

土地房产

法律政策解读与 实用范本典型案例全书

丛书主编 李晓斌
本册主编

- ◎详细解读法律政策
- ◎全面收录实用范本
- ◎精心挑选典型案例
- ◎准确快速解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

土地房产

法律政策解读与 实用范本典型案例全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地房产法律政策解读与实用范本典型案例全书/李
晓斌主编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1

(法律政策解读与实用范本典型案例全书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1578 - 1

I. 土… II. 李… III. ①土地法—基本知识—中国②房
地产业—法规—基本知识—中国 IV. D922. 3 D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 204401 号

策划编辑 刘 峰

责任编辑 王 兵

封面设计 周黎明

土地房产法律政策解读与实用范本典型案例全书

TUDI FANGCHAN FALU ZHENGCE JIEDU YU SHIYONG FANBEN DIANXING
ANLI QUANSHU

主编/李晓斌

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 1 月第 1 版

印张/19.5 字数/788 千

2010 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1578 - 1

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfsz.com>

编辑部电话: 66022958

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位，是法律、行政法规的权威出版机构。我们一直致力于出版适合读者需求的实用法律图书，近年来先后推出了一大批优秀法律图书，颇受读者好评。

遇到法律问题，读者朋友一般需要求助：1. 法条。遇到问题，读者首先会去查找法律条文，看一下法律是怎么规定的。2. 案例。通过学习相关案例，读者能了解法律是怎样适用的，能大致预判自己遇到的问题能得到怎样的判决。3. 文书。解决问题的各个环节都离不开文书。4. 流程图。流程图可以指引读者按照顺序一步一步解决问题。

为了更好地满足读者的需求，我们利用自身的出版优势，约请相关领域的专家学者和实务精英，编写出版了“法律政策解读与实用范本典型案例全书”。本丛书具有如下特点：

1. 全面。全面收录法律政策、文书范本、指导案例、流程图、计算标准等，真正让您一本书解决全部问题。

2. 易懂。一方面，对重点法条进行权威细致的解读，对重点难点问题作专业提示，帮助读者准确理解条文含义、准确运用法律维护权益。另一方面，精心挑选发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导型案例，帮助读者更好地理解法律，了解法律的适用，理性合法解决争议。

3. 方便。本书收录的很多文书范本按需略加修改即可使用，读者可以随查随用，经济、实用、方便。此外，我们精心绘制的流程图，可以指引读者循序渐进地解决问题。

4. 高效。本书全面、易懂、方便，检索快捷，读者自己动手就能高效解决问题。

读者朋友们，我们期待并祝福您——用这本书，解决好您遇到的问题！

中国法制出版社

2010. 1

目 录

上 篇 法律政策解读

一、土 地

3	(一) 综合
3	中华人民共和国宪法 (节录) (2004 年 3 月 14 日)
4	中华人民共和国物权法 (2007 年 3 月 16 日)
21	中华人民共和国土地管理法 (2004 年 8 月 28 日)
47	中华人民共和国农村土地承包法 (2009 年 8 月 27 日)
65	中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998 年 12 月 27 日)
71	土地调查条例 (2008 年 2 月 7 日)
74	国务院关于加强土地调控有关问题的通知 (2006 年 8 月 31 日)
76	国务院关于深化改革严格土地管理的决定 (2004 年 10 月 21 日)
81	土地调查条例实施办法 (2009 年 6 月 17 日)
84	(二) 土地取得
84	中华人民共和国招标投标法 (1999 年 8 月 30 日)
90	中华人民共和国拍卖法 (2004 年 8 月 28 日)
95	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 年 5 月 19 日)

- 98 国务院关于国土资源部《报国务院批准的建设用地审查办法》的批复
(1999 年 10 月 22 日)
- 100 农村土地承包经营权流转管理办法
(2005 年 1 月 19 日)
- 103 中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法
(2003 年 11 月 14 日)
- 106 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法
(1992 年 12 月 4 日)
- 107 划拨土地使用权管理暂行办法
(1992 年 3 月 8 日)
- 110 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
(2007 年 9 月 28 日)
- 114 协议出让国有土地使用权规定
(2003 年 6 月 11 日)
- 116 协议出让国有土地使用权规范 (试行)
(2006 年 5 月 31 日)
- 123 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范 (试行)
(2006 年 5 月 31 日)
- 133 国务院关于国土资源部《报国务院批准的土地开发用地审查办法》的批复
(2001 年 12 月 25 日)
- 135 **(三) 土地权属**
- 135 土地登记办法
(2007 年 12 月 30 日)
- 142 土地登记资料公开查询办法
(2002 年 12 月 4 日)
- 143 确定土地所有权和使用权的若干规定
(1995 年 3 月 11 日)
- 148 在京中央国家机关用地土地登记办法
(2000 年 10 月 23 日)
- 150 **(四) 土地征用与安置补偿**
- 150 城市房屋拆迁管理条例
(2001 年 6 月 13 日)
- 154 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
(2006 年 7 月 7 日)
- 160 征用土地公告办法
(2001 年 10 月 22 日)
- 162 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见
(2004 年 11 月 3 日)

163	关于切实做好征地补偿安置工作的通知 (2001 年 11 月 16 日)
165	关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知 (2007 年 4 月 28 日)
167	关于切实维护被征地农民合法权益的通知 (2002 年 7 月 12 日)
168	城市房屋拆迁工作规程 (2005 年 10 月 31 日)
170	城市房屋拆迁估价指导意见 (2003 年 12 月 1 日)
172	城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 (1992 年 10 月 9 日)
175	(五) 土地开发整理
175	土地复垦规定 (1988 年 11 月 8 日)
177	退耕还林条例 (2002 年 12 月 14 日)
183	国土资源部关于进一步加强土地整理复垦开发工作的通知 (2008 年 8 月 29 日)
186	关于加强生产建设项目土地复垦管理工作的通知 (2006 年 9 月 30 日)
188	关于加强和改进土地开发整理工作的通知 (2005 年 2 月 7 日)
190	土地开发整理若干意见 (2003 年 10 月 8 日)
194	土地开发整理规划管理若干意见 (2002 年 4 月 23 日)
196	关于土地开发整理工作有关问题的通知 (1999 年 10 月 18 日)
198	(六) 土地使用
198	村庄和集镇规划建设管理条例 (1993 年 6 月 29 日)
202	基本农田保护条例 (1998 年 12 月 27 日)
206	土地利用总体规划编制审查办法 (2009 年 2 月 4 日)
209	土地利用年度计划管理办法 (2006 年 12 月 19 日)

- 211 土地利用年度计划执行情况考核办法
(2008 年 3 月 13 日)
- 213 闲置土地处置办法
(1999 年 4 月 28 日)
- 214 土地利用现状分类
(GB/T 21010 - 2007)
- 222 国土资源部关于印发试行《土地分类》的通知
(2001 年 8 月 21 日)
- 232 土地储备管理办法
(2007 年 11 月 19 日)
- 235 关于加大闲置土地处置力度的通知
(2007 年 9 月 8 日)
- 236 耕地占补平衡考核办法
(2006 年 6 月 16 日)
- 238 关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见
(2005 年 9 月 28 日)
- 241 关于进一步采取措施落实严格保护耕地制度的通知
(2003 年 11 月 17 日)
- 244 关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知
(2003 年 8 月 21 日)
- 246 (七) 土地税费
- 246 中华人民共和国耕地占用税暂行条例
(2007 年 12 月 1 日)
- 247 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例
(2006 年 12 月 31 日)
- 249 中华人民共和国土地增值税暂行条例
(1993 年 12 月 13 日)
- 250 中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则
(2008 年 2 月 26 日)
- 252 财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知
(2006 年 3 月 2 日)
- 253 国家税务总局、财政部、国土资源部关于加强土地税收管理的通知
(2005 年 7 月 1 日)
- 255 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 年 7 月 15 日)
- 255 国家税务总局关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知
(2004 年 8 月 5 日)
- 256 国家税务总局关于加强土地增值税管理工作的通知
(2004 年 8 月 2 日)

257	(八) 争议与救济
257	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法 (2009年6月27日)
262	土地违法案件查处办法 (1995年12月18日)
266	查处土地违法行为立案标准 (2005年8月31日)
267	国土资源部关于查处土地违法行为如何适用《土地管理法》有关问题的通知 (1999年4月7日)
268	土地权属争议调查处理办法 (2003年1月3日)
271	违反土地管理规定行为处分办法 (2008年5月9日)
274	土地监察暂行规定 (1995年6月12日)
277	最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释 (2005年7月29日)
280	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年6月18日)

二、房 产

283	(一) 综合
283	中华人民共和国城市房地产管理法 (2009年8月27日)
305	关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见 (2002年8月26日)
307	关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (2002年5月23日)
311	(二) 房产开发
311	城市房地产开发经营管理条例 (1998年7月20日)
315	房地产开发企业资质管理规定 (2000年3月29日)
318	城市地下空间开发利用管理规定 (2001年11月20日)

- 321 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 年 8 月 6 日）
- 323 关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知
（2002 年 2 月 25 日）
- 325 **（三）房产建设**
- 325 中华人民共和国建筑法
（1997 年 11 月 1 日）
- 332 建设工程安全生产管理条例
（2003 年 11 月 24 日）
- 340 建设工程勘察设计管理条例
（2000 年 9 月 25 日）
- 343 建设工程质量管理条例
（2000 年 1 月 30 日）
- 350 建筑工程施工许可管理办法
（2001 年 7 月 4 日）
- 352 建设工程项目管理试行办法
（2004 年 11 月 16 日）
- 354 建设工程价款结算暂行办法
（2004 年 10 月 20 日）
- 359 建筑业企业资质管理规定
（2007 年 6 月 26 日）
- 364 建设工程勘察设计资质管理规定
（2007 年 6 月 26 日）
- 369 工程监理企业资质管理规定
（2007 年 6 月 26 日）
- 374 房屋建筑工程质量保修办法
（2000 年 6 月 30 日）
- 375 建设工程质量保证金管理暂行办法
（2005 年 1 月 12 日）
- 376 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 年 10 月 25 日）
- 378 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 年 6 月 20 日）
- 379 **（四）房产交易**
- 379 城市商品房预售管理办法
（2004 年 7 月 20 日）
- 381 商品房销售管理办法
（2001 年 4 月 4 日）

- 385 城市房产交易价格管理暂行办法
(1994 年 11 月 11 日)
- 387 城市房地产转让管理规定
(2001 年 8 月 15 日)
- 389 房屋登记办法
(2008 年 2 月 15 日)
- 398 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)
(1995 年 9 月 8 日)
- 399 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)
- 400 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 年 1 月 7 日)
- 402 个人住房贷款管理办法
(1998 年 5 月 9 日)
- 405 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)
- 408 (五) 住房保障
- 408 住房公积金管理条例
(2002 年 3 月 24 日)
- 412 经济适用住房管理办法
(2007 年 11 月 19 日)
- 416 经济适用住房价格管理办法
(2002 年 11 月 17 日)
- 417 廉租住房保障办法
(2007 年 11 月 8 日)
- 421 廉租住房保障资金管理办法
(2007 年 10 月 30 日)
- 424 城镇廉租住房租金管理办法
(2005 年 3 月 14 日)
- 424 关于加强廉租住房质量管理的通知
(2008 年 3 月 21 日)
- 426 关于改善农民工居住条件的指导意见
(2007 年 12 月 5 日)
- 427 (六) 房产管理
- 427 物业管理条例
(2007 年 8 月 26 日)
- 433 住宅专项维修资金管理办法
(2007 年 12 月 4 日)

- 438 城市异产毗连房屋管理规定
(2001 年 8 月 15 日)
- 440 前期物业管理招标投标管理暂行办法
(2003 年 6 月 26 日)
- 444 物业服务企业资质管理办法
(2007 年 11 月 26 日)
- 446 物业服务收费管理办法
(2003 年 11 月 13 日)
- 448 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 年 5 月 14 日)
- 450 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 年 5 月 15 日)
- 452 (七) 房产税
- 452 中华人民共和国契税法
(1997 年 7 月 7 日)
- 453 中华人民共和国营业税暂行条例
(2008 年 11 月 10 日)
- 455 中华人民共和国印花税法
(1988 年 8 月 6 日)
- 458 中华人民共和国房产税暂行条例
(1986 年 9 月 15 日)

下 篇 实用范本与典型案例

一、实用范本

- 461 国有土地使用权出让合同
- 467 建设工程施工合同
- 496 格式一 建设工程设计合同
- 502 格式二 建设工程设计合同
- 507 格式一 建设工程勘察合同
- 512 格式二 建设工程勘察合同
- 518 北京市商品房预售合同
- 530 北京市商品房认购书

534	商品房买卖合同
542	房屋转让合同
546	前期物业服务合同
556	物业管理委托合同
562	房屋拆迁补偿合同

二、典型案例

565	1. 仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案
569	2. 山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械（集团）有限公司土地使用权转让合同纠纷案
580	3. 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案
584	4. 江西圳业房地产开发有限公司与江西省国利建筑工程有限公司建设工程施工合同纠纷案
590	5. 郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案
593	6. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案
597	7. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案
599	8. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案
603	9. 开发商在诉讼中恶意解除合同以规避交房义务的司法应对 ——吴克平诉杨景贤、梅州市恒基房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案
604	10. 他人土地登记的原始资料不属于信息公开的范围 ——郭孝悌要求西安市国土资源局履行提供有关土地登记资料的行政义务案
606	11. 当事人均持有争议土地权属证书的争议应由政府先行处理 ——冯子细与云安县人民政府土地权属争议案
607	12. 夫妻一方以虚假手段办理房屋抵押登记的，可判决纠正 ——杨光群诉四川省泸州市规划建设局房屋行政登记案

上篇

法律政策解读

一、土地

(一) 综合

中华人民共和国宪法（节录）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行 根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

……

第六条 中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。社会主义公有制消灭人剥削人的制度，实行各尽所能、按劳分配的原则。

国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

第七条 国有经济，即社会主义全民所有制经济，是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

第八条 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济，是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者，有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输

业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济，都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益，鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利

用土地。

第十一条 在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分。

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，并对非公有制经济依法实行监督和管理。

第十二条 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权

和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

第十四条 国家通过提高劳动者的积极性和技术水平，推广先进的科学技术，完善经济管理体制和企业经营管理制度，实行各种形式的社会主义责任制，改进劳动组织，以不断提高劳动生产率和经济效益，发展社会生产力。

国家厉行节约，反对浪费。

国家合理安排积累和消费，兼顾国家、集体和个人的利益，在发展生产的基础上，逐步改善人民的物质生活和文化生活。

国家建立健全同经济发展水平相适应的社会保障制度。

……

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行)

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质权