

新编

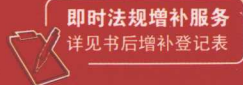
房地产法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATES

法律社

10



即时法规增补服务

详见书后增补登记表

新 编

房地产法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATES

10



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产法小全书 / 法律出版社法规中心编. —
2 版. —北京:法律出版社,2010.1
(新编法律小全书系列)
ISBN 978-7-5118-0196-8

I. ①新… II. ①法… III. ①房地产业—法规—汇编
—中国 IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 222194 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/22 字数/1095 千

版本/2010 年 1 月第 2 版

印次/2010 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 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5118-0196-8

定价:45.00 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

随着我国社会主义市场经济和民主法治的不断发展,法律已经全面深入社会生活的各个领域。无论是民事领域的日常生活,还是商事领域的投资经营,无论是行政领域的执法监管,还是司法领域的诉讼维权,法律、行政法规及司法解释等规范性文件都体现出其日益重要的社会价值。为了方便社会各界人士的法律检索和具体适用,我社组织编辑了“新编法律小全书系列”丛书。本丛书具有以下特点:

1. 突出热点。丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为二十余个分册,其内容涵盖了宪法与公民权、民事、物权、合同、商事、公司、金融、经济、土地管理、房地产、建筑、交通、财税、劳动、赔偿、行政和刑事等诸多法律部门。

2. 全面收录。丛书全面收录了相关领域的各类规范性文件,包括全国人大及其常委会公布的法律、有关法律问题的决定,国务院发布的行政法规、法规性文件,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部委发布的部门规章等。

3. 方便实用。丛书秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供更多、更方便的实用信息,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和流程图表;(2)主体法律附加条文主旨及关联法规;(3)部分分册加收更具指导意义的地方审判政策。

4. 动态增补。为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供最新法规资讯的增补服务,读者可以根据自身需要选择不同的增补方式和内容,并且提出对本丛书的意见和建议。(详见增补登记表)

本丛书的编辑出版也得益于许多法学专家和法律实务界人士的大力支持和帮助,我们在此深表谢意。同时,我们也在感谢对本书提出过宝贵意见和建议的热心读者。希望我们共同的努力,能够使本丛书得以不断丰富和完善,并发挥其应有的法律和社会作用。



总 目 录

一、一般规定	1	③ 房屋贷款管理	307
二、房地产开发用地	55	④ 房地产中介服务	326
① 土地管理	55	⑤ 房地产纠纷	349
② 土地取得	90	⑥ 房屋租赁、抵押	361
③ 土地开发管理	114	六、房产管理	416
④ 建设用地管理	121	① 房屋权属管理	416
⑤ 土地登记与权属	135	② 房屋物业管理	438
⑥ 土地抵押	158	③ 房屋装修装饰	527
三、房地产开发	171	七、房屋拆迁、补偿、安置	556
四、房地产建设	200	八、房地产税费	574
五、房地产交易	258	九、城市住房改革	643
① 房地产交易管理	258	① 公有住房改革	643
② 住房公积金管理	287	② 经济适用住房	676



常用法规简目

一、一般规定

城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(1)
民法通则(节录)(2009.8.27 修正)	(6)
合同法(节录)(1999.3.15)	(12)
城乡规划法(2007.10.28)	(34)
招标投标法(1999.8.30)	(41)
刑法(节录)(1997.3.14 修订 根据 历次修正案修正)	(47)

二、房地产开发用地

土地管理法(2004.8.28 修正)	(55)
土地管理法实施条例(1998.12.27)	(63)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例(1990.5.19)	(90)
土地登记规则(1995.12.28 修正)	(139)
土地登记办法(2007.12.30)	(145)

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例(1998. 7.20)	(171)
房地产开发企业资质管理规定(2000. 3.29 修订)	(174)

四、房地产建设

建筑法(1997.11.1)	(200)
安全生产法(2009.8.27 修正)	(206)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(215)
建设工程安全生产管理条例(2003. 11.24)	(221)
安全生产许可证条例(2004.1.13)	(228)
对外承包工程管理条例(2008.7.21)	(230)

五、房地产交易

城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	(262)
住房公积金管理条例(2002.3.24 修 订)	(287)
个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(314)
城市房地产中介服务管理规定(2001. 8.15 修正)	(326)
担保法(1995.6.30)	(361)
城市房屋租赁管理办法(1995.5.9)	(368)

六、房产管理

中国人民解放军房地产管理 条例(1990.4.20)	(416)
房屋登记办法(2008.2.15)	(423)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(438)

七、房屋拆迁、补偿、安置

城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(556)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(566)

八、房地产税费

税收征收管理法(2001.4.28 修订)	(574)
城市维护建设税暂行条例(1985.2.8)	(591)
房产税暂行条例(1986.9.15)	(592)
土地增值税暂行条例(1993.12.13)	(593)
契税暂行条例(1997.7.7)	(597)
城镇土地使用税暂行条例(2006.12. 31 修订)	(598)

九、城市住房改革

经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(679)
------------------------------	---------

目 录

一、一般规定

中华人民共和国城市房地产管理法 (2009.8.27 修正)	(1)
中华人民共和国民法通则(节录) (2009.8.27 修正)	(6)
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(12)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同 法》若干问题的解释(一) (1999.12.19)	(29)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同 法》若干问题的解释(二) (2009.4.24)	(32)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10. 28)	(34)
中华人民共和国招标投标法(1999.8. 30)	(41)
中华人民共和国刑法(节录)(1997.3. 14 修订 根据历次修正案修正)	(47)
住房和城乡建设部政府信息公开实施 办法(2009.8.31)	(51)

二、房地产开发用地

1. 土地管理

中华人民共和国土地管理法(2004.8. 28 修正)	(55)
中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998.12.27)	(63)
国务院关于深化改革严格土地管理的 决定(2004.10.21)	(69)
国务院办公厅关于深入开展土地市场 治理整顿严格土地管理的紧急通知 (2004.4.29)	(73)
国务院关于加强土地调控有关问题的	

通知(2006.8.31)	(74)
国务院关于促进节约集约用地的通知 (2008.1.3)	(76)
土地储备管理办法(2007.11.19)	(79)
违反土地管理规定行为处分办法 (2008.5.29)	(81)
国土资源部关于加强土地供应管理促 进房地产市场持续健康发展的通知 (2003.9.24)	(84)
国土资源部、农业部、国家发展和改革 委员会、财政部、建设部、水利部、国 家林业局关于进一步做好基本农田 保护有关工作的意见(2005.9.28)	(85)
国土资源部关于当前进一步从严土地 管理的紧急通知(2006.5.30)	(88)
2. 土地取得	
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)	(90)
国务院办公厅关于规范国有土地使用 权出让收支管理的通知(2006.12. 17)	(93)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 2.24)	(95)
城市国有土地使用权出让转让规划管 理办法(1992.12.4)	(98)
划拨用地目录(2001.10.22)	(99)
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规 定(2002.5.9)	(102)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6.11)	(104)
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用 权规定(2007.9.28 修订)	(106)
国土资源部、财政部、解放军总后勤部	

- 关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知(2007.1.31) (109)
- 监察部、国土资源部、财政部、住房城乡建设部、审计署关于继续开展国有土地使用权出让情况专项清理和检查工作的通知(2008.7.16) (110)
- 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) (112)
- 3. 土地开发管理**
- 土地开发整理规划管理若干意见(2002.4.23) (114)
- 省级土地开发整理规划审批暂行办法(2003.4.10) (116)
- 国家投资土地开发整理项目竣工验收暂行办法(2003.1.21) (117)
- 国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法(2003.4.16) (119)
- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法(2007.9.5) (121)
- 4. 建设用地管理**
- 国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知(2003.7.30) (121)
- 建设用地审查报批管理办法(1999.3.2) (122)
- 建设项目用地预审管理办法(2008.11.12修正) (125)
- 建设用地计划管理办法(1996.9.18) (126)
- 国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003.9.4) (128)
- 国土资源部办公厅关于做好报国务院批准建设用地审查报批有关工作的通知(2006.9.18) (130)
- 财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知(2006.11.7) (131)
- 国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知(2009.8.11) (134)
- 5. 土地登记与权属**
- 确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11) (135)
- 土地登记规则(1995.12.28修正) (139)
- 土地登记办法(2007.12.30) (145)
- 土地权属争议调查处理办法(2003.1.3) (151)
- 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) (153)
- 国土资源部关于贯彻实施《土地登记办法》进一步加强土地登记工作的通知(2008.4.8) (155)
- 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) (157)
- 最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生效后一方不履行另一方不应以民事侵权向法院起诉的批复(1991.7.24) (157)
- 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) (158)
- 6. 土地抵押**
- 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) (158)
- 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) (160)
- 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) (160)
- 附:关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004.1.15) (160)
- 文书范本**
- 国有土地使用权出让合同 (161)
- 集体土地征用补偿安置协议 (165)
- 外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同) (166)

土地使用权租赁合同	(167)
建设工程征用土地合同	(168)

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例(1998. 7. 20)	(171)
房地产开发企业资质管理规定(2000. 3. 29 修订)	(174)
城市紫线管理办法(2003. 12. 17)	(177)
建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知(2002. 2. 25)	(179)
建设部关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担保的若干规定(试行)(2004. 8. 6)	(180)
建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见(2006. 7. 6)	(182)
建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局关于规范房地产市场外资准入和管理的意见(2006. 7. 11)	(184)
商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知(2007. 5. 23)	(185)
住房和城乡建设部、监察部关于对房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理的通知(2009. 4. 10)	(186)
住房和城乡建设部关于完善房地产开发企业一级资质核定工作的通知(2009. 6. 9)	(189)
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(1995. 12. 27)	(191)
文书范本	
(房地产项目开发)委托合同	(195)
典型案例	
中信实业银行诉北京市京工房地产开发总公司保证合同纠纷案	(196)

四、房地产建设

中华人民共和国建筑法(1997. 11. 1)	(200)
-------------------------------	-------

中华人民共和国安全生产法(2009. 8. 27 修正)	(206)
建设工程质量管理条例(2000. 1. 30)	(215)
建设工程安全生产管理条例(2003. 11. 24)	(221)
安全生产许可证条例(2004. 1. 13)	(228)
对外承包工程管理条例(2008. 7. 21)	(230)
对外承包工程资格管理办法(2009. 9. 28)	(234)
建筑工程设计招标投标管理办法(2000. 10. 18)	(236)
国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知(2007. 11. 17)	(239)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于开展工程建设领域突出问题专项治理工作的意见(2009. 8. 19)	(241)
建设部关于在建设工程项目中进一步推行工程担保制度的意见(2006. 12. 7)	(244)
信息产业部、建设部关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知(2007. 1. 15)	(248)
住房和城乡建设系统开展工程建设领域突出问题专项治理工作方案(2009. 10. 26)	(248)
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复(2002. 6. 20)	(252)
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(2004. 10. 25)	(252)
最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知(2004. 2. 10)	(254)

五、房地产交易

1. 房地产交易管理

商品房销售管理办法(2001. 4. 4)	(258)
城市房地产转让管理规定(2001. 8. 15)	

修正)	(262)	审计署、国务院法制办公室、中华全国总工会关于完善住房公积金决策制度的意见(2002.6.19)	(299)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20修正)	(264)	建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理中心职责和内部授权管理的指导意见(2003.4.3)	(301)
商品住宅价格管理暂行办法(1992.7.20)	(265)	建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(2005.1.10)	(303)
城市房产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)	(266)	住房和城乡建设部关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知(2008.9.16)	(305)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(268)	财政部关于加强住房公积金管理等有关问题的通知(2006.9.5)	(305)
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知(2005.3.26)	(269)	3. 房屋贷款管理	
国务院办公厅转发关于做好稳定住房价格工作意见的通知(2005.5.9)	(271)	贷款通则(1996.6.28)	(307)
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知(2006.5.24)	(273)	个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(314)
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见(2008.12.20)	(275)	商业银行房地产贷款风险管理指引(2004.9.2)	(317)
国家发展计划委员会、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知(2002.1.31)	(277)	中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知(2003.6.5)	(320)
建设部、国土资源部、财政部、审计署等关于开展房地产市场秩序专项整治的通知(2007.3.29)	(278)	中国银行业监督管理委员会关于进一步加强房地产信贷管理的通知(2006.7.22)	(321)
文书范本		中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知(2007.9.27)	(323)
商品房买卖合同(示范文本)	(281)	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知(2007.12.5)	(324)
2. 住房公积金管理		建设部关于在商业性房地产信贷过程中依托房屋登记信息系统查询家庭住房总面积情况有关问题的通知(2007.12.20)	(325)
住房公积金管理条例(2002.3.24修订)	(287)	4. 房地产中介服务	
住房公积金行政监督办法(2004.3.2)	(291)	城市房地产中介服务管理规定(2001.8.15修正)	(326)
全国住房公积金监督管理信息系统管理暂行办法(2004.10.11)	(295)	房地产广告发布暂行规定(1998.12.3修正)	(328)
建设部、财政部、中国人民银行、中央机构编制委员会办公室、国家经济贸易委员会、监察部、劳动和社会保障部、审计署、中华全国总工会关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见(2002.6.19)	(297)	城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(329)
建设部、财政部、中国人民银行、中央机构编制委员会办公室、国家经济贸易委员会、监察部、劳动和社会保障部、			

房地产估价师执业资格制度暂行规定 (1995.3.22)	(331)	住房置业担保管理试行办法(2000.5. 11)	(371)
房地产经纪人职业资格制度暂行规 定(2001.12.18)	(333)	城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(373)
房地产估价机构管理办法(2005.10. 12)	(336)	城镇廉租住房租金管理办法(2005.3. 14)	(377)
注册房地产估价师管理办法(2006.12. 25)	(342)	城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核 及退出管理办法(2005.7.7)	(377)
国家计委、建设部关于房地产中介服务 收费的通知(1995.7.17)	(346)	城镇廉租住房档案管理办法(2006.8. 19)	(379)
建设部关于加强房地产估价机构监管 有关问题的通知(2006.12.7)	(348)	廉租住房保障办法(2007.11.8)	(380)
5. 房地产纠纷		廉租住房建设贷款管理办法(2008.12. 3)	(384)
最高人民法院关于非所有权人将他人 房屋投资入股应如何处理问题的批 复(1987.2.23)	(349)	建设部、中国人民银行、中国银行业监 督管理委员会关于规范与银行信贷 业务相关的房地产抵押估价管理有 关问题的通知(2006.1.13)	(385)
最高人民法院关于私房改造中典当双 方都是被改造户的赎回案件应如何 处理问题的批复(1990.7.25)	(349)	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)	(388)
最高人民法院关于非产权人擅自出卖 他人房屋其买卖合同应属无效的复 函(1991.3.22)	(349)	最高人民法院关于审理城镇房屋租赁 合同纠纷案件具体应用法律若干问 题的解释(2009.7.30)	(389)
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(1996. 2.5)	(350)	文书范本	
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(2003.4.28)	(351)	个人住房贷款借款合同范本	(391)
最高人民法院关于人民法院民事执行 中查封、扣押、冻结财产的规定 (2004.11.4)	(354)	房地产抵押合同范本	(399)
最高人民法院关于人民法院民事执行 中拍卖、变卖财产的规定(2004.11. 15)	(357)	房屋租赁合同范本	(401)
最高人民法院关于当前形势下进一步 做好房地产纠纷案件审判工作的指 导意见(2009.7.9)	(360)	商品房以租代售租赁合同范本	(406)
6. 房屋租赁、抵押		房地产委托代理销售协议范本	(410)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(361)	房屋出租委托合同范本	(411)
城市房屋租赁管理办法(1995.5.9)	(368)	典型案例	
		于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷 案	(413)
		六、房产管理	
		1. 房屋权属管理	
		中国人民解放军房地产管理 条例(1990.4.20)	(416)
		城市房地产权属档案管理办法(2001. 8.29)	(418)
		房屋权属证书印制管理办法(2002.6. 6)	(421)
		房屋权属登记信息查询暂行办法	

- (2006.10.8) (421)
- 房屋登记办法(2008.2.15) (423)
- 房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6) (431)
- 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) (434)
- 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) (435)
- 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(2002.4.12) (436)
- 最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产应如何继承问题的批复(1987.4.25) (437)
- 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) (437)
- ## 2. 房屋物业管理
- 物业管理条例(2007.8.26 修订) (438)
- 公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15) (443)
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5) (444)
- 城市异产毗连房屋管理规定(2001.8.15 修正) (445)
- 房地产统计指标解释(试行)(2002.3.20) (446)
- 业主大会规程(2003.6.26) (467)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26) (470)
- 城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正) (473)
- 物业服务收费管理办法(2003.11.13) (475)
- 物业服务收费明码标价规定(2004.7.19) (477)
- 物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.10) (478)
- 物业管理企业资质管理办法(2007.11.26 修正) (479)
- 住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) (482)
- 建设部办公厅关于物业管理企业资质管理有关问题的通知(2004.5.18) (487)
- 建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函(2004.7.5) (487)
- 建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知(1997.4.3) (487)
- 建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知(2000.5.25) (488)
- 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009.5.15) (489)
- 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009.5.14) (490)
- ## 文书范本
- ### 前期物业管理服务合同(示范文本)
- 前期物业管理服务合同(示范文本) (492)
- 物业管理服务合同(示范文本) (498)
- 业主大会章程(示范文本) (505)
- 业主公约(示范文本) (512)
- 业主大会议事规则(示范文本) (519)
- 物业管理招标投标书招标准知(示范文本) (522)
- ## 3. 房屋装饰装修
- 住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5) (527)
- 住宅工程初装饰竣工验收办法(1994.6.16) (530)
- 家庭居室装饰装修管理暂行办法(1997.4.15) (531)
- 燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21) (533)
- 民用建筑节能管理规定(2005.11.10) (535)
- 商品住宅装修一次到位实施细则(2002.6.26) (537)
- 建设部关于加强建筑工程室内环境质

量管理的若干意见(2002.3.1)	(553)
住房和城乡建设部关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知(2008.7.29)	(554)

七、房屋拆迁、补偿、安置

城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(556)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8)	(558)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(560)
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22)	(561)
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	(562)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	(564)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(566)
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)	(568)
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)	(568)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002.8.27)	(570)
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函(2002.12.16)	(570)
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)	(570)
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)	(570)

文书范本

房屋拆迁安置补偿合同	(571)
建设工程拆迁房屋合同	(572)

八、房地产税费

中华人民共和国税收征收管理法(2001.4.28 修订)	(574)
中华人民共和国税收征收管理法实施细则(2002.9.7)	(582)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(1985.2.8)	(591)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986.9.15)	(592)
中华人民共和国印花税法暂行条例(1988.8.6)	(592)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993.12.13)	(593)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(1995.1.27)	(594)
中华人民共和国契税法暂行条例(1997.7.7)	(597)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2006.12.31 修订)	(598)
中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10 修订)	(599)
国家税务总局关于个人从事房地产经营业务征收营业税问题的批复(1996.12.12)	(600)
附:营业税问题解答(之一)(1995.4.17)	(601)
国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的批复(1999.6.3)	(604)
国家税务总局关于出售或租赁房屋使用权是否征收契税问题的批复(1999.7.8)	(604)
国家税务总局关于抵押贷款购买商品房屋征收契税的批复(1999.9.16)	(605)
财政部、国家税务总局关于住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金、失业保险金个人账户存款利息所得免征个人所得税的通知(1999.10.8)	(605)

- 财政部、国家税务总局、建设部关于个人
出售住房所得征收个人所得税有关
问题的通知(1999.12.2) (605)
- 国家税务总局关于从事房地产业务的外
商投资企业若干税务处理问题的通
知(1999.12.21) (606)
- 国家税务总局关于外商投资企业征收城
市房地产税若干问题的通知(2000.
3.8) (606)
- 财政部、国家税务总局关于公有制单位
职工首次购买住房免征契税的通知
(2000.11.29) (607)
- 国家税务总局关于企业住房制度改革中
涉及的若干所得税业务问题的通知
(2001.4.6) (607)
- 国家税务总局关于外商投资房地产开发
经营企业所得管理问题的通知
(2001.12.20) (609)
- 国家税务总局关于房地产开发有关企业
所得税问题的通知(2003.7.9) (610)
- 国家税务总局关于房产税、城镇土地使
用税有关政策规定的通知(2003.7.
15) (612)
- 国家税务总局关于继承土地、房屋权属
有关契税问题的批复(2004.9.2) (613)
- 财政部、国家税务总局关于调整城镇土
地使用税有关减免税政策的通知
(2004.10.25) (613)
- 国家税务总局、财政部、建设部关于加强
房地产税收管理的通知(2005.5.27)
..... (613)
- 财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆
迁有关税收政策的通知(2005.3.22)
..... (615)
- 国家税务总局关于房地产开发业务征收
企业所得税问题的通知(2006.3.6)
..... (615)
- 国家税务总局关于个人住房转让所得征
收个人所得税有关问题的通知
(2006.7.18) (620)
- 国家税务总局关于加强房地产交易个人
无偿赠与不动产税收管理有关问题
的通知(2006.9.14) (622)
- 国家税务总局关于个人取得解除商品房
买卖合同违约金征收个人所得税问
题的批复(2006.9.19) (623)
- 国家税务总局关于房地产开发企业土地
增值税清算管理有关问题的通知
(2006.12.28) (624)
- 财政部、国家税务总局关于单位低价向
职工售房有关个人所得税问题的通
知(2007.2.8) (625)
- 国家税务总局关于承受装修房屋契税计
税价格问题的批复(2007.6.1) (626)
- 国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住
房征收营业税问题的批复(2007.7.
16) (626)
- 财政部、国家税务总局关于改革后铁路
房建生活单位暂免征收营业税的通
知(2007.7.16) (626)
- 财政部、国家税务总局关于廉租住房经
济适用住房和住房租赁有关税收政
策的通知(2008.3.3) (627)
- 国家税务总局关于土地使用者将土地使
用权归还给土地所有者行为营业税
问题的通知(2008.3.27) (628)
- 国家税务总局关于房地产开发企业所得
税预缴问题的通知(2008.4.7) (628)
- 国家税务总局关于应用评税技术核定房
地产交易计税价格的意见(2008.4.
8) (629)
- 国家税务总局关于无效产权转移征收契
税的批复(2008.5.20) (631)
- 财政部、国家税务总局关于企业为个人
购买房屋或其他财产征收个人所得
税问题的批复(2008.6.10) (631)
- 财政部、国家税务总局关于加油站罩棚
房产税问题的通知(2008.9.19) (632)
- 财政部、国家税务总局关于调整房地产
交易环节税收政策的通知(2008.10.
22) (632)
- 财政部、国家税务总局关于企业改制过
程中以国家作价出资(入股)方式转
移国有土地使用权有关契税问题的

通知(2008.10.22)	(632)	干规定(1999.7.5)	(650)
财政部、国家税务总局关于自然人与其 个人独资企业或一人有限责任公司 之间土地房屋权属划转有关契税问 题的通知(2008.11.17)	(632)	在京中央和国家机关进一步深化住房 制度改革实施方案(1999.8.16)	(651)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇 土地使用税有关问题的通知(2008. 12.18)	(633)	在京中央和国家机关职工住房面积核 定及未达标、超标处理办法(2000.2. 21)	(654)
财政部、国家税务总局关于企业改制重 组若干契税政策的通知(2008.12. 29)	(633)	在京中央和国家机关事业单位职工购 房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办 法(2000.10.30)	(656)
财政部、国家税务总局关于个人住房转 让营业税政策的通知(2008.12.29)	(634)	在京中央和国家机关事业单位职工购 房补贴资金专户管理及使用办法 (2000.11.23)	(657)
财政部、国家税务总局关于对外资企业 及外籍个人征收房产税有关问题的 通知(2009.1.12)	(635)	中央在京单位已购公有住房上市出售 管理办法(2003.8.14)	(658)
国家税务总局关于房地产开发经营业务 企业所得税处理办法(2009.3.6)	(635)	附:关于做好中央在京单位已购公房 上市出售工作有关问题的通知 (2003.8.28)	(660)
财政部、国家税务总局关于继续执行供 热企业增值税、房产税、城镇土地使 用税优惠政策的通知(2009.2.20)	(641)	在京中央和国家机关职工住房面积核 定及未达标、超标处理办法(2007.2. 21)	(660)
财政部、国家税务总局关于个人无偿受 赠房屋有关个人所得税问题的通知 (2009.5.25)	(641)	国务院住房制度改革领导小组、财政 部、建设部关于住房资金的筹集、使 用和管理的暂行规定(1992.3.1)	(663)
国家税务总局关于明确国有土地使用权 出让契税计税依据的批复(2009.10. 27)	(642)	国家国有资产管理局、建设部、财政 部关于加强出售国有住房资产管理的 暂行规定(1995.5.31)	(664)

九、城市住房改革

1. 公有住房改革

国务院关于加强国有住房出售收入管 理的意见(1996.8.8)	(643)	国土资源部关于已购公有住房和经济 适用住房上市出售中有关土地问题 的通知(1999.9.22)	(667)
国务院关于进一步深化城镇住房制度 改革加快住房建设的通知(1998.7. 3)	(643)	建设部关于进一步推进现有公有住房 改革的通知(1999.8.13)	(669)
国务院关于促进房地产市场持续健康 发展的通知(2003.8.12)	(646)	国务院机关事务管理局、中共中央直属 机关事务管理局关于在京中央和国 家机关行政事业单位提高房租增发 补贴的通知(1999.11.10)	(669)
已购公有住房和经济适用住房上市出 售管理暂行办法(1999.4.19)	(648)	建设部、财政部、国家经济贸易委员会、 全国总工会关于进一步深化国有企	

业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知(2000.5.8)	(670)	2. 经济适用住房	
国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知(2000.6.26)	(672)	国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见(2007.8.7)	(676)
国家发展计划委员会、建设部、财政部关于积极稳妥地推进公有住房租金改革的意见(2000.7.19)	(673)	经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(679)
国务院机关事务管理局办公室关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知(2000.6.26)	(674)	经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(682)
		城镇经济适用住房建设管理办法(1994.12.15)	(684)
		建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于大力发展经济适用住房的若干意见(1998.9.14)	(685)

一、一般规定

中华人民共和国 城市房地产管理法

1. 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
2. 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正
3. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 【适用范围及概念解释】在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土

地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 【土地使用制度及例外】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 【发展目标】国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 【权利人的权利和义务】房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 【征收补偿】为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 【房地产管理机构】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

① 条文主旨为编者所加,下同。