

办案常用手册丛书

房 产

FANG CHAN

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

- ▣ 提炼常见纠纷及法律适用
- ▣ 标注“应用提示点”
- ▣ 整合办案数据
- ▣ 创新关键词速查索引

中国法制出版社

■ 办案常用手册丛书

房 产

FANG CHAN

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房产办案常用手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2006. 5
(办案常用手册丛书)
ISBN 7-80226-220-8

I. 房... II. 中... 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(2006)第050836号

房产办案常用手册

FANGCHAN BANAN CHANGYONG SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168毫米 32

印张/15.75 字数/542千

版次/2006年6月第1版

2006年6月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-220-8

定价:26.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66078158

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

编辑说明

本书为“办案常用手册”丛书中的一本。该书总结办理各种房产案件的规律，细分房产案件类型，将房产办案相关法律文件系统整理，是司法人员、行政执法人员、律师和广大公民房产办案常备法律用书。

本书与其他房产法律用书相比，具有以下鲜明特点：

1. 细化房产相关法规的分类，读者可按类寻找房产相关问题的法律规定。

2. 提炼【房产常见纠纷及法律适用】，免去读者在纷繁复杂的法律规定中寻找纠纷解决答案之苦。

3. 精心编排【关键词速查索引】，将房产案件最常用到的法条归类指引，提高检索速度。

4. 标注【应用提示点】，以问答形式对房产案件实务应用中的问题进行答疑解惑。

5. 收录【地方审判参考】，作为房产案件办理的有效参考。

6. 梳理、整合房产办案中需要查询的各种【数额和期间】，以提高办案效率。

2006年6月

- | | |
|--------------|---|
| 房地产法 | 中华人民共和国城市房地产管理法 |
| 私房条例 | 城市私有房屋管理条例 |
| 危房规定 | 城市危险房屋管理条例 |
| 土地法 | 中华人民共和国土地管理法 |
| 土地法条例 | 中华人民共和国土地管理法实施条例 |
| 民通意见 | 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见(试行) |
| 合同法 | 中华人民共和国合同法 |
| 担保法解释 | 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 |
| 闲置土地办法 | 闲置土地处理办法 |
| 土地出让让条例 | 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 |
| 划拨使用权办法 | 划拨土地使用权管理暂行办法 |
| 出让转让办法 | 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 |
| 招标投标土地规定 | 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定 |
| 协议出让规定 | 协议出让国有土地使用权规定 |
| 土地使用权合同解释 | 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 |
| 房地产开发经营条例 | 城市房地产开发经营管理条例 |
| 个人建造住宅办法 | 城镇个人建造住宅管理办法 |
| 地下空间规定 | 城市地下空间开发利用管理规定 |
| 经济适用住房办法 | 经济适用住房管理办法 |
| 规范开发建设通知 | 关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知 |
| 房产案件解答 | 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 |
| 建筑法 | 中华人民共和国建筑法 |
| 勘察设计条例 | 建设工程勘察设计管理条例 |
| 房屋市政工程招标投标办法 | 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法 |

施工许可办法	建筑工程施工许可管理办法
价款结算办法	建设工程价款结算暂行办法
建设工程合同解释	最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释
权属登记办法	城市房屋权属登记管理办法
商品房预售办法	城市商品房预售管理办法
商品房销售办法	商品房销售管理办法
房产转让规定	城市房地产转让管理规定
价格管理办法	商品住宅价格管理暂行办法
经济适用住房价格办法	经济适用住房价格管理办法
国六条	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见
契税条例	中华人民共和国契税暂行条例
商品房买卖合同解释	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
房屋租赁办法	城市房屋租赁管理办法
房屋借用批复	最高人民法院关于房屋借用纠纷的批复
公房使用承租解答	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
房产抵押办法	城市房地产抵押管理办法
房屋抵押批复	最高人民法院关于房屋抵押问题的批复
认定抵押借款函复	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
房屋典当复函	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复函
房地产估价办法	城市房地产市场估价管理暂行办法
估价师管理办法	房地产估价师注册管理办法
估价机构办法	房地产估价机构管理办法
中介服务规定	城市房地产中介服务管理规定
室内装修办法	住宅室内装饰装修管理办法
房贷办法	个人住房贷款管理办法
住房公积金条例	住房公积金管理条例
房贷风险指引	商业银行房地产贷款风险管理指引

住房公积金管理通知

房拆条例

物业管理条例

维修基金管理办法

异产毗连规定

物业招标投标办法

物业收费办法

物业收费规定

物业管理师规定

国务院关于进一步加强对住房公积金管理的通知

城市房屋拆迁管理条例

物业管理条例

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法

城市异产毗连房屋管理规定

前期物业管理招标投标管理暂行办法

物业服务收费管理办法

物业服务收费明码标价规定

物业管理师制度暂行规定

● 关键词速查索引 ●

关键词	法规索引	页码
综 合		
危房	《危房规定》第 2 条	13
危房鉴定	《危房规定》第 8、10-12 条	14
危房处理	《危房规定》第 9 条	14
土地使用权的取得		
土地使用权出让	《房地产法》第 7 条	2
土地使用权出让最高年限	《房地产法》第 13 条 《土地出让条例》第 12 条	2 129
土地使用权出让合同	《房地产法》第 14 条 《土地出让条例》第 11 条 《土地使用权合同解释》第 1-6 条	3 129 157
土地使用权转让合同	《土地使用权合同解释》第 7-13 条	157
土地出让金	《房地产法》第 15 条 《土地法》第 55 条	3 23
土地用途的变更	《房地产法》第 17 条 《土地法》第 56 条 《土地出让条例》第 18 条	3 23 129
出让土地使用权的提前收回	《房地产法》第 19 条 《土地出让条例》第 42 条	3 131
土地使用权划拨	《房地产法》第 22 条 《土地法》第 54 条 《划拨使用权办法》	4 23 132
临时用地	《土地法》第 57 条 《土地法条例》第 27-29 条	23 32
闲置土地	《闲置土地办法》第 2 条 《国六条》(七)	97 318

关键词	法规索引	页码
开发土地期限	《房地产法》第25条 《房产开发经营条例》第15条 《国六条》(七)	4 161 318
房地产开发经营		
房地产开发	《房地产法》第2条 《房产开发经营条例》第2条	1 160
房地产开发经营者的资格	《房地产法》第29条 《房产开发经营条例》第5条 《房产案件解答》一	5 160 188
90平方米住房	《国六条》(二)	317
住宅小区验收	《房产开发经营条例》第18条	162
合资、合作建房	《房地产法》第27条 《经济适用住房办法》第29-34条 《土地使用权合同解释》第14-24条 《房产案件解答》18-23	4 175 158 190
城镇个人建造住宅	《个人建造住宅办法》第2条	165
城镇个人建造住宅条件	《个人建造住宅办法》第3条	165
城市地下空间	《地下空间规定》第2条	170
经济适用住房	《经济适用住房办法》第2条	173
工程建设与招投标		
建筑活动	《建筑法》第2条	193
建筑工程施工许可证	《建筑法》第7-8条 《施工许可办法》第2、4条	193 226
建筑从业资格	《建筑法》第12-14条	194
建筑工程发包	《建筑法》第19-25条	195
建筑工程承包	《建筑法》第26-29条	195
建筑工程监理	《建筑法》第30-35条	196
建设工程勘察	《勘察设计条例》第2条	215

关键词	法规索引	页码
建设工程设计	《勘察设计条例》第2条	215
房屋建筑工程	《房屋市政工程招投标办法》第2条	219
市政基础设施工程	《房屋市政工程招投标办法》第2条	219
建设工程价款结算	《价款结算办法》第3、11-17条	256
	《建设工程合同解释》第16-18条	275
房屋买卖、租赁、抵押		
房地产交易	《房地产法》第2条	1
	《房产转让规定》第3条	307
	《房产抵押办法》第3条	347
房地产转让	《房地产法》第36-37条	6
	《房产转让规定》第3-6条	307
房地产转让合同	《房地产法》第40条	7
	《房产转让规定》第7-8条	308
	《房产开发经营条例》第28条	163
房地产成交价格申报	《房地产法》第34条	6
房屋权属登记	《权属登记办法》第3、9-30条	277
房屋权属证书	《权属登记办法》第5、21、25、31-35条	277
商品房预售许可证	《商品房预售办法》第6-9条	299
	《商品房销售办法》第6条	301
商品房现售条件	《商品房销售办法》第7条	301
商品房预售广告	《商品房买卖合同解释》第3条	337
商品房买卖合同	《商品房销售办法》第16条	302
	《商品房买卖合同解释》第1条	337
商品房建筑面积	《商品房销售办法》第18条	303
商品房面积误差	《商品房销售办法》第20条	303
商品房委托销售	《商品房销售办法》第25-29条	304
商品房交付	《商品房销售办法》第30-32条	305
房屋质量保修	《商品房销售办法》第33条	305
返本销售	《商品房销售办法》第45条	306
分割拆零销售	《商品房销售办法》第45条	306

关键词	法规索引	页码
出卖出租房屋	《私房条例》第 11 条	12
	《合同法》第 230 条	78
预售商品房转让	《房产案件解答》七	191
预售商品房价格	《房产案件解答》八	191
商品住宅价格构成	《价格管理办法》第 5 条	310
经济适用住房价格	《经济适用住房价格办法》第 6 条	315
土地、房屋权属的转移	《契税法》第 2 条	319
契税的计税依据	《契税法》第 4 条	319
	《国六条》(三)	317
减征或免征契税	《契税法》第 6-7 条	320
	《国六条》(三)	317
契税应纳税项	《契税法》第 5 条	320
房屋租赁	《房地产法》第 52 条	8
	《私房条例》第 15 条	12
房屋租赁合同	《房地产法》第 53 条	8
	《房屋租赁办法》第 9-12 条	341
	《合同法》第 212-215 条	77
房屋租赁登记	《房屋租赁办法》第 13-18 条	342
房屋转租	《房屋租赁办法》第 26-31 条	343
房屋借用	《民通意见》126-127	58
	《房屋借用批复》	344
房地产抵押	《房地产法》第 46-47 条	8
	《房产抵押办法》第 4、8、21 条	347
	《担保法解释》第 47、49 条	88
	《房屋抵押批复》	352
房地产抵押合同	《房地产法》第 49 条	8
	《房产抵押办法》第 25-29 条	349
房产抵押登记	《房地产法》第 61 条	9
	《权属登记办法》第 19 条	279
	《房产抵押办法》第 30-32 条	349
抵押房地产的处分	《房产抵押办法》第 40-47 条	350

关键词	法规索引	页码
房屋典当	《民通意见》120	57
	《认定抵押借款函复》	353
	《房屋典当复函》	355
房地产估价程序	《房地产估价办法》第10条	356
房地产估价师	《估价师管理办法》第2条	358
房地产估价师权利与义务	《估价师管理办法》第26-27条	361
房地产估价机构	《估价机构办法》第3条	363
房地产估价活动	《估价机构办法》第3条	363
房地产中介服务	《中介服务规定》第2条	372
房地产咨询	《中介服务规定》第2条	372
房地产价格评估	《中介服务规定》第2条	372
房地产经纪	《中介服务规定》第2条	372
房地产中介的设立	《中介服务规定》第11条	373
房地产中介服务合同	《中介服务规定》第17条	374
房地产经纪人员	《中介服务规定》第8条	373
住宅室内装饰装修	《室内装修办法》第2条	384
装修协议	《室内装修办法》第16条	386
房屋贷款		
个人住房贷款	《房贷办法》第2条	390
	《房贷风险指引》第2、26-41条	408
个人房贷首付比例	《国六条》(五)	318
个人住房贷款的条件和程序	《房贷办法》第5-9条	390
个人住房贷款担保	《房贷办法》第15-24条	391
房屋保险	《房贷办法》第25-26条	392
住房公积金	《住房公积金条例》第2条	397
住房公积金管委会	《住房公积金条例》第8-9条	398
	《住房公积金管理通知》一	411
住房公积金的缴存	《住房公积金条例》第13-23条	399

关键词	法规索引	页码
住房公积金的提取和使用	《住房公积金条例》第 24 - 30 条	400
房产开发贷款	《房贷风险指引》第 2 条	408
房屋拆迁		
拆迁人	《房拆条例》第 4 条	415
被拆迁人	《房拆条例》第 4 条	415
房拆行政主管部门	《房拆条例》第 5 条	415
房屋拆迁许可证	《房拆条例》第 6 - 8 条	415
委托拆迁	《房拆条例》第 10 - 11 条	416
拆迁补偿安置协议	《房拆条例》第 13 条	416
拆迁代管房屋	《房拆条例》第 14 条 《私房条例》第 23 - 25 条	416 13
拆迁违章建筑	《房拆条例》第 22 条	417
拆迁租赁房屋	《房拆条例》第 27 条	417
拆迁补助费	《房拆条例》第 31 条	417
临时安置补助费	《房拆条例》第 31 条	417
物业管理		
物业管理	《物业管理条例》第 2 条	419
业主的权利和义务	《物业管理条例》第 6 - 7 条	419
业主大会	《物业管理条例》第 9 - 14 条 《业主大会规程》第 1 - 19、31 - 36 条	420 438
业主委员会	《物业管理条例》第 15 - 16、19 - 20 条 《业主大会规程》第 21 - 36 条	420 439
前期物业管理	《物业招投标办法》第 2 条	433
前期物业服务合同	《物业管理条例》第 25 - 26 条	422
物业服务合同	《物业管理条例》第 35 条	422
物业服务收费	《物业管理条例》第 41 - 45 条 《物业收费办法》 《物业收费规定》	423 441 447

关键词	法规索引	页码
物业的使用与维护	《物业管理条例》第 50 - 56 条	423
住宅共用部位	《维修基金管理办法》第 3 条	428
住宅共用设施设备	《维修基金管理办法》第 3 条	428
城市异产毗连房屋	《异产毗连规定》第 2 条	431
异产毗连房屋修缮费用承担	《异产毗连规定》第 9 条	431
物业管理师	《物业管理师规定》第 3 条	448

● 应用提示点速查索引 ●

应用提示点	页码
如何实现对集体所有的土地征用?	2
协议出让土地使用权的出让金能否低于国家规定的最低价?	2
土地使用权出让最高年限为多长时间?	3
土地使用者应于何时支付土地使用权出让金?	3
土地使用权出让金中的土地有偿使用费如何分配?	3
房地产开发项目竣工后, 房地产开发企业如何申请验收?	4
什么是合作开发房地产合同? 其生效需具备哪些条件?	4
如何分配合作开发房地产合同中合作开发方之间的利润?	4
如何区分合作开发房地产合同与土地使用权出让合同?	4
如何区分合作开发房地产合同与房屋买卖合同?	5
如何区分合作开发房地产合同与借款合同?	5
如何区分合作开发房地产合同与房屋租赁合同?	5
以集体土地的使用权参与合作建房是否有效?	5
没有房地产开发资质的一方以土地出资与房地产开发企业合作 开发房地产, 提供土地的一方对按约定分得的房屋是否享有 优先权?	5
房地产开发企业资本金占项目总投资的最低比例是多少?	5
经济适用住房如何定价?	6
当事人对房地产估价结果有异议的, 如何救济?	6
如何申请商品房预售许可证明?	7
房地产开发企业在没有取得商品房预售许可证明的情况下签订 商品房买卖合同, 该合同是否有效?	7
已经出租的房屋是否可以抵押?	8
哪些房地产不得设定抵押?	8
房地产抵押合同何时生效?	8
处分抵押房地产所得金额的分配顺序是什么?	8
离婚案件中, 夫妻双方关于公房承租有什么特殊规定?	8
房屋租赁合同的解除条件是什么?	8
如何确定房地产抵押合同的生效时间?	10
有的地方政府为加强农村集体建设用地管理而出台了一些关于 试行农村集体建设用地使用权流转的文件, 依照这些文件	

出租、出让、抵押农村集体建设用地的行为，应否认定为有效？	24
建设行政主管部门对于哪些房地产企业不得审批或同意其新开发建设项目？	161
国家对新审批、新开工的商品住房建设的住房结构比例有何特殊规定？	161
项目资本金比例低于多少时，商业银行不得贷款？	161
由于出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人能否要求解除合同和赔偿损失？	163
如何确定出卖人在逾期办证中存在过错？	163
房改房因当时政策所限，房产证上只填写了夫妻一方的名字（分到房屋方），另一方请求在房产证上加上自己的名字，人民法院是否应当受理？	278
预售商品房是否可以转让和抵押？	300
商品房买卖认购书与商品房买卖合同之间是什么关系？	303
当事人对阳台的建筑面积计算方法不同造成房屋面积缩水纠纷如何处理？	304
商品房是否必须经验收合格才可以交付？可否约定毛坯房交付？	305
房屋买卖合同中，当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应以何为标准减少？	305
在房屋买卖合同中，即约定违约金又约定定金，当事人主张同时适用的，人民法院是否支持？	305
商品房买卖合同中，当事人对出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺发生纠纷的，如何确定违约责任？	337
包销人在商品房买卖合同纠纷中的诉讼地位如何？	339
个人住房按揭贷款的首付比例为多少？	390
住宅小区业主违反物业管理企业的规定安装防盗网，物业管理企业是否有权起诉业主要求拆除？	424

房产常见纠纷及法律适用

房产合同纠纷

1. 房地产开发经营合同纠纷

1.1 土地使用权出让合同纠纷

《土地法》第 53 - 56 条	23
《土地法条例》第 20 - 24、29 条	30
《房地产管理法》第 7 - 21 条	2
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 8 - 18 条	128
《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第 5、6 条	138
《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》	144
《协议出让国有土地使用权规定》	148
《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》	150
《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》	152
《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》第 1 - 6 条	157
《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》3 - 5	188

1.2 土地使用权转让合同纠纷

《土地法》第 53 - 56 条	23
《土地法条例》第 20 - 24、29 条	30
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 19 - 27 条	129
《最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地的开发投资即签订土地使用权转让合同的效力问题的答复》	155
《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》第 7 - 13 条	157
《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》6 - 14	189

1.3 国有土地租赁合同纠纷

《土地法》第 53 - 56 条	23
《土地法条例》第 20 - 24、29 条	30
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 28 - 31 条	130
《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第 3、5 - 6 条	137