

法律法规司法解释实用手册

房 地 产

FANGDICHAN

中国法制出版社

法律法规司法解释实用手册

房 地 产

FANGDICHAN

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

法律法规司法解释实用手册/中国法制出版社组编. —北京: 中国法制出版社, 2002.3

ISBN 7-80083-772-6

I. 法… II. 中… III. 法律解释-汇编-中国-手册 IV. D920.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 17644 号

法律法规司法解释实用手册 房 地 产

FALU FAGUI SIFAJIESHI SHIYONG SHOUCHE
FANGDICHAN

经销/新华书店

印刷/北京市朝阳区科普印刷厂

开本/850×1168 毫米 56 印张/9.75 字数/303 千
版次/2002 年 3 月北京第 1 版 2002 年 3 月北京第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-772-6/D·739

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031) 定价:18.00 元

(发现印装问题请与本社发行部联系 电话:66062752)

(发现内容误差请与本社编辑部联系 电话:66062738)

目 录

法 律

中华人民共和国建筑法	(1)
------------------	-------

(1997 年 11 月 1 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 1997 年 11 月 1 日中华人民共和国主席令第 91 号公布 自 1998 年 3 月 1 日起施行)

中华人民共和国城市房地产管理法	(20)
-----------------------	------

(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布)

中华人民共和国 <u>城市规划法</u>	(36)
----------------------------	------

(1989 年 12 月 26 日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1989 年 12 月 26 日中华人民共和国主席令第 23 号公布 1990 年 4 月 1 日起施行)

中华人民共和国 <u>招标投标法</u>	(45)
----------------------------	------

(1999 年 8 月 30 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 21 号公布 自 2000 年 1 月 1 日起施行)

行政法规

城市房屋拆迁管理条例 (63)

(2001 年 6 月 6 日国务院第 40 次常务会议通过 自 2001 年 11 月 1 日起施行)

建设工程勘察设计管理条例 (71)

(2000 年 9 月 20 日国务院第 31 次常务会议通过 2000 年 9 月 25 日中华人民共和国国务院令第 293 号公布 自公布之日起施行)

建设工程质量管理条例 (81)

(2000 年 1 月 10 日国务院第 25 次常务会议通过 2000 年 1 月 30 日中华人民共和国国务院令第 279 号发布 自发布之日起施行)

住房公积金管理条例 (101)

(1999 年 4 月 3 日中华人民共和国国务院令第 262 号发布 自发布之日起施行)

城市房地产开发经营管理条例 (112)

(1998 年 7 月 20 日中华人民共和国
国务院令 第 248 号发布 自发布之日起施行)

- 中华人民共和国注册建筑师条例 (122)
(1995 年 9 月 23 日)
- 村庄和集镇规划建设管理条例 (131)
(1993 年 5 月 7 日)
- 城市市容和环境卫生管理条例 (142)
(1992 年 6 月 28 日)
- 城市绿化条例 (152)
(1992 年 6 月 22 日)
- 城市私有房屋管理条例 (159)
(1983 年 12 月 17 日)
- 城镇个人建造住宅管理办法 (165)
(1983 年 6 月 4 日)

部门规章

- 建筑工程施工发包与承包计价管理
办法 (169)
(2001 年 11 月 5 日)
- 工程监理企业资质管理规定 (174)
(2001 年 8 月 29 日)
- 城市房地产权属档案管理办法 (186)
(2001 年 8 月 29 日建设部令第 101 号
公布)
- 房地产估价师注册管理办法 (193)

(1998年8月20日建设部令第64号
发布 根据2001年8月15日《建设
部关于修改〈房地产估价师注册管
理办法〉的决定》修正)

城市房屋权属登记管理办法 (203)

(1997年10月27日建设部令第57号
发布 根据2001年8月15日《建设
部关于修改〈城市房地产权属登记
管理办法〉的决定》修正)

城市房地产抵押管理办法 (212)

(1997年5月9日建设部令第56号
发布 根据2001年8月15日《建设
部关于修改〈城市房地产抵押管理
办法〉的决定》修正)

城市房地产中介服务管理规定 (224)

(1996年1月8日建设部令第50号
发布 根据2001年8月15日《建设
部关于修改〈城市房地产中介服务
管理规定〉的决定》修正)

城市房地产转让管理规定 (231)

(1995年8月7日建设部令第45号
发布 根据2001年8月15日《建设
部关于修改〈城市房地产转让管理
规定〉的决定》修正)

城市商品房预售管理办法 (237)

(1994年11月15日建设部令第40号

发布 根据 2001 年 8 月 15 日《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修正)	
城市异产毗连房屋管理规定	(240)
(1989 年 11 月 21 日建设部令第 5 号发布 根据 2001 年 8 月 15 日《建设部关于修改〈城市异产毗连房屋管理规定〉的决定》修正)	
建设工程勘察设计企业资质管理规定	(244)
(2001 年 7 月 25 日)	
建设部关于废止《国家优质工程奖评选与管理办法》等部令的决定	(256)
(2001 年 7 月 1 日)	
建筑工程施工许可管理办法	(257)
(1999 年 10 月 15 日建设部令第 71 号发布 根据 2001 年 7 月 4 日《建设部发布关于修改〈建筑工程施工许可管理办法〉的决定》修正)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	(262)
(2001 年 6 月 1 日)	
商品房销售管理办法	(278)
(2001 年 3 月 14 日经建设部第 38 次部常务会议审议通过 自 2001 年 6 月 1 日起施行)	
建筑业企业资质管理规定	(290)

(2001 年 4 月 18 日)	
建设工程监理范围和规模标准规定	(302)
(2001 年 1 月 17 日)	
房产测绘管理办法	(304)
(2000 年 10 月 8 日)	
实施工程建设强制性标准监督规定	(310)
(2000 年 8 月 25 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(314)
(2000 年 6 月 30 日)	
工程建设项目招标代理机构资格认定 办法	(318)
(2000 年 6 月 30 日)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工 验收备案管理暂行办法	(324)
(2000 年 4 月 7 日)	
民用建筑节能管理规定	(327)
(2000 年 2 月 18 日)	
造价工程师注册管理办法	(332)
(2000 年 1 月 21 日)	
工程造价咨询单位管理办法	(339)
(2000 年 1 月 25 日)	
燃气燃烧器具安装维修管理规定	(347)
(2000 年 1 月 21 日)	
城市房屋白蚁防治管理规定	(355)
(1999 年 10 月 25 日)	
城镇廉租住房管理办法	(359)

(1999 年 4 月 19 日建设部第十一次
部常务会议通过 自 1999 年 5 月 1
日起施行)

建设行政处罚程序暂行规定 (363)

(1999 年 2 月 3 日)

建设工程勘察设计市场管理规定 (372)

(1999 年 1 月 21 日)

城市地下空间开发利用管理规定 (385)

(1997 年 10 月 27 日建设部令第 58 号
发布 2001 年 11 月 20 日根据《建
设部关于修改〈城市地下空间开发
利用管理规定〉的决定》修正)

城建监察规定 (391)

(1996 年 9 月 22 日)

村镇建筑工匠从业资格管理办法 (395)

(1996 年 7 月 17 日)

中华人民共和国注册建筑师条例实施

细则 (400)

(1996 年 7 月 1 日)

城市居民住宅安全防范设施建设管理

规定 (416)

(1996 年 1 月 5 日 建设部 公安
部)

建筑装饰装修管理规定 (419)

(1995 年 8 月 7 日)

建制镇规划建设管理办法 (426)

(1995 年 6 月 29 日)	
开发区规划管理办法	(436)
(1995 年 7 月 1 日)	
城市房屋租赁管理办法	(440)
(1995 年 5 月 9 日)	
建设工程抗御地震灾害管理规定	(448)
(1994 年 11 月 10 日)	
城市新建住宅小区管理办法	(456)
(1994 年 3 月 23 日)	
城市国有土地使用权出让转让规划管理 办法	(461)
(1992 年 12 月 4 日)	
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(465)
(1992 年 6 月 15 日)	
城市房屋便器水箱应用监督管理办法	(468)
(1992 年 4 月 17 日建设部令第 17 号 发布 2001 年 9 月 4 日根据《建设 部关于修改〈城市房屋便器水箱应 用监督管理办法〉的决定》修正)	
工程建设监理单位资质管理试行办法	(471)
(1992 年 1 月 18 日)	
建设工程施工现场管理规定	(482)
(1991 年 12 月 5 日)	
城市房屋拆迁单位管理规定	(491)
(1991 年 8 月 1 日)	
城市房屋修缮管理规定	(495)

- (1991 年 7 月 8 日)
- 城市危险房屋管理规定 (503)
- (1989 年 11 月 21 日)
- 工程建设重大事故报告和调查程序规定 (509)
- (1989 年 9 月 30 日)

司法解释

- 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 (515)
- (1996 年 7 月 24 日)
- 最高人民法院印发《关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答》的通知 (516)
- (1996 年 2 月 5 日 法发〔1996〕4 号)
- 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 (520)
- (1995 年 12 月 27 日)
- 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 (530)
- (1995 年 1 月 6 日)
- 最高人民法院关于不服政府或房地产行政主管部门对争执房屋的确权行为提起诉讼人民法院应作何种案件受理问

题的函	(531)
(1993 年 4 月 17 日)	
最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知	(532)
(1992 年 11 月 25 日)	
最高人民法院关于因体制变动引起的房地 产纠纷案法院不应受理的复函	(533)
(1992 年 4 月 9 日)	

法 律

中华人民共和国建筑法

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会
常务委员会第二十八次会议通过 1997年11月1日
中华人民共和国主席令第91号公布
自1998年3月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建筑许可
 - 第一节 建筑工程施工许可
 - 第二节 从业资格
- 第三章 建筑工程发包与承包
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 发 包
 - 第三节 承 包
- 第四章 建筑工程监理
- 第五章 建筑安全生产管理
- 第六章 建筑工程质量管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程的质量和安全，促进建筑业健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国境内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理，应当遵守本法。

本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全，符合国家的建筑工程安全标准。

第四条 国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

第五条 从事建筑活动应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第八条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- (一) 已经办理该建筑工程用地批准手续；
- (二) 在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；
- (三) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- (四) 已经确定建筑施工企业；
- (五) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- (六) 有保证工程质量和安全的具体措施；
- (七) 建设资金已经落实；
- (八) 法律、行政法规规定的其他条件。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起 15 日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。

第九条 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过 3

个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

第十条 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起1个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满1年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十一条 按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按期开工或者中止施工的，应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过6个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

第二节 从业资格

第十二条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，应当具备下列条件：

（一）有符合国家规定的注册资本；

（二）有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员；

（三）有从事相关建筑活动所应有的技术装备；

（四）法律、行政法规规定的其他条件。

第十三条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，