

· 审判业务工作指导与参考丛书 ·

简明房地产办案手册

（第二版）

最高人民法院《简明房地产办案手册》编选组 编

人民法院出版社

• 审判业务工作指导与参考丛书 •

简明房地产办案手册

(第二版)

最高人民法院《简明房地产
办案手册》编选组 编

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

简明房地产办案手册/最高人民法院《简明房地产办案手册》编选组编. —2 版. —北京: 人民法院出版社, 2008. 10
(审判业务工作指导与参考丛书)

ISBN 978-7-80161-257-1

I. 简… II. 最… 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 (2008) 第 156250 号

简明房地产办案手册 (第二版)

最高人民法院《简明房地产办案手册》编选组 编

责任编辑	侯笑宇
出版发行	人民法院出版社
地 址	北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话	(010)67550518(责任编辑) 67550516(出版部) 67550558 67550551(发行部)
网 址	http://courtpress.chinacourt.org
E — mail	courtpress@sohu.com
印 刷	
经 销	新华书店

开 本	787×1092 毫米	1/32
字 数	995 千字	
印 张	38.375	
版 次	2008 年 10 月第 2 版	2008 年 10 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-80161-257-1	
定 价	85.00 元	

版权所有 侵权必究

再版说明

本书是《简明房地产办案手册》的第二版。再版书出版后，因为其收录法律文件全面、分类合理、使用方便而深受广大读者特别是办案人员的欢迎，供不应求。再版书出版5年来，社会经济生活发生了很多变化。国务院、最高人民法院和最高人民检察院以及有关部委相继进行了行政法规、司法解释和部门规章的清理活动，废止了一批与世界贸易组织规则 and 我国作出的承诺不相符的法律文件，同时也颁布了相当数量的新法律文件。形势的发展，对广大房地产办案人员提出了更新更高的要求，要顺利完成繁重的办案任务，就必须认真研读、熟练掌握最新的房地产实体与诉讼法律文件，以便正确地适用刑事法律规范。本书编选组根据我国法律颁行的最新情况，全面修订了再版书收录的法律文件。

本书内容分为总类、房屋管理、土地管理、宅基地、住房制度改革、物业管理、建筑施工管理7类，简明编排。从方便读者查阅、检索入手，突出权威、全面、实用、新颖的特点，以满足房地产办案工作的实际需要。

本书所收文件资料截至 2008 年 9 月。由于时间和水平有限,本书在编辑过程中的不妥之处,诚望指正。

《简明房地产办案手册》编选组

2008 年 10 月

总 目 录

一、总类	(1)
二、房屋管理	(140)
(一) 综合	(140)
(二) 房屋产权	(164)
(三) 房屋买卖	(205)
(四) 房屋租赁	(271)
(五) 房屋抵押	(281)
(六) 房屋借用	(292)
(七) 房屋典当	(296)
(八) 房屋拆迁	(320)
(九) 房屋继承	(367)
三、土地管理	(384)
(一) 综合	(384)
(二) 土地登记	(526)
(三) 土地承包	(542)
(四) 土地出让、转让	(578)
(五) 土地权属	(607)
(六) 土地征用	(648)
(七) 建设用地	(670)
(八) 耕地、林地	(692)
四、宅基地	(723)

五、住房制度改革	(730)
六、物业管理	(790)
七、建筑施工管理	(842)

目 录

一、总 类

中华人民共和国物权法	
(2007 年 3 月 16 日)	(1)
中华人民共和国城乡规划法	
(2007 年 10 月 28 日)	(35)
中华人民共和国城市房地产管理法	
(2007 年 8 月 30 日)	(51)
历史文化名城名镇名村保护条例	
(2008 年 4 月 22 日)	(63)
城市房地产开发经营管理条例	
(1998 年 7 月 20 日)	(73)
国务院	
关于发展房地产业若干问题的通知	
(1992 年 11 月 4 日)	(81)
城市规划编制办法	
(2005 年 12 月 31 日)	(85)
城市黄线管理办法	
(2005 年 12 月 20 日)	(97)
城市蓝线管理办法	
(2005 年 12 月 20 日)	(100)
城市紫线管理办法	

(2003 年 12 月 17 日)	(103)
城市绿线管理办法	
(2002 年 9 月 13 日)	(107)
城市房地产中介服务管理规定	
(2001 年 8 月 15 日)	(110)
房地产开发企业资质管理规定	
(2000 年 3 月 29 日修订)	(115)
建设部	
关于贯彻《城市房地产开发经营管理条例》的通知	
(1998 年 12 月 1 日)	(121)
建设部	
关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知	
(1994 年 8 月 13 日)	(126)
最高人民法院	
印发《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》的通知	
(1995 年 12 月 27 日)	(131)
附: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	(131)

二、房屋管理

(一) 综 合

城市危险房屋管理规定	
(2004 年 7 月 20 日)	(140)
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 年 3 月 27 日)	(144)

城市异产毗连房屋管理规定	
(2001 年 8 月 15 日)	(146)
最高人民法院	
关于刘立民与赵淑华因离婚诉讼涉及民办私立	
学校校产分割一案的复函	
(2003 年 8 月 7 日)	(149)
最高人民法院	
关于符合结婚条件的男女在登记结婚之前曾公开	
同居生活能否连续计算婚姻关系存续期间并	
依此分割财产问题的复函	
(2002 年 9 月 19 日)	(150)
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复函	
(1993 年 1 月 12 日)	(151)
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)	(152)
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	(153)
最高人民法院	
关于房地产案件受理问题的通知	
(1992 年 11 月 25 日)	(157)
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问题的复函	
(1991 年 5 月 22 日)	(158)
最高人民法院	
关于因政府行政管理方面的决定引起的房产纠纷	
不应由人民法院受理的函	

(1988 年 6 月 9 日)	(163)
------------------------	-------

(二) 房 屋 产 权

住房和城乡建设部

关于印发《房屋登记簿管理暂行办法》的通知

(2008 年 5 月 6 日)	(164)
------------------------	-------

附：房屋登记簿管理暂行办法

房屋登记办法

(2008 年 2 月 15 日)	(172)
-------------------------	-------

最高人民法院

关于章春云等与张文斌房地产确权纠纷案的复函

(2001 年 9 月 3 日)	(193)
------------------------	-------

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)	(194)
-------------------------	-------

最高人民法院

关于大连中药厂与周淑清房屋产权纠纷一案的复函

(1992 年 7 月 31 日)	(194)
-------------------------	-------

最高人民法院

关于庐江县城关供销社诉庐江县佛教协会房产

纠纷案的复函

(1992 年 2 月 9 日)	(195)
------------------------	-------

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)	(196)
-------------------------	-------

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)	(196)
------------------------	-------

最高人民法院

关于向勋珍与叶学枝房屋纠纷一案的复函

(1990 年 11 月 15 日) (197)

附：贵州高级人民法院

关于向勋珍与叶学枝房屋纠纷一案的

请示报告 (198)

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 年 10 月 26 日) (200)

最高人民法院

关于兴化县大垛乡政府诉孙鸿祥房屋纠纷一案的

复函

(1990 年 6 月 13 日) (201)

最高人民法院

关于湘潭市穆斯林事务管理小组诉金麦秋等房屋

产权案的复函

(1990 年 4 月 9 日) (202)

最高人民法院

关于周凯诉韩俊房屋纠纷案的复函

(1990 年 3 月 28 日) (202)

最高人民法院

关于周维华诉周维鸿房屋纠纷案的复函

(1990 年 3 月 10 日) (203)

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) (204)

(三) 房屋买卖

城市商品房预售管理办法

(2004 年 7 月 20 日修正) (205)

建设部

关于对城市房地产转让有关问题的复函

(2002 年 9 月 24 日) (208)

城市房地产转让管理规定

(2001 年 8 月 15 日修正) (209)

商品房销售管理办法

(2001 年 4 月 4 日) (213)

建设部 国家工商行政管理局

关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知

(2002 年 9 月 13 日) (223)

建设部

关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅

使用说明书制度的规定》的通知

(1998 年 5 月 12 日) (234)

附：商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用

说明书制度的规定 (235)

国家计划委员会

关于印发《城市房产交易价格管理暂行办法》的通知

(1994 年 11 月 11 日) (238)

附：城市房产交易价格管理暂行办法 (238)

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 年 4 月 28 日) (243)

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 年 7 月 6 日)	(249)
附：江西省高级人民法院	
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	
请示报告	(250)
最高人民法院	
关于李杰与符文海房屋买卖纠纷案如何处理的复函	
(1993 年 2 月 17 日)	(251)
最高人民法院	
关于王维新与长春市电子仪器厂房屋纠纷案应	
如何处理的复函	
(1992 年 8 月 21 日)	(251)
附：吉林省高级人民法院	
关于王维新与长春市电子仪器厂	
房屋纠纷一案的请示报告	(252)
最高人民法院	
关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋买卖纠纷案	
如何处理的复函	
(1992 年 8 月 15 日)	(255)
附：四川省高级人民法院	
关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋买卖	
纠纷上诉请示案的请示报告	(256)
最高人民法院	
关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函	
(1992 年 7 月 9 日)	(258)
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 年 3 月 22 日)	(259)

附：福建省高级人民法院

关于蔡敏卿与蔡奕新、柯碧莲等人房屋买卖
纠纷一案的请示报告 (259)

最高人民法院

关于苏水香诉丁学森房屋买卖纠纷案的复函
(1990年10月29日) (263)

附：福建省高级人民法院

关于苏水香诉丁学森房屋买卖纠纷申诉案件
的请示报告 (263)

(四) 房屋 租 赁

城市房屋租赁管理办法

(1995年5月9日) (271)

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) (277)

最高人民法院

关于再审于贺春诉李世强拖欠租金纠纷一案请示
的复函
(2005年3月10日) (279)

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) (280)

(五) 房 屋 抵 押

城市房地产抵押管理办法

(2001年8月15日修正) (281)

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 年 12 月 14 日)	(290)
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 年 10 月 17 日)	(291)

(六) 房屋借用

最高人民法院	
关于武都县佛教协会与罗兆年、罗玉成、罗志民	
及武都县城关镇供销服务公司房屋纠纷案的批复	
(1987 年 8 月 24 日)	(292)
最高人民法院	
关于契约已载明借钱借房的房产纠纷不宜确认为	
房屋买卖的批复	
(1987 年 4 月 8 日)	(294)
最高人民法院	
关于房屋借用纠纷的批复	
(1985 年 8 月 12 日)	(295)

(七) 房屋典当

典当管理办法	
(2005 年 2 月 9 日)	(296)
最高人民法院	
关于戴文林、戴文治诉高学孔房屋典当纠纷案	
如何处理的复函	
(1993 年 2 月 17 日)	(311)
最高人民法院	
关于吴连胜等诉烟台市房地产管理局房屋典当	
回赎一案如何处理的复函	
(1993 年 2 月 16 日)	(312)

最高人民法院

关于郑松宽与郑道瀛、吴惠芳等房屋典当卖断
纠纷案如何处理的复函

(1992 年 9 月 14 日) (313)

最高人民法院

关于谢元福、王琪与黄长明房屋典当纠纷一案
适用法律政策问题的复函

(1992 年 6 月 5 日) (314)

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 年 3 月 16 日) (315)

最高人民法院

关于金德辉诉佳木斯市永恒典当商行房屋典当
案件应如何处理问题的函复

(1992 年 3 月 16 日) (315)

最高人民法院

关于罗超华与王辉明房屋典当纠纷一案的
复函

(1991 年 7 月 9 日) (316)

附：广西壮族自治区高级人民法院请示报告 (317)

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 年 7 月 25 日) (319)

最高人民法院

关于公私合营中典权入股的房屋应如何处理问题
的函

(1990 年 4 月 9 日) (319)