

2012

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国
房地产法律法规全书

(含相关政策)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

2012

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国 房地产法律法规全书

(含相关政策)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国房地产法律法规全书:含相关政策
/ 法律出版社法规中心编. —4 版. —北京:法律出版
社,2012. 1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2588 - 9

I. ①中… II. ①法… III. ①房地产法—汇编—中国
IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 201378 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

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/北京外文印刷厂

责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×960 毫米 1/16

印张/40 字数/1175 千

版本/2012 年 1 月第 4 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 - 2588 - 9

定价:78.00 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

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。作为我国国民经济发展支柱产业的房地产业,与其相关的法律法规在公众及社会各界的关注程度一直很高。为此我们精心编辑出版了这本《中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)》。本书具有以下特点:

一、收录全面,编排合理,查询方便

收录改革开放以来至2011年10月期间公布的现行有效的全部房地产法律、重要的行政法规、部门规章、司法解释,全面覆盖房地产法律的方方面面。全书以房地产建设项目立项、开发、销售、售后为主线,分为综合、建设相关规定、建筑规划、拆迁征地、建设用地、建设工程、房地产交易、物业管理、房地产税费九个部分,并在各部分细分诸多小类。全书具有体系清晰、查询方便的特点。

二、收录政策,特设条旨,实用性强

由于房地产涉及部门众多、受众面甚广,在实务操作中有很多政策性文件在发挥着重要的作用。本书特别收录了这些政策性文件,以便读者了解国家相关方针政策和研究房地产发展历史及未来方向。同时对房地产相关核心主体法附加条旨,指引读者迅速找到自己需要的条文。

三、特色服务,动态增补

现在正是我国房地产领域深度调整的时期,房地产领域立法较多、变化较快,为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要完整填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),读者可以选择增补本书出版后一年内新增加的法规内容,也可选择增补权威法规资讯读物《司法业务文选》一期。同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。

由于编者水平有限,还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2011年12月

总 目 录

一、综合	(1)	1. 综合	(275)
二、相关规定	(67)	2. 企业资质与管理	(301)
1. 防震抗灾	(69)	3. 工程招标投标	(333)
2. 消防	(80)	4. 工程承包、发包、分包	(387)
3. 环保	(94)	5. 工程勘察设计	(398)
4. 节能	(103)	6. 工程施工	(407)
5. 文物保护	(110)	7. 工程监理	(416)
6. 其他	(115)	8. 工程竣工验收	(421)
三、建筑规划	(117)	9. 工程质量监管	(432)
四、拆迁征地	(131)	七、房地产交易	(453)
1. 拆迁与补偿	(133)	1. 房屋买卖	(455)
2. 征地与补偿	(146)	2. 权属登记	(476)
五、建设用地	(169)	3. 房屋贷款	(498)
1. 综合	(171)	4. 房地产经纪服务	(516)
2. 建设用地审查报批	(196)	5. 房屋租赁	(529)
3. 土地使用权出让转让	(220)	6. 保障性住房	(534)
(1) 综合	(220)	八、物业管理	(555)
(2) 土地使用权出让	(225)	1. 综合	(557)
(3) 土地使用权划拨	(231)	2. 建筑物区分所有权	(568)
(4) 土地使用权转让	(240)	3. 前期物业管理	(578)
(5) 土地使用权租赁、抵押	(248)	4. 物业服务	(584)
(6) 土地使用权收回	(252)	九、房地产税费	(597)
4. 土地登记	(257)	附录	(615)
六、建设工程	(273)		

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法(1994. 7. 5)①(2009. 8. 27 修正)	(3)
国家土地管理局关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复(1995. 3. 11)	(8)
中华人民共和国物权法(2007. 3. 16)	(9)
中国人民解放军房地产管理条例(2000. 6. 26)	(24)
住房公积金管理条例(1999. 4. 3)(2002. 3. 24 修订)	(28)
城市危险房屋管理规定(1989. 11. 21)(2004. 7. 20 修正)	(32)
建设领域违法违规行为稽查工作管理办法(2010. 1. 7)	(33)
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)	(35)
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)	(36)
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)	(38)
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)	(39)
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)	(41)
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)	(44)
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)	(46)
最高人民法院关于个人违法建房出售行为如何适用法律问题的答复(2010. 11. 1)	(48)

房地产统计指标解释(试行)(2002. 3. 20)	(48)
----------------------------------	--------

二、相关规定

1. 防震抗灾

中华人民共和国防震减灾法(节录)(1997. 12. 29)(2008. 12. 27 修订)	(69)
建设工程抗震设防要求管理规定(2002. 1. 28)	(71)
超限高层建筑工程抗震设防管理规定(2002. 7. 25)	(73)
房屋建筑工程抗震设防管理规定(2006. 1. 27)	(74)
市政公用设施抗灾设防管理规定(2008. 10. 7)	(76)

2. 消防

中华人民共和国消防法(节录)(1998. 4. 29)(2008. 10. 28 修订)	(80)
建设工程消防监督管理规定(2009. 4. 30)	(83)
消防监督检查规定(2009. 4. 30)	(87)
高层居民住宅楼防火管理规则(1992. 10. 12)	(92)

3. 环保

中华人民共和国环境保护法(节录)(1989. 12. 26)	(94)
中华人民共和国环境影响评价法(节录)(2002. 10. 28)	(94)
建设项目环境保护管理条例(1998. 11. 29)	(96)
规划环境影响评价条例(2009. 8. 17)	(99)
国家环境保护总局关于公众意见可否作为否决	

① 考虑到近年来中央国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容绝大部分又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,本次再版,我们在目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

- 建设项目的理由其法律适用问题的复函
(2003.3.31) (102)
- 环境保护部关于拆迁活动是否纳入建设项目环境
影响评价管理问题的复函(2010.8.13) (102)

4. 节能

- 中华人民共和国节约能源法(节录)(1997.11.
1)(2007.10.28 修订) (103)
- 中华人民共和国循环经济促进法(节录)
(2008.8.29) (103)
- 公共机构节能条例(节录)(2008.8.1) (104)
- 民用建筑节能条例(2008.8.1) (104)
- 民用建筑工程节能质量监督管理办法(2006.7.
31) (108)

5. 文物保护

- 中华人民共和国文物保护法(节录)(1982.11.
19)(2007.12.29 修正) (110)
- 中华人民共和国文物保护法实施条例(节录)
(2003.5.18) (112)
- 历史文化名城名镇名村保护条例(节录)(2008.
4.22) (113)

6. 其他

- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定
(1996.1.5) (115)
- 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) (116)

三、建筑规划

- 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28) (119)
- 建设项目选址规划管理办法(1991.8.23) (125)
- 建设部关于《建设项目选址规划管理办法》有
关问题的复函(1992.8.17) (126)
- 建设部关于加强区域重大建设项目选址工作严
格实施房屋建筑和市政工程施工许可制度的
意见(2006.4.12) (126)
- 建设部关于印发新版城乡规划许可证书样本的
通知(2007.12.20) (128)

- 住房和城乡建设部、监察部关于加强建设用地容
积率管理和监督检查的通知(2008.12.13) (128)

四、拆迁征地

1. 拆迁与补偿

- 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21) (133)
- 国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3) (135)
- 中华人民共和国行政强制法(2011.6.30) (138)
- 中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991.4.
9)(2007.10.28 修正) (144)
- 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) (145)
- 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) (145)

2. 征地与补偿

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置
条例(2006.7.7) (146)
- 征地管理费暂行办法(1992.11.24) (151)
- 征收土地公告办法(2001.10.22)(2010.11.30
修正) (152)
- 农用地转用和土地征收审批事项督察办法
(2008.10.8) (153)
- 国务院关于深化改革严格土地管理的决定(节
录)(2004.10.21) (154)
- 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(节录)(2006.12.17) (155)
- 国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工
作切实维护群众合法权益的紧急通知(2010.5.
15) (156)
- 国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地
管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条
例》若干问题的意见(节录)(1999.9.17) (157)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知
(1999.12.24)(2010.12.3 修正) (157)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的
通知(2001.11.16)(2010.12.3 修正) (159)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益
的通知(2002.7.12)(2010.12.3 修正) (160)

国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见(2004.11.2)	(161)
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3)	(163)
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知(2006.6.21)	(164)
劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知(2007.4.28)	(166)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知(节录)(2007.8.17)	(167)
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函(1995.1.16)	(168)
最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12)	(168)
 五、建设用地	
1. 综合	
中华人民共和国土地管理法(1986.6.25)(2004.8.28修正)	(171)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)(2011.1.8修正)	(178)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(1999.9.17)	(183)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(184)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(188)
国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知(2010.3.8)	(190)
国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知(2010.9.21)	(192)
 2. 建设用地审查报批	
建设项目用地预审管理办法(2001.7.25)(2008.11.29修正)	(196)
建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)(2010.11.30修正)	(197)
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知(2002.8.1)(2010.12.3修正)	(199)
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)	(201)
报国务院批准的建设用地审查办法(1999.10.28)(2010.12.3修正)	(202)
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知(2000.7.17)(2010.12.3修正)	(203)
国土资源部办公厅关于进一步简化报国务院批准的建设用地审批工作程序有关问题的通知(2001.5.30)(2010.12.3修正)	(206)
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)	(207)
国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知(2006.12.31)	(208)
国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知(2009.1.24)	(211)
国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2006年本)》和《禁止用地项目目录(2006年本)》的通知(2006.12.12)	(213)
国土资源部关于印发《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》的通知(2009.11.10)	(217)
 3. 土地使用权出让转让	
(1) 综合	
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)	(220)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992.12.4)(2011.1.26修正)	(222)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法(1995.12.1)	(223)

(2) 土地使用权出让	
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)	(225)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2002. 5. 9)(2007. 9. 28 修订)	(227)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6. 11)	(229)
国土资源部办公厅关于国有土地使用权招标、拍卖有关问题的复函(1999. 8. 10)	(231)
国土资源部办公厅关于协议出让土地改变用途补交出让金问题的复函(2004. 6. 18)	(231)
(3) 土地使用权划拨	
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3. 8)	(231)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定(1998. 2. 17)	(233)
划拨用地目录(2001. 10. 22)	(236)
国家土地管理局关于执行《城市房地产管理法》和国务院 55 号令有关问题的批复(1996. 9. 4)	(238)
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)	(240)
(4) 土地使用权转让	
国家土地管理局关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复(1990. 8. 25)	(240)
国家土地管理局对《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》第 47 条解释的请示的批复(1996. 10. 4)	(240)
国土资源部办公厅关于股权转让涉及土地使用权变更有关问题的批复(2004. 5. 31)	(241)
最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使用权再转让行为的法律适用问题的答复(1998. 5. 15)	(241)
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(2003. 6. 9)	(241)
军用土地使用权转让管理暂行规定(1995. 5. 16)	(241)
财政部、国家土地管理局、总后勤部关于军队有偿转让空余军用土地有关问题的通知(1993. 7. 7)	(246)
国家土地管理局对军队有偿转让空余军用土地有关问题的批复(1995. 7. 3)	(246)
国土资源部关于军用土地转让有关问题的复函(2005. 9. 20)	(247)
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)	(247)
(5) 土地使用权租赁、抵押	
规范国有土地租赁若干意见(1999. 7. 27)	(248)
国家土地管理局关于《对〈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〉第十七条有关内容请求解释》的复函(1993. 1. 20)	(249)
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)	(250)
国土资源部关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函(2000. 11. 22)	(251)
国土资源部关于划拨国有土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004. 1. 15)(2010. 12. 3 修正)	(251)
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)	(251)
(6) 土地使用权收回	
国家土地管理局政策法规司关于对收回国有土地使用权批准权限问题的答复(1991. 9. 3)	(252)
国家土地管理局政策法规司关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见(1997. 10. 30)	(252)
闲置土地处理办法(1999. 4. 28)	(253)
国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知(2007. 9. 8)	(254)
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)	(255)
4. 土地登记	
土地登记办法(2007. 12. 30)	(257)
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000. 10. 23)	(262)
土地登记资料公开查询办法(2002. 12. 4)	(263)
关于变更土地登记的若干规定(1993. 2. 23)	(265)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995. 3.	

11) (2010. 12. 3 修正)	(267)	外商投资建筑业企业管理规定(2002. 9. 27)	(323)
国家土地管理局关于人民法院裁定转移土地使 用权问题的复函(1997. 8. 18)	(271)	关于外商投资建筑业企业管理规定中有关资质 管理的实施办法(2003. 4. 8)	(325)

六、建设工程

1. 综合

中华人民共和国建筑法(1997. 11. 1) (2011. 4. 22 修正)	(275)
中华人民共和国合同法(节录)(1999. 3. 15)	(281)
建设工程安全生产管理条例(2003. 11. 24)	(283)
工程建设项目报建管理办法(1994. 8. 13)	(289)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定 (1995. 7. 29)	(290)
实施工程建设强制性标准监督规定(2000. 8. 25)	(291)
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)	(292)
建设工程项目管理试行办法(2004. 11. 16)	(294)
建设工程价款结算暂行办法(2004. 10. 20)	(296)
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)	(300)
最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合 同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函 复(2004. 12. 8)	(300)

2. 企业资质与管理

工程造价咨询企业管理办法(2006. 3. 22)	(301)
建设工程勘察设计资质管理规定(2007. 6. 26)	(305)
建筑业企业资质管理规定(2007. 6. 26)	(309)
工程监理企业资质管理规定(2007. 6. 26)	(313)
公安部、建设部关于消防设施工程专业承包企 业资质管理工作若干问题的通知(2001. 8. 16)	(318)
建设部关于培育发展工程总承包和工程项目管 理企业的指导意见(2003. 2. 13)	(319)
外商投资建设工程设计企业管理规定(2002. 9. 27)	(321)
《外商投资建设工程设计企业管理规定》的补 充规定(2003. 12. 19)	(323)

外商投资建设工程服务企业管理规定(2007. 1. 22)	(328)
对外承包工程资格管理办法(2009. 9. 28)	(330)

3. 工程招标投标

中华人民共和国招标投标法(1999. 8. 30)	(333)
国务院办公厅关于进一步规范招标投标活动的若 干意见(2004. 7. 12)	(338)
建设部关于进一步加强工程招标投标管理的规 定(1998. 8. 6)	(340)
工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000. 5. 1)	(343)
招标公告发布暂行办法(2000. 7. 1)	(344)
评标委员会和评标方法暂行规定(2001. 7. 5)	(345)
工程建设项目自行招标试行办法(2000. 7. 1)	(349)
建筑工程设计招标投标管理办法(2000. 10. 18)	(350)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管 理办法(2001. 6. 1)	(352)
工程建设项目施工招标投标办法(2003. 3. 8)	(357)
工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003. 6. 12)	(365)
工程建设项目货物招标投标办法(2005. 1. 18)	(370)
建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008. 3. 21)	(375)
关于禁止串通招标投标行为的暂行规定(1998. 1. 16)	(381)
工程建设项目招标投标活动投诉处理办法 (2004. 7. 6)	(382)
对外承包工程项目投标(议标)许可暂行办法	

(1999. 12. 14)	(384)	建筑施工企业安全生产许可证管理规定(2004.	
工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和		7. 5)	(410)
核准招标事项暂行规定(2001. 6. 18)	(385)	建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意	
招标代理服务收费管理暂行办法(2002. 10. 15)		见(2004. 8. 27)	(413)
.....	(386)		
4. 工程承包、发包、分包		7. 工程监理	
对外承包工程管理条例(2008. 7. 21)	(387)	工程建设监理规定(1995. 12. 15)	(416)
建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定		建设工程监理范围和规模标准规定(2001. 1.	
(1999. 1. 5)	(390)	17)	(418)
建设工程施工发包与承包计价管理办法(2001.		建设工程监理与相关服务收费管理规定(2007.	
11. 5)	(392)	3. 30)	(418)
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办		建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格	
法(2004. 2. 3)	(394)	和建设工程项目承包发包有关问题的复函	
建设部、国家工商行政管理局关于禁止在工程		(2003. 1. 9)	(419)
建设中垄断市场和肢解发包工程的通知		建设部关于建设行政主管部门对工程监理企业	
(1996. 4. 22)	(395)	履行质量责任加强监督的若干意见(2003. 8.	
建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格		15)	(420)
和建设工程项目承包发包有关问题的复函			
(2003. 1. 9)	(396)	8. 工程竣工验收	
建设部、国家发改委、财政部、中国人民银行关		房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管	
于严禁政府投资项目使用带资承包方式进行		理办法(2000. 4. 4)(2009. 10. 19 修正)	(421)
建设的通知(2006. 1. 4)	(396)	城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993.	
		11. 13)	(422)
5. 工程勘察设计		建筑工程施工质量验收统一标准(2001. 7. 20)	(423)
建设工程勘察设计管理条例(2000. 9. 25)	(398)	建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001.	
建设工程勘察设计合同管理办法(2000. 3. 1)	(400)	12. 27)	(425)
工程勘察设计收费管理规定(2002. 1. 7)	(401)	建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工	
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件		质量验收规范若干问题的通知(2002. 8. 12)	
审查管理办法(2004. 8. 23)	(402)		(428)
建设工程勘察质量管理办法(2002. 12. 4)		住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户	
(2007. 11. 22 修正)	(404)	验收工作的通知(2009. 12. 22)	(429)
建设部办公厅关于对《建设工程勘察设计管理			
条例》第二十八条理解适用问题的批复		9. 工程质量监管	
(2003. 10. 8)	(406)	建设工程质量管理条例(2000. 1. 30)	(432)
6. 工程施工		建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六	
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷		十七条、第三十一条的复函(2002. 4. 24)	(437)
案件适用法律问题的解释(2004. 10. 25)	(407)	建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第	
建筑工程施工许可管理办法(1999. 10. 15)		58 条有关问题的复函(2006. 1. 20)	(437)
(2001. 7. 4 修正)	(408)	建设工程质量投诉处理暂行规定(1997. 4. 2)	(437)
		房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取	
		样和送检的规定(2000. 9. 26)	(439)

房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(439)	的规定(2010.11.5)	(476)
建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12)	(440)	房屋登记办法(2008.2.15)	(477)
建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)	(441)	城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(485)
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010.8.1)	(445)	房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(487)
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知(2010.5.4)	(446)	房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(488)
住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知(2010.7.20)	(451)	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)	(491)
七、房地产交易		房产测绘管理办法(2000.12.28)	(492)
1. 房屋买卖		建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)	(493)
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)		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)	(496)
商品房销售管理办法(2001.4.4)		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)	(497)
城市商品房预售管理办法(1994.11.15)(2004.7.20修正)		(461)	
商品住宅价格管理暂行办法(1992.7.20)		(462)	
城市房产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)		(463)	
城市房地产转让管理规定(1995.8.7)(2001.8.15修正)		(465)	
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房预售制度有关问题的通知(2010.4.13)		(466)	
住房和城乡建设部、国家外汇管理局关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知(2010.11.4)		(469)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.22)		(469)	
关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明(1999.7.27)		(471)	
房地产广告发布暂行规定(1996.12.30)(1998.12.3修正)		(473)	
国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知(2002.3.25)		(474)	
2. 权属登记			
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)		(476)	
房屋登记办法(2008.2.15)		(477)	
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)		(485)	
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)		(487)	
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)		(488)	
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)		(491)	
房产测绘管理办法(2000.12.28)		(492)	
建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)		(493)	
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)		(496)	
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)		(497)	
3. 房屋贷款			
贷款通则(1996.6.28)		(498)	
城市房地产抵押管理办法(1997.5.9)(2001.8.15修正)		(504)	
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)		(508)	
个人贷款管理暂行办法(2010.2.12)		(510)	
住房和城乡建设部等关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知(2010.5.26)		(512)	
住房和城乡建设部等关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知(2010.11.2)		(513)	
最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见(1991.7.2)		(514)	
4. 房地产经纪服务			
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)		(516)	
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)		(517)	
房地产经纪管理办法(2011.1.20)		(523)	
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知(2006.12.29)		(526)	
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) (527)

5. 房屋租赁

商品房屋租赁管理办法(2010.12.1) (529)

建设部等关于进一步加强军队空余房地产租赁
管理工作的通知(2004.12.30) (530)

最高人民法院关于未经消防验收合格而订立的
房屋租赁合同如何认定其效力的函复(2004.
3.4) (531)

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) (532)

6. 保障性住房

国务院于解决城市低收入家庭住房困难的若
干意见(2007.8.7) (534)

经济适用住房管理办法(2007.11.19) (537)

经济适用住房价格管理办法(2002.11.17) (540)

经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)
..... (541)

住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理
有关问题的通知(2010.4.22) (542)

廉租住房保障办法(2007.11.8) (544)

城镇廉租住房租金管理办法(2005.3.14) (547)

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) (547)

廉租住房建设贷款管理办法(2008.12.3) (549)

住房和城乡建设部、民政部、财政部关于加强廉
租住房管理有关问题的通知(2010.4.23) (550)

住房和城乡建设部等关于加快发展公共租赁住
房的指导意见(2010.6.8) (551)

八、物业管理

1. 综合

物业管理条例(2003.6.8)(2007.8.26修订) (557)

建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条
款理解适用问题的批复(2003.10.17) (562)

业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)
..... (562)

2. 建筑物区分所有权

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) (568)

住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) (569)

住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)
(2011.1.26修正) (574)

3. 前期物业管理

前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.
26) (578)

物业承接查验办法(2010.10.14) (581)

4. 物业服务

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) (584)

物业服务收费管理办法(2003.11.13) (585)

物业服务收费明码标价规定(2004.7.19) (586)

物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.
19) (587)

物业服务企业资质管理办法(2004.3.17)
(2007.11.26修正) (588)

保安服务管理条例(2009.10.13) (590)

九、房地产税费

房地产开发经营业务企业所得税处理办法
(2009.3.6) (599)

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) (603)

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) (605)

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) (605)

国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个
具体问题的通知(2005.10.20) (605)

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) (606)

财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使
用税有关政策的通知(2006.12.25) (607)

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)	(608)	策的通知(2010. 9. 29)	(612)
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)	(609)	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)	(613)
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)	(610)	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)	(613)
国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知(2009. 11. 18)	(610)		
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(2009. 11. 22)	(610)	附 录	
国家税务总局关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知(2010. 5. 12)	(611)	中华人民共和国建设项目选址意见书	(617)
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知(2010. 5. 19)	(611)	中华人民共和国建设用地规划许可证	(617)
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)	(612)	中华人民共和国建设工程规划许可证	(618)
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		中华人民共和国乡村建设规划许可证	(618)
		房地产权属体系框架图	(619)
		房地产开发公司设立流程示意图	(620)
		土地征收流程图	(621)
		房地产开发土地权属流转示意图	(623)
		商品房销售法律操作流程图中	(624)
		物业管理法律操作流程图中	(625)

一、综 合

《中华人民共和国城市房地产管理法》导读:

我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,房地产业迅速崛起。但同时也出现了建设用地供应总量失控、房地产开发投资结构不合理、房地产市场机制不健全等一些亟待解决的问题。从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。1994年第八届全国人大常委会第八次会议审议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。

《城市房地产管理法》共七章七十三条,对以下主要问题作了规定:

(一)关于调整范围。在中国城市规划区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。在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。按照上述规定,房地产开发用地必须是国有土地。集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。

(二)关于房地产开发用地。《城市房地产管理法》对此设专章作了规定。明确规定了出让和划拨两种方式,但同时严格限制划拨范围。土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

(三)关于房地产开发企业。对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构,有固定的经营场所,有符合国务院规定的注册资本,有足够的专业技术人员和法律、行政法规规定的其他条件。

(四)关于规范房地产市场行为。(1)土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。(2)以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。(3)对房地产转让和抵押分出让方式和划拨方式作了规定。(4)对商品房预售的条件作了规定,制止炒地皮的行为。

(五)关于房地产登记发证问题。《城市房地产管理法》从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时规定,经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书。

除《城市房地产管理法》外,《民法通则》、《担保法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《合同法》等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。此外,《物权法》对房地产登记、房地产转让、房地产担保等问题作了规定。

《城市房地产管理法》分别于2007年8月和2009年8月进行了两次小的修改,但其主体内容未作大的变动。

资料补充栏

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。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让】土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 【有偿出让】城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条 【出让条件】土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 【出让报批】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 【出让步骤】土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、

^① 条文主旨为编者所加,全书同。