

第四版

房 产

法律适用全书

含文书范本·指导案例

Application of Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



第四版

房 产

法律适用全书

含文书范本·指导案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产法律适用全书/中国法制出版社编. —4 版.

—北京: 中国法制出版社, 2012. 1

(法律适用全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3170 - 5

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产法 - 法律适用 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 198245 号

责任编辑: 朱丹颖

封面设计: 蒋云羽

房产法律适用全书

FANGCHAN FALU SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 1 月第 1 版

印张/18.25 字数/746 千

2012 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3170 - 5

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第四版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截止于2011年12月,并根据2009年6月27日全国人大常委会《关于废止部分法律的决定》、2009年8月27日全国人大常委会《关于修改部分法律的决定》以及2011年1月8日国务院《关于废止和修改部分行政法规的决定》,对相关法律文本进行了修订整理。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布时间及历次修订或修正的公布时间。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。刑法分则是根据最高人民法院和最高人民检察院颁布的数个罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

关联指引——重点法条的相关规定都以脚注的形式作出了链接,并增加了关联规定内容的关键词及所在页码,便于读者迅速查找。

除了关联规定之外,对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部委对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容附在相关法条后作为脚注,使读者能够更全面、准确、高效地解决实际问题。

指导案例——本书精心选取了近年来《最高人民法院公报》等权威公布的具有典型性的指导案例,以辅助读者更为深入地理解应用法律,把握司法实践中的审判观点。

文书范本——本书精心选取了近年来住房和城乡建设部(原建设部)等部委发布的文书范本、参考文本,以为制作文书时的参考。

4. 文件检索

在目录前制作了可供读者快捷检索的常用法律简目。目录之后,提供了简目和脚注中涉及的诸多法律文件名称的缩略语对照表。脚注的关联指引中,凡是本书收录的文件均注明了条文所在的页码。

5. 增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息,凡是购买本书的读者,均可在发回读者调查问卷表相关信息后免费获得我社 2012 年全年(12 辑)新法规汇编的电子版增值服务,详情请参见书后附页。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我们追求的目标!

编者

2011 年 12 月

常用法律简目

一、综合

- 房地产法 /3
- 物权法 /13
- 合同法（节录） /31
- 城乡规划法 /47
- 城市房地产开发经营管理条例 /55
- 审理房地产开发经营案件的解答 /88

二、房地产开发用地

- 土地管理法 /115
- 土地管理法条例 /126
- 土地确权规定 /132
- 闲置土地处置办法 /139
- 土地使用权出让转让条例 /160
- 出让建设用地使用权规定 /175
- 审理土地使用权合同纠纷的解释 /183
- 建设项目用地预审管理办法 /190
- 建设用地审查报批管理办法 /191

三、征地拆迁补偿

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 /197
- 国有土地上房屋征收评估办法 /211

四、房地产建设

- 建筑法 /239
- 招标投标法 /247
- 建设工程安全生产管理条例 /262
- 审理施工合同纠纷的解释 /286
- 建设工程质量管理条例 /289

五、房地产交易

- 城市房地产转让管理规定 /327
- 商品房销售管理办法 /329
- 城市商品房预售管理办法 /335
- 房屋登记办法 /340
- 住房公积金管理条例 /389
- 担保法（节录） /402
- 城市房地产抵押管理办法 /408
- 商品房屋租赁管理办法 /430

六、保障性住房

- 经济适用住房管理办法 /445
- 廉租住房保障办法 /454

七、物业管理

- 物业管理条例 /469
- 审理物业服务纠纷的解释 /504

八、房地产税费

- 企业所得税法 /519
- 个人所得税法 /523
- 企业所得税法实施条例 /527
- 个人所得税法实施条例 /539
- 城镇土地使用税暂行条例 /543
- 土地增值税暂行条例 /544
- 契税法 /545
- 房产税暂行条例 /546
- 营业税暂行条例 /547
- 印花税法 /549

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法	3
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
中华人民共和国物权法	13
(2007. 3. 16)	
中华人民共和国合同法 (节录)	31
(1999. 3. 15)	
中华人民共和国城乡规划法	47
(2007. 10. 28)	

● 行政法规及文件

城市房地产开发经营管理条例	55
(1998. 7. 20 发布 2011. 1. 8 修正)	
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	58
(2010. 1. 7)	
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	60
(2010. 4. 17)	
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	62
(2011. 1. 26)	

● 部门规章及文件

房地产开发企业资质管理规定	65
(2000. 3. 29)	
房地产估价机构管理办法	68
(2005. 10. 12)	
注册房地产估价师管理办法	74
(2006. 12. 25)	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的首次公布时间及历次修正、修订公布时间。

房地产经纪管理办法	78
(2011. 1. 20)	
城市危险房屋管理规定	82
(1989. 11. 21 发布 2004. 7. 20 修正)	
住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进一步贯彻落实 国发〔2010〕10号文件的通知	84
(2010. 9. 30)	
建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国 家工商行政管理总局、国家外汇管理局关于规范房地产市场 外资准入和管理的意见	85
(2006. 7. 11)	
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	86
(2010. 11. 4)	
● 司法解释及文件	
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	88
(1995. 12. 27)	
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)	91
(1999. 12. 19)	
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)	94
(2009. 4. 24)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的 解释(三)	96
(2011. 8. 9)	
· 标准规范 ·	
房地产估价规范(GB/T 50291 - 1999)	99
(1999. 2. 12)	

二、房地产开发用地

(一) 用地管理

● 法律

中华人民共和国土地管理法	115
(1986. 6. 25 公布 1998. 12. 29 第一次修正 2004. 8. 28 第二次修正)	

● 行政法规

中华人民共和国土地管理法实施条例	126
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修正)	

● 部门规章及文件

实际耕地与新增建设用地面积确定办法	132
(2007. 9. 5)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	132
(1995. 3. 11 公布 2010. 12. 3 修订)	
闲置土地处置办法	139
(1999. 4. 28)	
违反土地管理规定行为处分办法	140
(2008. 5. 9)	
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	143
(2010. 3. 8)	
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	146
(2010. 9. 21)	
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	149
(2008. 12. 13)	
· 标准规范 ·	
土地利用现状分类 (GB/T21010—2007)	152
(2007. 8. 10)	

(二) 土地取得

● 行政法规

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	160
(1990. 5. 19)	

● 部门规章及文件

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	168
(1992. 12. 4 发布 2011. 1. 26 修正)	
土地登记办法	169
(2007. 12. 30)	
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定	175
(2002. 5. 9 公布 2007. 9. 28 修订)	
协议出让国有土地使用权规定	178
(2003. 6. 11)	

城市地下空间开发利用管理规定	180
(1997. 10. 27 发布 2001. 11. 20 第一次修正 2011. 1. 26 第二次修正)	
● 司法解释	
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	183
(2005. 6. 18)	
· 文书范本 ·	
土地使用权转让合同 (参考文本)	186

(三) 用地审批

● 行政法规	
报国务院批准的建设用地审查办法	188
(1999. 10. 22 公布 2010. 12. 3 修订)	
● 部门规章	
建设项目用地预审管理办法	190
(2001. 7. 25 发布 2008. 11. 29 修正)	
建设用地审查报批管理办法	191
(1999. 3. 2 发布 2010. 11. 30 修正)	

三、征地拆迁补偿

● 行政法规	
国有土地上房屋征收与补偿条例	197
(2011. 1. 21)	
● 部门规章及文件	
征收土地公告办法	201
(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修正)	
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知	202
(2010. 6. 26)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	204
(2004. 11. 3)	
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	206
(2006. 6. 21)	
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知	208
(2002. 7. 12 公布 2010. 12. 3 修订)	
劳动与社会保障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	209
(2007. 4. 28)	

国有土地上房屋征收评估办法	211
(2011. 6. 3)	
房屋拆迁证据保全公证细则	214
(1993. 12. 1)	
城市房屋拆迁工作规程	215
(2005. 10. 31)	
城市房屋拆迁估价指导意见	217
(2003. 12. 1)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	219
(2003. 12. 30)	
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	221
(1992. 10. 9)	
● 司法解释及文件	
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	224
(1996. 7. 24)	
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	224
(2005. 8. 1)	
· 标准规范 ·	
房产测量规范 (节录) (GB/T 17986 - 2000)	225
(2000. 2. 22)	
· 指导案例 ·	
1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案	228
2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市 铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案	229
3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案	232
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案	233

四、房地产建设

(一) 综 合

● 法律

中华人民共和国建筑法	239
(1997. 11. 1 公布 2011. 4. 22 修正)	
中华人民共和国招标投标法	247
(1999. 8. 30)	

● 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	254
(2001. 6. 1)	
建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知	259
(2002. 2. 25)	

(二) 工程管理

● 行政法规

建设工程安全生产管理条例	262
(2003. 11. 24)	

● 部门规章及文件

建筑施工企业安全生产许可证管理规定	270
(2004. 7. 5)	
建设工程监理范围和规模标准规定	273
(2001. 1. 17)	
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)	274
(2004. 8. 6)	
建筑工程施工许可管理办法	276
(1999. 10. 15 发布 2001. 7. 4 修正)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法	278
(2004. 2. 3)	
建设工程价款结算暂行办法	280
(2004. 10. 20)	
廉租住房建设贷款管理办法	284
(2008. 12. 3)	

● 司法解释

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	286
(2004. 10. 25)	

(三) 工程质量

● 行政法规

建设工程质量管理条例	289
(2000. 1. 30)	

● 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程质量管理规定	297
(2010. 8. 1)	
住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知	298
(2009. 12. 22)	
房屋建筑工程质量保修办法	301
(2000. 6. 30)	
建设工程质量保证金管理暂行办法	302
(2005. 1. 12)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定	303
(2000. 6. 30)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法	305
(2000. 4. 4 发布 2009. 10. 19 修正)	
商品住宅性能认定管理办法 (试行)	306
(1999. 4. 29)	
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	308
(1998. 5. 12)	
住宅室内装饰装修管理办法	310
(2002. 3. 5 发布 2011. 1. 26 修正)	
房屋建筑工程抗震设防管理规定	313
(2006. 1. 27)	
建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见	316
(2004. 1. 30)	
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知	317
(2010. 5. 4)	
· 指导案例 ·	
路中新诉广东省珠海市城市管理行政执法局城建行政处罚案	323

五、房地产交易

(一) 转让

● 部门规章及文件

城市房地产转让管理规定	327
(1995. 8. 7 发布 2001. 8. 15 修正)	
商品房销售管理办法	329
(2001. 4. 4)	
商品房销售明码标价规定	334
(2011. 3. 16)	

城市商品房预售管理办法	335
(1994. 11. 15 发布 2001. 8. 15 第一次修正 2004. 7. 20 第二次修正)	
房地产广告发布暂行规定	336
(1996. 12. 30 发布 1998. 12. 3 修订)	
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	338
(2010. 4. 13)	
房屋登记办法	340
(2008. 2. 15)	
房屋权属登记信息查询暂行办法	350
(2006. 10. 8)	
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	351
(2002. 3. 27)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	352
(1995. 9. 8)	
房产测绘管理办法	353
(2000. 12. 28)	
城市房产交易价格管理暂行办法	355
(1994. 11. 11)	
● 司法解释及文件	
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	358
(2003. 4. 28)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	361
(2010. 11. 5)	
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	362
(2010. 11. 1)	
· 文书范本 ·	
建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范 文本》的通知	363
(2000. 9. 13)	
北京二手房买卖合同(北京市示范文本)	370
· 指导案例 ·	
1. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案	377
2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	379
3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	383
4. 黄锦标诉南通市大同置业有限公司等房屋买卖合同案	387
5. 徐丽诉西乡县钜富房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	387

6. 龚福明诉上海天蓬房地产投资咨询有限公司第八分公司等买卖合同案	387
7. 曹求玉诉广东省中山市中南物业开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	387
8. 陈美玲、蔡晨蓉以合同约定土地使用年限少于产权证记载年限10年为由诉厦门厦信发房产公司退还无效约定年限的地价款纠纷案	388
9. 马海涛诉李玉兰房屋买卖合同纠纷案	388

(二) 公积金管理

● 行政法规

住房公积金管理条例	389
(1999. 4. 3 发布 2002. 3. 24 修订)	

● 部门规范性文件

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	394
(2005. 1. 10)	
建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理几个具体问题的通知	396
(2006. 3. 13)	
住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知	396
(2010. 11. 2)	
个人住房贷款管理办法	397
(1998. 5. 9)	
住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套房认定标准的通知	400
(2010. 5. 26)	

(三) 抵 押

● 法律

中华人民共和国担保法 (节录)	402
(1995. 6. 30)	

● 部门规章及文件

城市房地产抵押管理办法	408
(1997. 5. 9 发布 2001. 8. 15 修正)	

建设部关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知	412
(2005. 5. 16)	
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	413
(2006. 1. 13)	
住房置业担保管理试行办法	416
(2000. 5. 11)	
● 司法解释	
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	419
(2000. 12. 8)	
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	428
(2005. 12. 14)	
· 指导案例 ·	
中国建设银行北京朝阳支行诉刘五一、北京香江花园房地产开发公司购房贷款合同纠纷案	429

(四) 租 赁

● 部门规章及文件	
商品房屋租赁管理办法	430
(2010. 12. 1)	
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	432
(2009. 11. 18)	
● 司法解释	
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	433
(2009. 7. 30)	
· 文书范本 ·	
房屋租赁合同 (GF-2000-0602)	436

六、保障性住房

● 法规性文件	
国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	441
(2007. 8. 7)	