



住房城乡建设系统“六五”普法知识读本

ZHUFANG BAOZHANG YU FANGDICHANYE
FAGUI ZHISHI DUBEN

住房保障与房地产业 法规知识读本

住房和城乡建设部法规司 编



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位



住房城乡建设系统“六五”普法知识读本

ZHUFANG BAOZHANG YU FANGDICHANYE
FAGUI ZHISHI DUBEN

住房保障与房地产业 法规知识读本

住房和城乡建设部法规司 编

内容提要:

本书全面系统地介绍了住房保障、住房公积金、房地产开发及住宅建设、房地产登记、房地产交易管理、国有土地上房屋征收管理、物业管理的法律、法规及政策。本书深入浅出地介绍了这些法律、法规 and 政策的出台背景、基本概念及重点内容。书后还附有住房保障与房地产业方面最新的法律、行政法规和部门规章,便于读者全面地理解和掌握国家关于住房保障与房地产业的制度与政策。本书是住房城乡建设系统法律知识培训的指定教材,是住房城乡建设系统执法人员必备的工具书,也是相关权利人和法律工作者了解住房保障与房地产业方面法律知识的权威资料。

责任编辑:彭小华

责任校对:董志英

执行编辑:甘军萍

责任出版:卢运霞

图书在版编目(CIP)数据

住房保障与房地产业法规知识读本/住房和城乡建设部法规司编.

北京:知识产权出版社,2012.1

ISBN 978-7-5130-0954-6

I. ①住… II. ①住… III. ①住宅-社会保障-法规-基本知识-中国
②房地产业-法规-基本知识-中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 235480 号

住房城乡建设系统“六五”普法知识读本

住房保障与房地产业法规知识读本

住房和城乡建设部法规司 编

出版发行:知识产权出版社

社址:北京市海淀区马甸南村1号

邮 编:100088

网 址: <http://www.ipph.cn>

邮 箱:bjb@cnipr.com

发行电话:010-82000860 转 8101/8102

传 真:010-82005070/82000893

责编电话:010-82000860 转 8115

责编邮箱:pengxiaohua@cnipr.com

印 刷:保定市中美美凯印刷有限公司

经 销:新华书店及相关销售网点

开 本:880mm×1230mm 1/32

印 张:18

版 次:2012年1月第1版

印 次:2012年1月第1次印刷

字 数:591千字

定 价:40.00元

ISBN 978-7-5130-0954-6/D·1365 (3837)

出版权专有 侵权必究

如有印装质量问题,本社负责调换。

目 录

第一章 住房保障与房地产法概述	1
第一节 基本概念	1
第二节 城镇住房制度改革	2
第三节 房地产法制建设与法律框架.....	10
第二章 住房保障制度	14
第一节 概述.....	14
第二节 住房保障的政策措施.....	17
第三节 保障性住房的建设和运营管理.....	28
第四节 住房保障的组织实施.....	33
第三章 住房公积金制度	37
第一节 概述.....	37
第二节 住房公积金管理体制.....	44
第三节 住房公积金运行管理.....	48
第四节 法律责任.....	56
第四章 房地产开发及住宅建设制度	58
第一节 概述.....	58
第二节 房地产开发用地管理.....	60
第三节 房地产开发企业管理.....	64
第四节 房地产开发项目管理.....	67
第五节 住宅产业化.....	72
第六节 房地产市场调控政策.....	79
第五章 房地产登记制度	84
第一节 概述.....	84
第二节 房地产登记的一般规定.....	87
第三节 房地产登记具体规定	100



第四节	房地产登记档案管理	108
第五节	房地产测绘管理	115
第六章	房地产交易管理制度	124
第一节	房地产交易管理概述	124
第二节	房地产转让管理	126
第三节	商品房销售管理	132
第四节	房屋租赁管理	145
第五节	房地产抵押管理	150
第六节	房地产中介服务管理	157
第七章	国有土地上房屋征收管理制度	170
第一节	概述	170
第二节	房屋征收决定	175
第三节	房屋征收补偿	179
第四节	房屋征收评估	184
第五节	法律责任	187
第八章	物业管理制度	191
第一节	概述	191
第二节	建筑物区分所有权制度	204
第三节	物业管理的基本制度	212

附录

法 律

中华人民共和国城市房地产管理法	258
------------------------------	------------

(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,1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布,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,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)

中华人民共和国物权法	268
-------------------------	------------

(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)

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	295
(1990年5月19日国务院令第55号发布)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	301
(1993年12月13日国务院令第138号发布)	
城市房地产开发经营管理条例	302
(1998年7月20日国务院令第248号发布)	
住房公积金管理条例	308
(1999年4月3日国务院令第262号发布,根据2002年3月24日《国务院 关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》修订)	
物业管理条例	315
(2003年6月8日国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国 务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)	
国有土地上房屋征收与补偿条例	325
(2011年1月21日国务院令第590号发布)	

部门规章

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	330
(1999年4月22日建设部令第69号发布)	
房地产开发企业资质管理规定	333
(2000年3月29日建设部令第77号发布)	
房产测绘管理办法	338
(2000年12月28日建设部、国家测绘局令第83号发布)	
商品房销售管理办法	342
(2001年4月4日建设部令第88号发布)	
城市房地产转让管理规定	349
(1995年8月7日建设部令第45号发布,根据2001年8月15日《建设 部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正,2001年8 月15日建设部令第96号重新发布)	

城市房地产抵押管理办法	352
(1997年5月9日建设部令第56号发布, 根据2001年8月15日《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正, 2001年8月15日建设部令第98号重新发布)	
城市房地产权属档案管理办法	359
(2001年8月29日建设部令第101号发布)	
住宅室内装饰装修管理办法	363
(2002年3月5日建设部令第110号发布)	
城市危险房屋管理规定	370
(1989年11月21日建设部令第4号发布, 根据2004年7月20日《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正, 2004年7月20日建设部令第129号重新发布)	
城市房屋白蚁防治管理规定	373
(1999年10月15日建设部令第72号发布, 根据2004年7月20日《建设部关于修改〈城市房屋白蚁防治管理规定〉的决定》修正, 2004年7月20日建设部令第130号重新发布)	
城市商品房预售管理办法	376
(1994年11月15日建设部令第40号发布, 根据2001年8月15日建设部令第95号、2004年7月20日建设部令第131号修正)	
建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定	378
(2004年10月15日建设部令第135号发布)	
房地产估价机构管理办法	381
(2005年10月12日建设部令第142号发布)	
注册房地产估价师管理办法	392
(2006年12月25日建设部令第151号发布)	
廉租住房保障办法	400
(2007年11月8日建设部、国家发展和改革委员会、监察部、民政部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局令第162号发布)	
物业服务企业资质管理办法	406
(2004年3月17日建设部令第125号发布, 根据2007年11月26日根据建设部令第164号修正)	

住宅专项维修资金管理办法	410
(2007 年 12 月 4 日建设部、财政部令第 165 号发布)	
房屋登记办法	419
(2008 年 2 月 15 日建设部令第 168 号发布)	
商品房屋租赁管理办法	435
(2010 年 12 月 1 日住房和城乡建设部令第 6 号)	
房地产经纪管理办法	439
(2011 年 1 月 20 日住房和城乡建设部令第 8 号)	

规范性文件

国务院关于加强住房公积金管理的通知	445
(国发〔2002〕12 号, 2002 年 5 月 13 日印发)	
关于完善住房公积金决策制度的意见	450
(建房改〔2002〕149 号, 2002 年 6 月 19 日建设部、财政部、中央编办、人民银行、国家经贸委、监察部、劳动保障部、审计署、国务院法制办、全国总工会联合印发)	
住房公积金行政监督办法	452
(建金管〔2004〕34 号, 2004 年 3 月 2 日建设部、财政部、人民银行、银监会联合印发)	
关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见	458
(建金管〔2005〕5 号, 2005 年 1 月 10 日建设部、财政部、人民银行联合印发)	
关于开展加强住房公积金管理专项治理工作的实施意见	461
(建保〔2008〕93 号, 2008 年 5 月 20 日住房和城乡建设部国务院纠风办、监察部、财政部、人民银行、审计署、中国银行业监督管理委员会联合印发)	
关于印发利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作实施意见的通知	465
(建金〔2009〕160 号, 2009 年 10 月 14 日住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委员会、人民银行、监察部、审计署、中国银行业监督管理委员会联合印发)	



关于做好利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的通知·····	468
(建金〔2010〕100号)	
关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知·····	470
(建金〔2010〕179号,2010年11月2日住房和城乡建设部、财政部、 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合印发)	
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法·····	471
(建住房〔2005〕122号,2005年7月7日建设部、民政部联合印发)	
国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见·····	474
(国发〔2007〕24号,2007年8月7日印发)	
廉租住房保障资金管理办法·····	479
(财综〔2007〕64号,2007年10月30日财政部印发)	
关于印发《经济适用住房管理办法》的通知·····	484
(建住房〔2007〕258号,2007年11月19日建设部、发展改革委、监 察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局联合印发)	
城市低收入家庭认定办法·····	490
(民发〔2008〕156号,2008年10月22日民政部、国家发展改革委、 公安部、财政部、人力资源社会保障部、住房和城乡建设部、人民银 行、税务总局、工商总局、统计局、证监会联合印发)	
关于推进城市和有工矿棚户区改造工作的指导意见·····	493
(建保〔2009〕295号,2009年12月24日住房和城乡建设部、国家发 展和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行联合印发)	
关于加强廉租住房管理有关问题的通知·····	497
(建保〔2010〕62号,2010年4月23日住房和城乡建设部、民政部、 财政部印发)	
关于加快发展公共租赁住房的指导意见·····	499
(建保〔2010〕87号,2010年6月8日住房和城乡建设部、国家发展 和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银行业 监督管理委员会联合印发)	
关于保障性安居工程建设和管理的指导意见·····	502
(国办发〔2011〕45号,2007年8月7日印发)	

前期物业管理招标投标管理暂行办法	508
(建住房〔2003〕130号, 2003年6月26日公布)	
业主大会和业主委员会指导规则	514
(建房〔2009〕274号, 2009年12月1日印发)	
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	524
(国办发〔2010〕4号, 2010年1月7日印发)	
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	527
(建房〔2010〕53号, 2010年4月13日印发)	
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	531
(国发〔2010〕10号, 2010年4月17日印发)	
物业承接查验办法	534
(建房〔2010〕165号, 2010年10月14日印发)	
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	539
(国办发〔2011〕1号, 2011年1月26日印发)	
国有土地上房屋征收评估办法	542
(建房〔2011〕77号, 2011年6月3日印发)	

司法解释

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	547
(2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过, 自2003年6月1日起施行)	
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	551
(法释〔2009〕7号, 2009年5月14日公布, 自2009年10月1日起施行)	
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	555
(法释〔2009〕11号, 2009年7月30日公布, 自2009年9月1日起施行)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	558



(法释〔2010〕15号, 2010年8月2日公布, 自2010年11月18日起施行)

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

解释 561

(法释〔2009〕8号, 2009年5月15日公布, 自2009年10月1日起施行)

第一章 住房保障与房地产法概述

第一节 基本概念

住房保障是政府公共住房政策的重要组成部分。它是针对无法依靠自身能力解决住房问题的家庭或社会群体，设计的一系列制度安排和政策。通过为中低收入住房困难群体提供适当的住房救济或援助，帮助其解决居住问题，实现“住有所居”。其实质是政府利用国家与社会力量，解决弱势群体的住房问题。

住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工缴存的长期住房储金。住房公积金归职工个人所有，计入职工个人住房公积金账户，定向用于职工建造、购买、翻建、大修自住住房。

房地产是房屋财产与土地财产的总称。在物质形态上，房产与地产总是联结为一体的，房依地建、地为房载。在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性和不可分割性，合称“房地产”。

房地产业是指从事房地产开发经营、房地产交易、房地产中介服务和物业管理等活动的总称。房地产业在国民经济分类中属于第三产业。房地产业主要包括：住宅建设、房地产开发经营、房地产交易、房地产中介服务、房地产登记、房屋征收与补偿、物业管理。其中，房地产交易包括房地产转让、房屋租赁、房地产抵押等；房地产中介服务包括房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪等。

宏观调控是指政府为实现宏观经济总量平衡，保证经济持续、稳定、协调增长，而对货币收支总量、财政收支总量和外汇收支总量的调节与控制。《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》



(国发〔2003〕18号)提出了房地产市场“总量基本平衡，结构基本合理，价格基本稳定”的调控目标。

第二节 城镇住房制度改革

新中国成立后，随着计划经济体制的确立，我国城镇住房制度逐步形成。在计划经济时期，城镇住房制度的主要特征是：第一，住房建设、管理和维护均由政府或者单位负责；第二，住房产权公有，以租赁方式向职工提供；第三，职工仅支付很低的租金。这种制度适应了计划经济体制和快速工业化的要求，在特定历史条件下发挥了积极作用。但是，由于资源配置效率低，住房投资难以良性循环；加上受到重生产、轻生活思想的影响，城镇住宅投资严重不足。又由于城镇人口增加、旧房自然淘汰、因建设拆除住房等因素，住房短缺问题日益突出。据统计，新中国成立至改革开放前，国家住宅投资累计 374 亿元，建成住宅 5.3 亿平方米。1978 年，全国 190 个城市人均住房建筑面积为 6.7 平方米，低于新中国成立初期的水平。

改革开放后，为了促进城镇住房建设、改善居民住房条件，我国启动了城镇住房制度改革。经过不断地探索和推进，城镇住房制度发生重大变化，停止了住房实物分配，实行住房分配货币化，并初步形成了商品性住房和保障性住房相结合、以商品性住房为主的城镇住房供应体系。

一、城镇住房制度改革的发展阶段

我国城镇住房制度改革大致经历了三个阶段：

(一) 1978～1991 年：试点探索阶段

改革开放之初，邓小平同志提出解决住宅问题的路子能不能宽一些。1979 年，国家城建总局选择西安、南宁、柳州、桂林、梧州 5 个城市，开展向职工出售新建住房的试点工作，由政府统一建设住房，以土建成本价向居民出售。我国城镇住房制度改革开始起步。

1980 年 4 月，邓小平同志就住房问题发表重要谈话，提出了住房商品化的构想。同年 6 月，中国共产党中央委员会、国务院批转

《全国基本建设工作会议汇报提纲》，提出“要把住宅建设搞得快一点，必须充分发挥国家、地方、企业、职工个人四个方面的积极性”、“还要调动私人建房、买房的积极性。要准许职工私人建房、私人买房，准许私人拥有自己的住宅。要有计划地由国家建设一批住宅，向私人出售”。

为了逐步推行住房商品化，1982年，国务院批准在郑州、常州、四平 and 沙市四个城市试行公有住房的补贴出售，个人支付售价的1/3，其余2/3由建设单位给予补贴。经过两年的实践，试点取得了良好效果。1984年，《国务院批转城乡建设环境保护部〈关于扩大城市公有住宅补贴出售试点报告〉的通知》要求各地有计划地扩大试点范围。但是，由于长期实行低工资制度，职工支付能力总体不足，再加上受住房福利制度的影响，公房出售进展较慢。

1986年1月，国务院成立住房制度改革领导小组，负责领导和协调全国的房改工作。随后，国务院相继批准烟台、蚌埠、唐山等城市的住房制度改革方案，主要内容是：按照提租和补贴持平的原则，大幅提高租金，同时给予相应补贴。在总结试点城市经验的基础上，1988年，国务院召开了第一次全国住房制度改革工作会议，形成了以提租补贴为核心的第一个全国性的住房制度改革方案，并提出了“将现在的实物分配逐步改变为货币分配”。到1990年，全国共12个城市、13个县镇和一批企业出台了以提租补贴为主要内容的房改方案。提租补贴促进了公房出售，同时，也使得低租金情况下一些职工多占住房的状况有所改变。

由于提租补贴的幅度赶不上物价上涨，大幅度提租又面临财政、企业困难及居民承受能力问题，以提租和补贴持平为基本思路的房改政策在执行中遇到了困难。针对这种状况，1991年6月，《国务院关于继续积极稳妥地推进城镇住房制度改革的通知》（国发〔1991〕30号）提出采取分步提租、出售公有住房、积极组织集资合作建房、新房新制度、发展住房金融业务等多种措施推进住房制度改革的思路。同年11月，《国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改革的意见》（国办发〔1991〕73号）

明确了城镇住房制度改革的总目标和分阶段目标，并明确了“国家、集体、个人三者共同负担”、“租、售、建并举”、“统一政策下因地制宜、分散决策”、“机制转换”等改革的基本原则和有关政策问题。

（二）1992～2002年：全面推进阶段

1992年，中国共产党第十四次全国代表大会上的报告明确提出“我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制”，要求“努力推进城镇住房制度改革”。为了贯彻落实党的第十四次全国代表大会的会议精神和《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，继续深化城镇住房制度改革，1992年11月，国务院发布《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》，要求建立和培育完善的房地产市场体系。1993年11月，第三次房改工作会议确立了“出售公房为重点，售、租、建并举”的新方案。

1994年，国务院下发《关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号），明确城镇住房制度改革的根本目的是“建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求”，并把全面推行住房公积金制度、积极推进租金改革、稳步出售公有住房、加快经济适用住房建设等作为“近期的任务”。该决定要求“所有行政和企事业单位及其职工均应按照‘个人存储、单位资助、统一管理、专项使用’的原则交纳住房公积金”。此后几年，43号文件的有关部署工作逐步得到落实。城镇住房制度改革进入全面推进阶段。

1997年开始，亚洲金融危机对我国经济发展的不利影响逐步显现。为了保持经济平稳增长，国家迫切需要扩大内需，培育新的经济增长点。从国内情况看，经过多年的改革开放和经济发展，城镇居民的住房支付能力显著提高，改善住房的愿望较为迫切。考虑到住宅建设产业关联度高、对投资和消费的带动效应明显，中央决定把住宅建设作为扩大内需、促进经济快速发展的重要举措。1998年，政府工作报告明确将住房消费作为扩大内需的重要方面。同年7月，国务院下发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国

发〔1998〕23号),城镇住房制度开始进行根本性改革,住房实物分配逐步停止,住房供应商品化、社会化和分配货币化开始实行。在住房供应体系上,建立以经济适用住房为主的多层次住房供应体系,对最低收入家庭提供廉租住房,对中低收入家庭提供经济适用住房,让其他收入高的家庭购买、租赁商品住房;在配套措施方面,发展住房金融,加强物业管理,培育和规范住房交易市场。1999年,国务院颁布了《住房公积金管理条例》,我国住房公积金制度开始全面建立。在一系列政策措施作用下,我国以住宅为主的房地产市场得到发展,商品住房逐步成为满足城镇居民住房需求的主要渠道。

(三) 2003年以来:深化改革阶段

在房地产业快速发展过程中,房地产市场发展不平衡、房地产投资增长过快、供应结构不合理、部分地区房价涨幅过大和市场秩序混乱等问题日益突出。针对这些问题,国家采取了加强房地产调控的一系列政策措施。2003年8月,国务院下发了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)提出坚持住房市场化的基本方向,更大程度地发挥市场配置资源的基础性作用;以需求为导向,调整供应结构,满足不同收入家庭的住房需要;坚持深化改革,不断消除影响居民住房消费的体制性和政策性障碍,加快建立和完善适合我国国情的住房保障制度;坚持加强宏观调控,努力实现房地产市场总量基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定的目标。此后几年中,国务院办公厅又出台了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(国办发明电〔2005〕8号)、《转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26号)和《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》(国办发〔2006〕37号)等多个有关房地产调控的文件,要求地方各级政府切实负起稳定住房价格的责任,采取有区别的税收、信贷和土地政策,以及法律和必要的行政手段,稳定住房价格,调整供应结构,防止房地产市场大起大落。

商品住房市场的快速发展,满足了许多城镇居民的住房需求,但是,由于一些城市房价上涨过快,住房市场在解决中低收入家庭住房



困难方面的失灵问题逐步凸显。因为经济适用住房的定位不明确，一些地方出现了经济适用住房单套面积过大、供应对象控制不严等问题，受到社会舆论的批评。2003 年到 2006 年，经济适用住房建设数量大幅下降。市场失灵、保障性住房供应不足等因素交织在一起，导致城镇低收入家庭住房困难问题越来越突出。2007 年，中国共产党第十七次全国代表大会提出使全体人民住有所居。为实现这一目标，针对低收入家庭住房困难问题，国务院提出《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），明确解决城镇低收入家庭住房困难是各级政府的重要职责，要求加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。这个文件的下发，标志着我国对商品住房市场认识更加深刻，在坚持市场化方向的同时，更加重视履行政府的住房保障职能。2008 年，中央将保障性安居工程纳入应对世界金融危机的重大举措，决定大规模实施保障性安居工程。

2009 年第四季度，部分城市出现商品住房价格过高、上涨过快，投机投资性购房明显增加等问题。针对这种状况，2010 年 1 月，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）；4 月，国务院下发《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号），要求各地区及有关部门切实履行稳定房价和住房保障职责，抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加强市场监管；9 月，按照国务院的部署，有关部门出台措施，要求各地进一步加大贯彻落实调控政策的力度，强化和完善差别化住房信贷、税收政策，切实增加住房有效供给，加大住房市场交易检查力度。2011 年 1 月，国务院办公厅下发《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》（国办发〔2011〕1 号），对做好房地产市场调控工作作出了进一步部署。

2011 年，第十一届全国人民代表大会第四次会议批准了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》。该纲要提出“坚持政府调控和市场调节相结合，加快完善符合国情的住房体