

XINBIAN FANGDICHAN FALU SHOUC

新编房地产 法律手册

中国法制出版社

新编房地产法律手册

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产法律手册/中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社,2003.10

ISBN 7-80083-952-4

I. 新… II. 中… III. 房地产业-法规-汇编-中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 089347 号

新编房地产法律手册

XINBIAN FANGDICHAN FALU SHOUCHE

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

印张/25.25 字数/909 千

版次/2003 年 10 月第 1 版

2003 年 10 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-952-4/D·918

定价:36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

总 目 录

一、综 合	(1· 1)
二、房地产用地	(1·123)
(一)一般规定	(1·123)
(二)土地取得	(1·154)
(三)土地权属	(2·174)
(四)土地开发、建设	(2·196)
(五)相关司法解释	(2·240)
三、房地产开发	(3·243)
(一)一般规定	(3·243)
(二)房地产开发	(3·253)
四、房地产建设	(3·267)
(一)一般规定	(3·267)
(二)房地产建设技术标准规定	(3·289)
(三)建筑工程项目招标、投标	(3·304)
(四)建筑工程项目勘察、设计	(4·339)
(五)建筑业企业管理	(4·374)
(六)建筑工程施工	(4·391)
(七)建筑工程项目质量管理	(4·411)
(八)建筑工程监理	(4·423)
(九)经济适用房建设	(5·448)
(十)建筑工程项目验收	(5·460)
(十一)相关司法解释	(5·481)

五、房屋装饰、装修	(5·483)
六、房地产买卖	(6·532)
(一)一般规定	(6·532)
(二)住房公积金	(6·542)
(三)商品房贷款	(6·575)
(四)商品房面积与价格	(6·598)
(五)房屋买卖	(7·604)
(六)房地产中介机构规定	(7·617)
七、房屋租赁、抵押	(7·634)
(一)房屋租赁	(7·634)
(二)房屋抵押	(7·642)
八、危改与房屋拆迁	(8·654)
(一)一般规定	(8·654)
(二)拆迁工作管理	(8·661)
(三)相关司法解释	(8·669)
九、房产管理	(8·670)
(一)房屋权属管理	(8·670)
(二)物业管理	(8·683)
十、房地产税费规定	(9·739)
(一)一般规定	(9·739)
(二)土地税费规定	(9·746)
(三)契税规定	(10·761)
(四)所得税规定	(10·767)
(五)营业税规定	(10·776)
(六)外资企业税费规定	(11·781)
(七)房地产税费其他规定	(11·783)

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法.....	(1)
(1994年7月5日)	
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知.....	(8)
(2003年8月12日)	
关于整顿和规范房地产市场秩序的通知.....	(13)
(2002年5月23日)	
关于进一步做好整顿和规范房地产市场秩序有关问题的通知.....	(18)
(2002年8月7日)	
中华人民共和国合同法.....	(19)
(1999年3月15日)	
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).....	(54)
(1999年12月19日)	
中华人民共和国担保法.....	(57)
(1995年6月30日)	
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.....	(67)
(2000年12月8日)	
最高人民法院关于民事诉讼证	

据的若干规定.....	(79)
(2001年12月31日)	
中华人民共和国行政许可法.....	(89)
(2003年8月27日)	
中华人民共和国行政复议法.....	(100)
(1999年4月29日)	
中华人民共和国行政处罚法.....	(107)
(1996年3月17日)	
中华人民共和国行政诉讼法.....	(115)
(1989年4月4日)	

二、房地产用地

(一) 一般规定

中华人民共和国土地管理法.....	(123)
(1998年8月29日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例.....	(135)
(1998年12月27日)	
土地利用年度计划管理办法.....	(143)
(1999年3月2日)	
国土资源行政复议规定.....	(145)
(2001年7月27日)	

(二) 土地取得

征用土地公告办法.....	(154)
(2001年10月22日)	
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	(156)
(1990年5月19日)	
城市国有土地使用权出让转让	
规划管理办法	(160)
(1992年12月4日)	
招拍卖挂牌出让国有土地使	
用权规定	(162)
(2002年5月9日)	
关于严格实行经营性土地使用	
权招拍卖挂牌出让的通知	(166)
(2002年8月26日)	
协议出让国有土地使用权规定	(168)
(2003年6月11日)	
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	(171)
(1999年9月22日)	

(三) 土地权属

土地登记规则	(174)
(1995年12月28日)	
关于土地使用权抵押登记有关	
问题的通知	(183)
(1997年1月3日)	
国家外汇管理局关于外商收购	
境内土地使用权外汇登记有	
关问题的批复	(185)
(2002年7月4日)	
确定土地所有权和使用权的若	
干规定	(186)
(1995年3月11日)	
土地权属争议调查处理办法	(193)
(2003年1月3日)	

(四) 土地开发、建设

国家投资土地开发整理项目管	
理暂行办法	(196)
(2000年11月7日)	

国家投资土地开发整理项目实	
施管理暂行办法	(201)
(2003年4月16日)	
外商投资开发经营成片土地暂	
行管理办法	(204)
(1990年5月19日)	
新增建设用地土地有偿使用费	
收缴使用管理办法	(206)
(1999年8月4日)	
关于调整新增建设用地土地有	
偿使用费征收等别的通知	(225)
(2002年12月20日)	
基本农田保护条例	(226)
(1998年12月27日)	
闲置土地处置办法	(230)
(1999年4月28日)	
建设用地计划管理办法	(232)
(1996年9月18日)	
建设用地审查报批管理办法	(235)
(1999年3月2日)	
建设项目用地预审管理办法	(238)
(2001年7月25日)	

(五) 相关司法解释

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	(240)
(1998年9月3日)	
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	(241)
(2003年4月16日)	
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	(242)
(1995年1月16日)	

三、房地产开发

(一) 一般规定

- 中华人民共和国城市规划法 (243)
(1989年12月26日)
- 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 (248)
(2002年8月26日)
- 关于规范房地产开发企业开发
建设行为的通知 (251)
(2002年2月25日)

(二) 房地产开发

- 城市房地产开发经营管理条例 (253)
(1998年7月20日)
- 城市地下空间开发利用管理规
定 (258)
(2001年11月20日)
- 房地产开发企业资质管理规定 (261)
(2000年3月29日)
- 房地产开发经营企业交费登记
卡试行办法 (265)
(2003年5月30日)

四、房地产建设

(一) 一般规定

- 中华人民共和国建筑法 (267)
(1997年11月1日)
- 国务院办公厅关于进一步整顿
和规范建筑市场秩序的通知 (276)
(2001年10月31日)
- 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 (280)

(1998年7月3日)

- 对工程勘察、设计、施工、监
理和招标代理企业资质申报
中弄虚作假行为的处理办法 (283)
(2002年2月10日)
- 建设部建设行政处罚程序暂行
规定 (284)
(1999年2月3日)

(二) 房地产建设技术 标准规定

- 国务院办公厅转发建设部等部
门关于推进住宅产业现代化
提高住宅质量若干意见的通
知 (289)
(1999年8月20日)
- 建设部 国家经济贸易委员会
国家质量技术监督局 国家
建材局《关于在住宅建设中
淘汰落后产品的通知》 (293)
(1999年12月12日)
- 实施工程建设强制性标准监督
规定 (295)
(2000年8月25日)
- 建设领域推广应用新技术管理
规定 (297)
(2001年11月29日)
- 建设部推广应用新技术管理细
则 (299)
(2002年9月6日)

(三) 建筑工程项目 招标、投标

- 中华人民共和国招标投标法 (304)
(1999年8月30日)
- 国家重大建设项目招标投标监
督暂行办法 (312)
(2002年2月1日)

工程建设项目招标代理机构资

格认定办法 (314)

(2000年6月30日)

工程建设项目施工招标投标办

法 (318)

(2003年3月8日)

房屋建筑和市政基础设施工程

施工招标投标管理办法 (331)

(2001年6月1日)

(四) 建筑工程项目勘察、设计

建设工程勘察设计管理条例 (339)

(2000年9月25日)

建筑工程设计招标投标管理办

法 (343)

(2000年10月18日)

工程建设项目勘察设计招标投

标办法 (347)

(2003年6月12日)

建设工程勘察设计企业资质管

理规定 (355)

(2001年7月25日)

建设工程勘察设计市场管理规

定 (361)

(1999年1月21日)

工程勘察设计收费管理规定 (367)

(2002年1月7日)

外商投资建设工程设计企业管

理规定 (368)

(2002年9月27日)

建设工程勘察质量管理办法 (371)

(2002年12月4日)

(五) 建筑业企业管理

建筑业企业资质管理规定 (374)

(2001年4月18日)

建筑业企业资质管理规定实施

意见 (380)

(2001年5月25日)

外商投资建筑业企业管理规定 (387)

(2002年9月27日)

(六) 建筑工程施工

建筑工程施工许可管理办法 (391)

(2001年7月4日)

建设工程施工现场管理规定 (394)

(1991年12月5日)

建筑工程施工发包与承包计价

管理办法 (398)

(2001年11月5日)

建筑安全生产监督管理规定 (401)

(1991年7月9日)

建设项目环境保护管理条例 (403)

(1998年11月29日)

建设项目环境影响评价资格证

书管理办法 (408)

(1999年3月30日)

(七) 建筑工程项目质量管理

建设工程质量管理条例 (411)

(2000年1月30日)

房屋建筑工程质量保修办法 (421)

(2000年6月30日)

(八) 建筑工程监理

建设工程监理范围和规模标准

规定 (423)

(2001年1月17日)

工程监理企业资质管理规定 (424)

(2001年8月29日)

工程监理企业资质管理规定实

施意见 (438)

(2001年11月14日)

房屋建筑工程施工旁站监督

理办法(试行) (443)

(2002年7月17日)

工程建设监理规定 (444)
(1995年12月15日)

(九) 经济适用房建设

城镇经济适用住房建设管理办法 (448)
(1994年12月15日)

关于大力发展经济适用住房的
若干意见 (450)
(1998年7月14日)

关于进一步加快经济适用住房
(安居工程)建设有关问题
的通知 (452)
(1998年8月3日)

经济适用住房开发贷款管理暂
行规定 (454)
(1999年4月6日)

关于进一步规范经济适用住房
建设和销售行为的通知 (458)
(2000年9月11日)

(十) 建筑工程项目验收

城市住宅小区竣工综合验收管
理办法 (460)
(1993年11月13日)

房屋建筑工程和市政基础设施
工程竣工验收备案管理暂行
办法 (462)
(2000年4月7日)

建设项目竣工环境保护验收管
理办法 (463)
(2001年12月27日)

建设部关于贯彻执行建筑工程
勘察设计及施工质量验收规
范若干问题的通知 (467)
(2002年8月12日)

建设部关于加强房地产测量及
房屋面积计算管理工作的通

知 (470)
(1999年3月20日)

房产测绘管理办法 (471)
(2000年12月28日)

房产测量规范 (474)
(2000年2月22日)

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 (479)
(1998年5月12日)

(十一) 相关司法解释

最高人民法院关于房地产案件
受理问题的通知 (481)
(1992年11月25日)

最高人民法院关于建设工程价
款优先受偿权问题的批复 (482)
(2002年6月20日)

五、房屋装饰、装修

城市房屋修缮管理规定 (483)
(1991年7月8日)

建筑装饰装修管理规定 (487)
(1995年8月7日)

住宅室内装饰装修管理办法 (490)
(2002年3月5日)

商品住宅装修一次到位实施细
则 (496)
(2002年6月18日)

中华人民共和国行业标准家庭
装饰工程质量规范 (519)
(QB/T6016—97)

公有住宅售后维修养护管理暂
行办法 (526)
(1992年6月15日)

民用建筑节能管理规定 (527)
(2000年2月18日)

关于加强建筑工程室内环境质
量管理的若干意见 (530)
(2002年3月1日)

六、房地产买卖

(一) 一般规定

城市房地产转让管理规定 (532)
(2001年8月15日)
城市商品房预售管理办法 (535)
(2001年8月15日)
商品房销售管理办法 (536)
(2001年4月4日)

(二) 住房公积金

国务院办公厅转发国务院住房
制度改革领导小组关于加强
住房公积金管理意见的通知 (542)
(1996年8月8日)
国务院关于进一步强化住房公
积金管理的通知 (544)
(2002年5月13日)
住房公积金管理条例 (548)
(2002年3月24日)
住房公积金会计核算办法 (554)
(1999年10月14日)
住房公积金会计核算办法补充
规定 (566)
(2000年6月13日)
中国人民银行关于降低个人住
房公积金贷款利率的通知 (567)
(2002年3月1日)
建设部关于降低住房公积金存、
贷款利率的通知 (567)
(2002年3月6日)
关于严禁在住房公积金管理机
构调整工作中发生违纪违法
行为的通知 (568)

(2002年5月14日)
关于住房公积金管理机构调整
工作的实施意见 (569)
(2002年6月19日)
关于完善住房公积金决策制度
的意见 (572)
(2002年6月19日)

(三) 商品房贷款

商业银行自营住房贷款管理暂
行规定 (575)
(1995年7月31日)
贷款通则 (577)
(1996年6月28日)
中国人民银行个人住房担保
款管理试行办法 (588)
(1997年4月28日)
中国人民银行个人住房贷款管
理办法 (592)
(1998年5月9日)
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 (596)
(2003年6月5日)
保险公司个人住房抵押贷款保
险等业务会计处理规定 (598)
(2000年12月20日)

(四) 商品房面积与价格

商品房销售面积计算及公用建
筑面积分摊规则(试行) (598)
(1995年9月8日)
关于房屋建筑面积计算与房屋
权属登记有关问题的通知 (600)
(2002年3月27日)
商品住宅价格管理暂行办法 (601)
(1992年7月20日)

(五) 房屋买卖

- 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 (604)
(2003年4月28日)
- 已购公有住房和经济适用住房
上市出售管理暂行办法 (608)
(1999年4月22日)
- 国家计委 建设部关于规范住
房交易手续费有关问题的通
知 (611)
(2002年1月31日)
- 经济适用住房价格管理办法 (612)
(2002年11月17日)
- 房地产广告发布暂行规定 (614)
(1996年12月30日)
- 关于进一步加强房地产广告管
理的通知 (616)
(2002年3月25日)

(六) 房地产中介机构规定

- 城市房地产中介服务管理规定 (617)
(2001年8月15日)
- 房地产经纪人员职业资格制度
暂行规定 (621)
(2001年12月18日)
- 城市房地产市场估价管理暂行
办法 (623)
(1992年9月7日)
- 房地产估价师执业资格制度暂
行规定 (626)
(1995年3月22日)
- 财政部 国家税务总局关于转
让国有房地产征收土地增值
税中有关房地产价格评估问

题的通知 (629)

(1995年6月23日)

- 国家计委 国家国有资产管理
局关于明确国有资产评估中
房地产评估收费问题的通知 (630)

(1996年8月22日)

- 建设部发布《房地产价格评估
机构资格等级管理的若干规
定》 (631)

(1997年1月1日)

七、房屋租赁、抵押

(一) 房屋租赁

- 城市房屋租赁管理办法 (634)
(1995年5月9日)
- 城镇廉租住房管理办法 (638)
(1999年5月1日)
- 租赁房屋治安管理规定 (639)
(1995年3月6日)
- 财政部、国家税务总局关于调
整住房租赁市场税收政策的
通知 (641)
(2000年12月7日)

(二) 房屋抵押

- 城市房地产抵押管理办法 (642)
(2001年8月15日)
- 住房置业担保管理试行办法 (648)
(2000年5月11日)
- 建设部关于重申房地产抵押登
记必须由房地产行政主管部门
办理的紧急通知 (651)
(1996年7月18日)

八、危改与房屋拆迁

(一) 一般规定

- 城市危险房屋管理规定 (654)
(1989年11月21日)
城市房屋拆迁管理条例 (657)
(2001年6月13日)

(二) 拆迁工作管理

- 城市房屋拆迁单位管理规定 (661)
(1991年7月4日)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 (663)
(1991年7月8日)
国家物价局 财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知 (665)
(1993年1月18日)
房屋拆迁证据保全公证细则 (666)
(1993年12月1日)
建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函 (668)
(1995年3月8日)

(三) 相关司法解释

- 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 (669)
(1996年7月24日)

九、房产管理

(一) 房屋权属管理

- 建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告 (670)
(1997年11月12日)

- 城市房屋权属登记管理办法 (671)
(2001年8月15日)
城市房地产权属档案管理办法 (676)
(2001年8月29日)
国家计委 财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知 (679)
(2001年4月12日)
城市异产毗连房屋管理规定 (681)
(2001年8月15日)

(二) 物业管理

- 物业管理条例 (683)
(2003年6月8日)
建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知 (691)
(2003年6月26日)
建设部关于印发《业主大会规程》的通知 (696)
(2003年6月26日)
物业管理企业资质管理试行办法 (701)
(1999年10月31日)
城市新建住宅小区管理办法 (703)
(1994年3月23日)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (705)
(1996年2月9日)
建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知 (708)
(1997年8月29日)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法 (709)
(1998年12月16日)
关于加强电梯管理的暂行规定 (711)
(1994年11月5日)

关于加强电梯管理的暂行规定

实施细则 (713)

(1995年3月30日)

城市居民住宅安全防范设施建

设管理规定 (718)

(1996年1月5日)

城市燃气管理办法 (720)

(1997年12月23日)

燃气燃烧器具安装维修管理规

定 (724)

(2000年1月21日)

城市供水水质管理规定 (728)

(1999年2月3日)

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 (731)

(2000年5月28日)

十、房地产税费规定

(一) 一般规定

中华人民共和国房产税暂行条

例 (739)

(1986年9月15日)

中华人民共和国城市房地产税

暂行条例 (740)

(1951年8月8日)

关于调整房地产市场若干税收

政策的通知 (742)

(1999年7月29日)

国家税务总局关于调整房产税

和土地使用税具体征税范围
解释规定的通知 (743)

(1999年3月12日)

财政部、国家税务总局关于住

房公积金管理中心有关税收
政策的通知 (743)

(2000年10月10日)

财政部、国家税务总局关于工

程勘察设计单位体制改革若
干税收政策的通知 (744)

(2000年3月24日)

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 (745)

(2003年7月15日)

(二) 土地税费规定

中华人民共和国城镇土地使用

税暂行条例 (746)

(1988年9月27日)

中华人民共和国土地增值税暂

行条例 (747)

(1993年12月13日)

中华人民共和国土地增值税暂

行条例实施细则 (749)

(1995年1月27日)

关于土地使用税若干具体问题

的解释和暂行规定 (753)

(1988年10月24日)

关于土地使用税若干具体问题

的补充规定 (755)

(1989年12月21日)

关于国有土地使用权有偿使用

收入征收管理的暂行办法 (757)

(1992年9月21日)

关于“土地使用权转让及出售

建筑物”和“经济权益转让”
税目若干征税问题的通知 (758)

(1990年8月28日)

国务院关于加强国有土

地使用权有偿使用收入征收
管理工作的通知 (760)

(1993年10月26日)

(三) 契 税 规 定

- 中华人民共和国契税暂行条例 (761)
(1997年7月7日)
- 中华人民共和国契税暂行条例
细则 (762)
(1997年10月28日)
- 国家税务总局关于抵押贷款购
买商品房征收契税的批复 (765)
(1999年9月16日)
- 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 (765)
(2000年11月29日)
- 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 (766)
(1999年7月8日)
- 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 (766)
(1999年6月3日)

(四) 所 得 税 规 定

- 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 (767)
(1999年10月8日)
- 国家税务总局关于企业住房制
度改革中涉及的若干所得税
业务问题的通知 (767)
(2001年4月6日)
- 国家税务总局关于外商投资房
地产开发经营企业所得稅管
理问题的通知 (769)
(2001年12月20日)

- 国家税务总局关于房地产开发
有关企业所得税问题的通知 (771)
(2003年7月9日)
- 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 (775)
(1999年12月2日)

(五) 营 业 税 规 定

- 关于对消化空置商品房有关税
费政策的通知 (776)
(2001年4月19日)
- 关于对消化空置商品房有关税
费政策的补充通知 (777)
(2001年7月23日)
- 国家税务总局关于经营房地产
收入纳税义务发生时间的通
知 (777)
(1994年4月7日)
- 关于营业税增设“土地使用权
转让及出售建筑物”和“经
济权益转让”税目的通知 (778)
(1990年8月22日)
- 国家税务总局关于房产开发企
业销售不动产征收营业税问
题的通知 (779)
(1996年11月22日)
- 国家税务总局关于中外合作开
发房地产征收营业税问题的
批复 (779)
(1994年12月6日)
- 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 (780)
(1996年12月12日)

(六) 外资企业税费规定

国家税务总局关于从事房地产业 业务的外商投资企业若干税 务处理问题的通知	(781)
(1999 年 12 月 21 日)	
关于外商投资企业征收城市房 地产税若干问题的通知	(782)
(2000 年 3 月 8 日)	

(七) 房地产税费其他规定

国家计委 财政部关于全面整

顿住房建设收费取消部分收

费项目的通知	(783)
--------------	-------

(2001 年 4 月 16 日)

国家税务总局关于危房改造投资 征收投资方向调节税的规定	(786)
--------------------------------------	-------

(1992 年 6 月 2 日)

财政部 国家税务总局关于房 产税若干具体问题的解释和 暂行规定	(787)
---	-------

(1986 年 9 月 25 日)

一、综 合

中华人民共和国城市 房地产管理法

(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)

目 录

第一章 总 则

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	

第一条 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 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 国家依法实行国有土地