

新 编

房地产法

小全书

法律社

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATES



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

11



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. —
3 版. —北京:法律出版社, 2011. 12
(新编法律小全书系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 2659 - 6

I. ①新… II. ①法… III. ①房地产法—汇编—中国
IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 211815 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/23.5 字数/1170 千

版本/2012 年 1 月第 3 版

印次/2012 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 - 2659 - 6

定价:56.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)



修订说明

“新编法律小全书系列”丛书自出版以来,得到了社会各界人士的认可与好评,本次修订,我们对丛书内容进行全面梳理,增补了2009年11月至2011年10月期间公布的法律、法规、司法解释及部门规章,同时删除了所有失效、废止法规。本丛书继续突出以下特点:

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、侵权赔偿、商事、公司、金融、经济、土地管理、房地产、建筑、交通、财税、劳动、社会保障、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法律文件,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)

希望本丛书能够为您的工作生活提供有益的帮助,本书不足之处,欢迎读者指正。



总 目 录

一、一般规定	1
--------	---

二、房地产开发用地	70
-----------	----

① 土地管理	70
--------	----

② 土地取得	100
--------	-----

③ 土地开发管理	124
----------	-----

④ 建设用地管理	132
----------	-----

⑤ 土地登记与权属	144
-----------	-----

⑥ 土地抵押	169
--------	-----

三、房地产开发	183
---------	-----

四、房地产建设	218
---------	-----

五、房地产交易	272
---------	-----

① 房地产交易管理	272
-----------	-----

② 住房公积金管理	314
-----------	-----

③ 房屋贷款管理	337
----------	-----

④ 房地产中介服务	353
-----------	-----

⑤ 房地产纠纷	379
---------	-----

⑥ 房屋租赁、抵押	393
-----------	-----

六、房产管理	457
--------	-----

① 房屋权属管理	457
----------	-----

② 房屋物业管理	483
----------	-----

③ 房屋装修装饰	561
----------	-----

七、房屋拆迁、补偿、安置	591
--------------	-----

八、房地产税费	612
---------	-----

九、城市住房改革	685
----------	-----

① 公有住房改革	685
----------	-----

② 经济适用住房	718
----------	-----



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) ..	(7)
合同法(节录)(1999.3.15)	(13)
城乡规划法(2007.10.28)	(37)
招标投标法(1999.8.30)	(45)
刑法(节录)(1997.3.14修订根据历次修正案修正)	(52)
行政强制法(2011.6.30)	(57)

二、房地产开发用地

土地管理法(2004.8.28修正)	(70)
土地管理法实施条例(2011.1.8修正)	(79)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990.5.19)	(100)
土地登记规则(1995.12.28修正) ..	(148)
土地登记办法(2007.12.30)	(155)

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例(2011.1.8修正)	(183)
房地产开发企业资质管理规定(2000.3.29修订)	(186)

四、房地产建设

建筑法(2011.4.22修正)	(218)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(225)
建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(232)
安全生产许可证条例(2004.1.13)	(240)
对外承包工程管理条例(2008.7.21)	(242)

五、房地产交易

城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(276)
住房公积金管理条例(2002.3.24修订)	(314)
房地产经纪管理办法(2011.1.20)	(353)
担保法(1995.6.30)	(393)
商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(421)

六、房产管理

中国人民解放军房地产管理条例(2000.6.26修订)	(457)
房屋登记办法(2008.2.15)	(466)
物业管理条例(2007.8.26修订)	(483)

七、房屋拆迁、补偿、安置

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(591)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(599)

八、房地产税费

税收征收管理法(2001.4.28修订)	(612)
城市维护建设税暂行条例(2011.1.8修正)	(631)
房产税暂行条例(2011.1.8修正) ..	(632)
土地增值税暂行条例(2011.1.8修正)	(633)
契税法暂行条例(1997.7.7)	(637)
城镇土地使用税暂行条例(2011.1.8修正)	(638)

九、城市住房改革

经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(723)
------------------------------	-------

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)	(7)
中华人民共和国合同法(节录)(1999. 3.15)	(13)
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)	(32)
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)	(35)
中华人民共和国城乡规划法(2007. 10.28)	(37)
中华人民共和国招标投标法(1999. 8.30)	(45)
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)	(52)
中华人民共和国行政强制法(2011. 6.30)	(57)
住房和城乡建设部政府信息公开实 施办法(2009.8.31)	(66)

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)	(70)
中华人民共和国土地管理法实施条 例(2011.1.8 修正)	(79)
国务院关于深化改革严格土地管理	

的决定(2004.10.21)	(85)
国务院关于加强土地调控有关问题 的通知(2006.8.31)	(90)
国务院关于促进节约集约用地的通 知(2008.1.3)	(92)
土地储备管理办法(2007.11.19)	(95)
违反土地管理规定行为处分办法 (2008.5.29)	(97)
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)	(100)
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)	(103)
划拨土地使用权管理暂行办法 (1992.2.24)	(106)
城市国有土地使用权出让转让规划 管理办法(2011.1.26 修正)	(109)
划拨用地目录(2001.10.22)	(110)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6.11)	(113)
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使 用权规定(2007.9.28 修订)	(115)
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)	(118)
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)	(120)
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) (122)
- 3. 土地开发管理**
- 土地开发整理规划管理若干意见
(2002.4.23) (124)
- 国家投资土地开发整理项目竣工验收
暂行办法(2003.1.21) (126)
- 国家投资土地开发整理项目实施管
理暂行办法(2003.4.16) (128)
- 省级土地开发整理规划审批暂行办
法(2003.4.10) (130)
- 实际耕地与新增建设用地面积确定
办法(2007.9.5) (131)
- 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) (132)
- 建设项目用地预审管理办法(2008.
11.12 修正) (133)
- 建设用地审查报批管理办法(2010.
11.30 修正) (135)
- 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) (138)
- 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) (139)
- 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) (142)
- 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) (144)
- 土地登记规则(1995.12.28 修正) (148)
- 土地登记办法(2007.12.30) (155)
- 土地权属争议调查处理办法(2010.
11.30 修正) (161)
- 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)
..... (164)
- 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) (166)
- 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) (168)
- 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)
..... (169)
- 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(1998.9.3) (170)
- 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) (171)
- 附: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(2004.1.15) (171)
- 文书范本**
- 国有土地使用权出让合同 (171)
- 集体土地征用补偿安置协议 (176)
- 外商投资企业土地使用合同(划拨土
地使用权合同) (177)
- 土地使用权租赁合同 (179)
- 建设工程征用土地合同 (180)
- 三、房地产开发**
- 城市房地产开发经营管理条例
(2011.1.8 修正) (183)
- 房地产开发企业资质管理规定
(2000.3.29 修订) (186)
- 城市紫线管理办法(2010.12.31 修
正) (189)
- 城市蓝线管理办法(2010.12.31 修
正) (191)
- 城市黄线管理办法(2010.12.31 修
正) (193)
- 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)	(194)	对外承包工程资格管理办法(2009.9.28)	(246)
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)	(196)	建筑工程设计招标投标管理办法(2000.10.18)	(248)
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)	(198)	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)	(251)
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)	(200)	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)	(254)
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)	(202)	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)	(257)
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)	(203)	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)	(261)
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)	(205)	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)	(262)
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)	(208)	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)	(266)
文书范本		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)	(266)
(房地产项目开发)委托合同	(212)	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)	(268)
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	(214)		

四、房地产建设

中华人民共和国建筑法(2011.4.22修正)	(218)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(225)
建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(232)
安全生产许可证条例(2004.1.13)	(240)
对外承包工程管理条例(2008.7.21)	(242)

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)	(272)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(276)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20修正)	(278)
商品住宅价格管理暂行办法(1992.7.20)	(280)
城市房产交易价格管理暂行办法	

(1994. 11. 11)	(281)	订)	(314)
商品房销售面积计算及公用建筑面积 积分摊规则(试行)(1995. 9. 8)	(283)	住房公积金行政监督办法(2004. 3. 2)	(318)
国务院办公厅关于切实稳定住房价 格的通知(2005. 3. 26)	(284)	全国住房公积金监督管理信息系 统管理暂行办法(2004. 10. 11)	(322)
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)	(286)	利用住房公积金发放保障性住房建 设贷款财务管理办法(2010. 3. 3)	(325)
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)	(288)	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)	(327)
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)	(291)	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、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)	(329)
国务院办公厅关于促进房地产市场 平稳健康发展的通知(2010. 1. 7)	(293)	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)	(330)
国务院关于坚决遏制部分城市房价 过快上涨的通知(2010. 4. 17)	(295)	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)	(333)
国务院办公厅关于进一步做好房地 产市场调控工作有关问题的通知 (2011. 1. 26)	(297)	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)	(335)
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)	(299)	3. 房屋贷款管理	
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)	(300)	贷款通则(1996. 6. 28)	(337)
住房和城乡建设部关于进一步加强 房地产市场监管完善商品住房预 售制度有关问题的通知(2010. 4. 13)	(303)	商业银行房地产贷款风险管理指引 (2004. 9. 2)	(345)
住房和城乡建设部、国家发展和改革 委员会关于加强房地产经纪管理 进一步规范房地产交易秩序的通 知(2011. 5. 11)	(306)	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)	(348)
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)	(350)
商品房买卖合同(示范文本)	(307)		
2. 住房公积金管理			
住房公积金管理条例(2002. 3. 24 修			

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)	(351)	合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2003.4.28)	(382)
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)	(352)	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)	(385)
4. 房地产中介服务		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)	(388)
房地产经纪管理办法(2011.1.20)	(353)	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)	(392)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(357)	6. 房屋租赁、抵押	
房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995.3.22)	(358)	中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(393)
房地产广告发布暂行规定(1998.12.3 修订)	(361)	住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(401)
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定(2001.12.18)	(362)	城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(404)
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(365)	城镇廉租住房租金管理办法(2005.3.14)	(408)
注册房地产估价师管理办法(2006.12.25)	(372)	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)	(408)
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知(1995.7.17)	(376)	城镇廉租住房档案管理办法(2006.8.19)	(410)
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)	(378)	廉租住房保障办法(2007.11.8)	(412)
5. 房地产纠纷		廉租住房建设贷款管理办法(2008.12.3)	(415)
最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资人股应如何处理问题的批复(1987.2.23)	(379)	中央补助公共租赁住房专项资金管理办法(2010.7.8)	(417)
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(1990.7.25)	(380)	中央补助廉租住房保障专项资金管理办法(2010.12.1)	(419)
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(1991.3.22)	(380)	商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(421)
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)	(380)	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)	(423)
最高人民法院关于审理商品房买卖		附:房地产抵押估价指导意见	(424)
		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)

- (427)
- 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) (427)

文书范本

- 个人住房贷款借款合同范本 (430)
- 房地产抵押合同范本 (439)
- 房屋租赁合同范本 (441)
- 商品房以租代售租赁合同范本 (446)
- 房地产委托代理销售协议范本 (451)
- 房屋出租委托合同范本 (452)

典型案例

- 于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案 (453)

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(2000.6.26 修订) (457)
- 城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29) (461)
- 房屋权属证书印制管理办法(2002.6.6) (464)
- 房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8) (465)
- 房屋登记办法(2008.2.15) (466)
- 房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6) (476)
- 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) (479)
- 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) (480)
- 国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15) (481)
- 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定(2010.11.5) (482)

2. 房屋物业管理

- 物业管理条例(2007.8.26 修订) (483)
- 业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1) (489)
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理暂行规定(1996.1.5) (495)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26) (496)
- 物业服务收费管理办法(2003.11.13) (500)
- 物业服务收费明码标价规定(2004.7.19) (502)
- 城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正) (503)
- 物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.10) (505)
- 物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修正) (507)
- 住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) (510)
- 物业承接查验办法(2010.10.14) (515)
- 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) (518)
- 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) (519)
- 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) (519)
- 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) (520)
- 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) (522)
- 文书范本**
- 前期物业管理服务合同(示范文本) (524)

物业管理服务合同(示范文本)	(530)	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)	(604)
业主大会章程(示范文本)	(537)	附: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(2001.12.11)	(605)
业主公约(示范文本)	(545)	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)	(606)
业主大会议事规则(示范文本)	(553)	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)	(606)
物业管理招标书招标须知(示范文本)	(556)	国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知(2011.5.16)	(606)
3. 房屋装饰装修		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)	(608)
住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26 修正)	(561)	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)	(608)
家庭居室装饰装修管理试行办法(1997.4.15)	(565)	文书范本	
燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21)	(567)	房屋拆迁安置补偿合同	(608)
民用建筑节能管理规定(2005.11.10)	(570)	建设工程拆迁房屋合同	(610)
商品住宅装修一次到位实施细则(2002.6.26)	(572)		
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)	(588)	八、房地产税费	
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)	(589)	中华人民共和国税收征收管理法(2001.4.28 修订)	(612)
七、房屋拆迁、补偿、安置		中华人民共和国税收征收管理法实施条例(2002.9.7)	(621)
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(591)	中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(2011.1.8 修正)	(631)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(594)	中华人民共和国房产税暂行条例(2011.1.8 修正)	(632)
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22)	(596)	中华人民共和国印花税法暂行条例(2011.1.8 修正)	(632)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	(596)		
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(599)		
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(600)		
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)	(603)		

- 中华人民共和国土地增值税暂行条例(2011.1.8修正) (633)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(1995.1.27) (634)
- 中华人民共和国契税暂行条例(1997.7.7) (637)
- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2011.1.8修正) (638)
- 中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10修订) (639)
- 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) (641)
- 附:营业税问题解答(之一)(1995.4.17) (642)
- 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) (646)
- 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) (646)
- 国家税务总局关于抵押贷款购买商品住房征收契税的批复(1999.9.16) (646)
- 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) (646)
- 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(2010.9.29修正) (647)
- 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) (647)
- 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) (648)
- 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) (648)
- 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(2006.12.25修正) (650)
- 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) (650)
- 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) (650)
- 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) (651)
- 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) (652)
- 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) (653)
- 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) (658)
- 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) (660)
- 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) (662)
- 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) (662)
- 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) (664)
- 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) (665)
- 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)	(665)	12.29)	(673)
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)	(665)	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)	(674)
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)	(666)	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)	(674)
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) ...	(667)	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)	(680)
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)	(667)	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)	(681)
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)	(668)	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)	(682)
国家税务总局关于无效产权转移征收契税的批复(2008.5.20)	(670)	财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知(2010.9.27)	(682)
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)	(670)	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知(2010.9.29)	(683)
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)	(671)	财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知(2011.1.27)	(683)
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(2010.9.29 修正)	(671)	财政部、国家税务总局关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知(2011.8.31)	(684)
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)	(671)		
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)	(672)		
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)	(672)		
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.			

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)	(685)
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)	(685)
国务院关于促进房地产市场持续健	

- 康发展的通知(2003.8.12) (688)
- 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) (691)
- 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)
..... (693)
- 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) (696)
- 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) (699)
- 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) (700)
- 中央在京单位已购公有住房上市出
售管理办法(2003.8.14) (701)
- 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) (703)
- 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) (703)
- 教育部、建设部关于进一步深化学校
住房制度改革加快解决教职工住
房问题的若干意见(1998.10.19)
..... (705)
- 建设部关于进一步搞好公有住房出
售工作有关问题的通知(1999.2.
10) (707)
- 财政部、国土资源部、建设部已购公
有住房和经济适用住房上市出售
土地出让金和收益分配管理的若
干规定(1999.7.5) (707)
- 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) (708)
- 建设部关于进一步推进现有公有住
房改革的通知(1999.8.13) (710)
- 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)
..... (711)
- 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) (711)
- 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) (713)
- 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) (715)
- 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) (716)
- 财政部、住房和城乡建设部关于多渠
道筹措资金确保公共租赁住房项
目资本金足额到位的通知(2011.
7.1) (717)
- ## 2. 经济适用住房
- 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) (718)
- 城镇经济适用住房建设管理办法
(1994.12.15) (722)
- 经济适用住房管理办法(2007.11.
19) (723)
- 经济适用住房开发贷款管理办法
(2008.1.18) (727)
- 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(1998.7.14) (728)

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。

^① 条文主旨为编者所加,下同。