

梁书文
张建魁 [主编]
王东甫

最新房地产法律及 配套规定适用丛书

房屋租赁物业管理及配套法律 法规行政解释司法解释与 典型案例

中国人民公安大学出版社

最新房地产法律及配套 规定适用丛书

(房屋租赁物业管理)

主 编 梁书文 张建魁 王东甫
副主编 尹元庆 张持准 刘佳景
杜维义 苏文星

中国人民公安大学出版社

• 北 京 •

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁物业管理及配套法律法规行政解释司法解释与典型案例/梁书文等主编. -北京:中国人民公安大学出版社, 2000. 7

(最新房地产法律及配套规定适用丛书)

ISBN7-81059-478-8

I. 房… I. 梁… II. ①住宅-行政管理-行政法-法律解释-中国

②住宅-行政管理-行政法-案例-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 34984 号

最新房地产法律及配套规定适用丛书

zui xin fang di chan fa lü ji pei
tao gui ding shi yong cong shu

梁书文 张建魁 王东甫 主编

出版发行:中国人民公安大学出版社

地 址:北京市西城区木樨地南里

邮政编码:100038

印 刷:北京郁文印刷厂

版 次:2000 年 7 月第 1 版

印 次:2000 年 7 月第 1 次

印 张:185

开 本:850 毫米×1168 毫米 1/32

字 数:3460 千字

印 数:0~2000 册

ISBN 7-81059-478-8/D·399

(全套 8 本)定价:320.00 元

本社图书出现印装质量问题,由发行部负责调换

联系电话:(010)83905728

版权所有 翻印必究

E-mail: cpep@public.bta.net.cn

出版说明

房地产业在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，全国人民代表大会及其常务委员会曾先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》（后经修正）、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律；国务院先后发布了《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》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》等行政法规；建设部、国土资源部等行政管理部门制定了大量的行政规章和行政解释；最高人民法院、最高人民检察院也发布了一系列的司法解释。我国房地产法律体系业已初步建立，并不断发展、完善。

面对数量庞大的法律、法规、规章、行政解释、司法

解释，如何便捷地找到相应的法律规范，就成了广大实务工作者和理论研究人员棘手而突出的问题。这些法律规范分散于各类法律书籍中，查找起来不仅费时费力、事倍功半，而且较难确定其规范性质和内容，即使有所谓的“法律法规数据库”存在，也不能解决这些问题。据此，我们邀请各行政主管部门和最高人民法院、最高人民检察院的有关同志，将现行有效的法律规范进行了详细的梳理，按照建筑、土地、房地产开发买卖、房屋租赁物业管理、拆迁、房改等进行了区分，每本书又根据该类法律规范的逻辑体系再作细分，各类文件均按规范性质和时间顺序排列，查找起来相当容易。

《最新房地产法律及配套规定适用丛书》涵盖了截至2000年7月关于房地产业的几乎所有法律、法规、规章、行政解释、司法解释，堪称全面。同时，为了使读者了解房地产业的司法实务，我们又相应编选了人民法院、仲裁机关已作出裁决的案例。

编辑本类书籍尚属首次，书中缺憾在所难免，欢迎广大读者不吝指正，以使本套丛书更臻完善。

编者

2000年7月

总 目 录

一、房屋租赁物业管理基本规定.....	(1)
二、房屋租赁	(49)
三、房屋产权	(96)
四、物业管理.....	(234)
五、房屋管理.....	(332)
六、宗教房屋.....	(425)
七、军队房地产.....	(466)
八、华侨、涉外、涉港澳、涉台房地产.....	(565)
九、相关案例.....	(667)
(一) 房屋租赁案例.....	(667)
(二) 房屋产权争议案例.....	(693)

目 录

一、房屋租赁物业管理基本规定

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994 年 7 月 5 日) (1)

中华人民共和国合同法 (节录)

(1999 年 3 月 15 日) (13)

二、房屋租赁

城市房屋租赁管理办法

(1995 年 4 月 28 日) (49)

财政部

关于企业、事业单位按国家机关工作人员宿舍收租
办法收回的租金不足支付租用公房的租金其差额
处理对吉林省财政厅的复函

(1956 年 3 月 2 日) (56)

财政部

复四川省财政厅《关于企业职工住宅收入和费用
核算问题》

(1963 年 3 月 21 日) (57)

財政部

復广西壮族自治区財政廳、浙江省財政廳《企業
房租收支差額的開支問題》

(1963年8月29日) (58)

財政部 國家房產管理局

關於1965年對辦公用房和中、小學校舍進行租金
制試點工作的通知

(1965年4月14日) (59)

國務院

批轉國家房產管理局《關於制止降低公有住宅租金
標準問題的報告》

(1965年4月24日) (63)

國家城市建設總局

關於重申制止降低公有住宅租金標準的通知

(1979年6月12日) (64)

財政部

復《使用城市公地應否收取租金及公房變價收入
如何處理等問題》(節錄)

(1979年7月21日) (66)

國務院辦公廳

轉發國務院機關事務管理局《關於一些國家機關、
企事業單位租用招待所和購租社隊房地產問題的
調查報告通知》

(1982年2月18日) (67)

城鄉建設環境保護部

關於轉發《廣州市鋪面房屋管理暫行規定》的通知

(1986年8月7日) (71)

附：廣州市鋪面房屋管理暫行規定 (72)

建设部

关于贯彻实施《城市房屋租赁管理办法》的通知

(1995 年 7 月 24 日) (75)

最高人民法院

关于解放前租地建房问题的批复

(1957 年 7 月 23 日) (77)

附：江西省高级人民法院报告 (77)

最高人民法院

关于张树江与陈伯寅房屋租赁案的批复

(1981 年 12 月 2 日) (79)

附：上海市高级人民法院关于处理张树江与陈伯寅房

屋租赁纠纷案的请示报告 (79)

最高人民法院

关于《城市私有房屋管理条例》公布前机关、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 年 4 月 17 日) (82)

最高人民法院

关于周慧儒等诉遵义市万里路蔬菜店房屋租赁纠纷
一案的复函

(1992 年 6 月 8 日) (83)

最高人民法院

关于租赁契约在履行期间发生争执新订立协议在
办理公证时一方翻悔并拒绝签字受领公证书应
如何处理问题的批复

(1987 年 1 月 19 日) (84)

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

(1996年2月5日) (86)

附：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 (86)

房屋租赁合同 (90)

商品房产租赁合同 (93)

三、房屋产权

建设部

城市房屋产权产籍管理暂行办法

(1990年12月31日) (96)

司法部 建设部

关于房产登记管理中加强公证的联合通知

(1991年9月12日) (100)

建设部

关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知

(1992年4月21日) (102)

商业部 建设部

关于做好房屋产权属于房地产管理部门的市镇粮店

改造工作的通知

(1992年10月28日) (104)

国务院办公厅

关于调整城镇国有粮油零售网点房产经营管理权的

通知

(1995年9月5日) (106)

建设部

关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时

须收验《房屋所有权证》的通知 (1995 年 10 月 5 日)	(108)
建设部	
关于对河南省建设厅城镇房屋所有权登记 问题请示的复函 (1995 年 12 月 26 日)	(109)
城市房屋权属登记管理办法 (1997 年 10 月 27 日)	(110)
建设部	
关于颁布全国统一房屋权属证书的公告 (1997 年 11 月 12 日)	(118)
建设部办公厅	
关于进一步认真做好房屋权属证书印制工作的通知 (1998 年 3 月 13 日)	(120)
建设部	
关于城镇房屋所有权证书颁发问题的复函 (1998 年 4 月 17 日)	(122)
建设部办公厅	
关于坚决制止擅自印制房屋权属证书的通知 (1998 年 5 月 12 日)	(123)
建设部	
关于进一步转变工作作风切实加强和改善房屋权属 登记发证工作的通知 (1999 年 5 月 4 日)	(125)
最高人民法院	
关于在土改前已分家析产的房屋土改时误登在一人 名下的产权仍归双方各自所有的批复 (1985 年 12 月 27 日)	(130)

最高人民法院

关于审理土改中地主、富农被遗漏房屋产权案件

有关政策问题的批复

(1986年1月27日) (131)

最高人民法院

关于任遵庵与任金华房屋纠纷案的批复

(1986年3月1日) (132)

最高人民法院

关于李斯棣等人为房屋产权申诉案的批复

(1986年4月3日) (134)

最高人民法院

关于产权人双方在“文革”期间互换房屋各自行使

权利多年后能否翻悔的批复

(1986年6月17日) (136)

附：四川省高级人民法院关于巴中县董明珍与张国惠、

罗成友房屋掉换纠纷上诉案的请示报告..... (137)

最高人民法院

关于非所有权人将他人房屋投入入股应如何处理

问题的批复

(1987年2月23日) (142)

最高人民法院

关于父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋

产权证并视为己有发生纠纷应如何处理问题的

批复

(1987年6月15日) (143)

最高人民法院

关于费宝珍诉周福祥房屋析产案的批复

(1987年10月17日) (145)

最高人民法院

关于金瑞仙与黄宗廉等房产纠纷一案的批复

(1988年2月4日) (147)

最高人民法院

关于孙大鲲等人诉孙大成等人房产确权、继承一案
的批复

(1988年7月12日) (149)

附：北京市高级人民法院关于孙大鲲等人房产确权、

继承申诉一案的请示 (150)

最高人民法院

关于土改时献产且产权早已转移的房屋，现在要求
返还不应支持的复函

(1989年4月3日) (154)

附：河南省高级人民法院关于晋贞轩与济源市邵原镇

政府房屋纠纷一案的请示报告 (154)

最高人民法院

关于共同经商、共同生活期间购置的房产应认定为
共有的复函

(1989年6月9日) (157)

附：江西省高级人民法院关于高三妹等人诉陈德晶房

屋确权一案的请示报告 (157)

最高人民法院

关于孙嵩群诉甘棠供销社房屋产权纠纷案处理意见
的函

(1989年7月18日) (167)

最高人民法院

关于无充分证据否定产权登记的纠纷应如何处理的
复函

- (1989年9月27日) (168)
- 附1: 广东省高级人民法院关于陈汉麟、陈志辉与李细
房屋租赁纠纷一案的请示报告 (168)
- 附2: 关于陈汉麟、陈志辉与李细因房屋租赁纠纷申诉
一案的案情报告 (169)
- 最高人民法院**
- 关于吴淑芳房产申诉案的复函
- (1989年12月13日) (174)
- 附: 河北省高级人民法院关于吴淑芳申诉一案的请示
报告 (174)
- 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年2月5日) (176)
- 最高人民法院**
- 关于周维鸿诉周维华房屋产权纠纷案的复函
- (1990年3月10日) (177)
- 附: 云南省高级人民法院关于周维鸿诉周维华房屋产
权纠纷一案的请示报告 (177)
- 最高人民法院**
- 关于以一方名义申请双方投工投料, 建成后共同
住用的房产可认定为共有的复函
- (1990年3月28日) (181)
- 附: 吉林省高级人民法院关于韩俊诉周凯房产纠
纷案件的请示报告 (181)
- 最高人民法院**
- 关于土改中地主的房产, 已确权部分归地主所有,
未确权又未分配的部分应属公产的批复

(1990 年 6 月 13 日)	(185)
附: 江苏省高级人民法院关于兴化县大垛乡 政府诉孙鸿祥房屋纠纷一案的请示报告	(186)
最高人民法院	
关于向勋珍与叶学校房屋纠纷一案的复函 (1990 年 11 月 15 日)	(189)
附: 贵州省高级人民法院关于向勋珍与叶学校 房屋纠纷一案的请示报告	(190)
最高人民法院	
关于庞启林在庞永红房屋近处挖井对该房造成损坏 应按相邻关系原则处理的复函 (1991 年 5 月 22 日)	(193)
附 1 广东省高级人民法院请示报告	(193)
附 2 庞启林与庞永红房屋损害赔偿纠纷申诉一案的 案情报告	(194)
最高人民法院	
关于申诉人符振清诉被申诉人颜香芬房屋纠纷申诉 案的复函 (1991 年 8 月 7 日)	(199)
最高人民法院	
关于陈恩义与泉州制药厂房屋所有权纠纷案的复函 (1992 年 1 月 23 日)	(200)
最高人民法院	
关于地主在土改时隐瞒未报的房屋应如何处理问题 的函复 (1992 年 3 月 26 日)	(201)
附: 陕西省高级人民法院关于韩树堂、韩兆升与 泾阳县云阳供销社房屋纠纷一案的请示报告	(202)

最高人民法院

关于当事人的诉讼请求超过诉讼时效人民法院不再
予以保护的复函

(1992年4月11日) (204)

最高人民法院

关于周祖德、周祖明等诉周祖华、周祖荣等房屋
纠纷案的复函

(1992年7月13日) (205)

附：贵州省高级人民法院关于周祖德、周祖明诉周祖
华、周祖荣等房屋继承纠纷一案的请示报告..... (206)

最高人民法院

关于已公私合营清产核资折价入股的房屋属国家
所有的复函

(1992年7月31日) (212)

附：辽宁省高级人民法院关于大连中药厂与周淑清
房屋产权纠纷一案的请示..... (212)

最高人民法院

关于张永昌合伙建房案的复函

(1993年1月4日) (219)

附：四川省高级人民法院关于张永昌合伙建房申诉
案的请示报告..... (219)

最高人民法院

关于山东地矿局申请再审理一案应如何处理的
函复

(1993年1月12日) (225)

附1：山东省高级人民法院关于山东省地矿局申请再申
一案的请示 (225)

附2：关于省地矿局测绘队与历下区房管局房屋租赁纠

纷一案的案情报告	(226)
最高人民法院	
关于湖北省龙感湖农场驻江西省九江市中转站与 王秀英房屋改建纠纷案的函复 (1993 年 1 月 12 日)	(230)
附: 江西省高级人民法院关于江西省九江市王秀英 房屋纠纷申诉案的请示报告	(231)
最高人民法院	
关于喻德生诉解才亨房屋纠纷一案的复函 (1993 年 3 月 20 日)	(233)

四、物业管理

城市新建住宅小区管理办法 (1994 年 3 月 23 日)	(234)
关于印发《关于加强电梯管理的暂行规定》的通知 (1994 年 11 月 5 日)	(238)
附: 关于加强电梯管理的暂行规定	(238)
国家计委 建设部	
关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 的通知 (1996 年 2 月 9 日)	(241)
附: 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(242)
生活饮用水卫生监督管理办法 (1996 年 7 月 9 日)	(246)
建设部 国家工商行政管理局	
关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的 通知	