业土地使用合同(划拨土
地使用权合同) (650)

典型案例

兰州常德物资开发部不服兰州市人
民政府收回土地使用权批复案 (652)

中国宝安集团股份有限公司与广东
深圳盐田港集团有限公司土地使
用权转让合同纠纷案 (656)

(2) 国有土地使用权划拨

划拨土地使用权管理暂行办法
(1992.2.24) (661)

国有企业改革中划拨土地使用权管理
暂行规定(1998.2.17) (664)

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) (666)

划拨用地目录(2001.10.22) (667)

文书范本

国有土地使用权出让合同(划拨土地
使用权出让) (671)

(3) 国有土地使用权租赁

规范国有土地租赁若干意见(1999.
7.27) (676)

文书范本

土地使用权租赁合同 (677)

(4) 农村集体土地出让、转让、出租与建设
农村集体土地使用权抵押登记的若
干规定(1995.9.11) (678)

3. 宅基地使用权

中华人民共和国土地管理法(节录)
(2004.8.28修正) (680)

中华人民共和国村民委员会组织法
(节录)(1998.11.4) (680)

中华人民共和国妇女权益保障法(节
录)(2005.8.28修正) (680)

国土资源部关于加强农村宅基地管
理的意见(2004.11.2) (680)

最高人民法院关于适用简易程序审
理民事案件的若干规定(节录)
(2003.9.10) (683)

五、担保物权**1. 一般规定**

《中华人民共和国担保法》导读 (684)

中华人民共和国担保法(1995.6.30)
..... (686)

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

(2000.12.8) (704)

最高人民法院关于涉及担保纠纷案
件的司法解释的适用和保证责任
方式认定问题的批复(2002.11.
23) (713)

最高人民法院关于担保法司法解释
第五十九条中的“第三人”范围问
题的答复(2006.5.18) (714)

最高人民法院关于企业职工利用本
单位公章为自己实施的民事行为
担保,企业是否应承担担保责任问
题的复函(1992.9.8) (714)

国务院办公厅关于严禁行政机关为
经济活动提供担保的通知(1993.
2.23) (715)

国家工商行政管理局关于企业申请
登记时提交资金担保有关问题的
答复(1995.2.28) (715)

国家开发银行贷款抵押、质押担保暂
行规定(1996.8.2) (715)

2. 抵押权**(1) 一般规定**

公证机构办理抵押登记办法(2002.
2.20) (720)

森林资源资产抵押登记办法(试行)
(2004.5.25) (722)

对外贸易经济合作部关于对外资企
业将其财产或者权益对外抵押问
题的答复(1996.10.31) (724)

中国银行关于抵押贷款抵押物处置
有关问题的通知(1998.4.6) (725)

最高人民法院关于财产保险单能否
用于抵押的复函(1992.4.2) (726)

最高人民法院经济庭关于同一抵押
物设立数个抵押权依次受偿问题
的函(1992.4.18) (726)

最高人民法院关于债务人有多個債
权人将其全部财产抵押给其中一
个债权人是否有效问题的批复
(1994.3.26) (726)

最高人民法院关于如何认定中国农业银行湖北省分行国际业务部申请宣告武汉货柜有限公司破产一案中两份抵押合同效力问题的复函(1995.4.10)	(726)	干问题的解答(节录)(1995.12.27)	(742)
最高人民法院研究室关于抵押权不受抵押登记机关规定的抵押期限影响问题的函(2000.9.28)	(727)	最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释(节录)(2003.4.28)	(743)
(2) 不动产抵押		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(2003.11.17)	(744)
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)	(727)	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)	(745)
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)	(729)	典型案例	
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)	(729)	桂馨源公司诉全威公司等土地使用权转让合同纠纷案	(745)
附:国土资源部关于划拨国有土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004.1.15)	(729)	(3) 动产抵押	
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(730)	中华人民共和国船舶登记条例(1994.6.2)	(201)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(732)	中华人民共和国民用航空器权利登记条例(1997.10.21)	(208)
中央国家机关个人住房担保委托贷款办法(试行)(1998.6.12)	(736)	企业动产抵押物登记管理办法(2000.12.1 修正)	(753)
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(1985.4.27)	(741)	国家工商行政管理局关于贯彻实施《企业动产抵押物登记管理办法》若干问题的意见(1999.8.16)	(755)
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(1990.10.26)	(742)	国家国有资产管理局关于国有企业办理抵押贷款若干问题的批复(1994.3.16)	(757)
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(1992.3.16)	(742)	国家工商行政管理局关于企业动产抵押物登记中抵押权人资格问题的答复(2001.2.8)	(758)
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		国家工商行政管理总局关于有限责任公司以公司动产为个人债务提供抵押担保办理抵押物登记的答复(2001.5.28)	(758)
		最高人民法院关于国有工业企业以机器设备等财产为抵押物与债权人签订的抵押合同的效力问题的批复(2002.6.18)	(758)
		典型案例	
		镜威公司诉梁金福船舶抵押债权转	

让合同纠纷案	(759)	暂行办法(2005.11.3)	(774)
3. 质权		财政部关于上市公司国有股质押有	
专利权质押合同登记管理暂行办法		关问题的通知(2001.10.25)	
(1996.9.19)	(761)		(776)
著作权质押合同登记办法(1996.9.		典型案例	
23)	(763)	中国投资银行天津分行诉天津市轻	
商标专用权质押登记程序(1997.5.		工业对外贸易公司票据质押纠纷	
6)	(764)	案	(777)
凭证式国债质押贷款办法(1999.7.		4. 留置权	
9)	(765)	最高人民法院关于能否对连带责任保	
单位定期存单质押贷款管理规定		证人所有的船舶行使留置权的请示	
(1999.9.3)	(766)	的复函(2001.8.17)	(779)
债券质押业务操作流程(试行)(2000.		典型案例	
10.11)	(769)	玛丽娜维法航运公司与中国五金矿	
证券公司股票质押贷款管理办法		产进出口总公司滞期费纠纷案	(779)
(2004.11.4)	(770)		
中国人民银行自动质押融资业务管理			

一、综合

《中华人民共和国物权法》导读

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一) 关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。”“国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二) 关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三) 关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失;二是法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不能取得所有权;用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益;三是规