



中华人民共和国
房地产法典

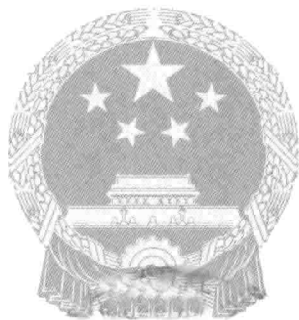
REAL ESTATE
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

42



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



中华人民共和国

房地产法典

REAL ESTATE
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

法律出版社法规中心/编



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典:应用版 / 法律出版社
法规中心编. —4 版. —北京:法律出版社,2014. 10
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 6992 - 0

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(2014)第 235814 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

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/三河市龙大印装有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/38.25 字数/1002 千

版本/2015 年 1 月第 4 版

印次/2015 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 - 6992 - 0

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)

新版说明



“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。2014年10月23日,中国共产党第十八届中央委员会第四次全体会议通过了《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》,要求完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系。本次再版结合十八届四中全会精神,进一步丰富和完善了分类法典的专题和种类,增补和修订了上一版出版后公布的最新法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社六十年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面系统。“分类法典”系列共有49个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民商事法、行政法、经济法、社会法、刑事法、程序法七大领域以及各领域下的若干具体部门,并结合社会关注的热点领域推出若干热点专题分册。

丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,组织权威、专

业作者编注相关内容,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)部分分册特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)部分分册特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。书后附“读者服务回执”,根据读者需求,提供不同方式的法规信息增补。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心

2014年11月

《房地产法典》读者服务回执

读者 基本 情况	姓 名		性 别	
	年 龄		职业/职务	
	购书时间		购书价格	
	购书地点	☐ 新华书店 ☐ 法律书店 ☐ 网上书店 ☐ 其他_____		
读者 建议 意见	您认为本书的内容质量如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书的装帧设计如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书收录的法规还缺少哪些您需要的?(可附页)			
	您认为本书在编校质量上还存在哪些错误?(可附页)			
	您对本书的其他建议:(可附页)			
法规 增补 服务	☐ 免费增补电子版	向以下电子邮件地址_____发送免费法规增补材料,增补内容为最新法规资讯。		
	☐ 有偿增补纸质版	每1年增补一次,全年100元 注:有偿增补内容为权威新法规资讯读物《司法业务文选》,内含当年所有新通过或修改的法律、司法解释,以及重要的行政法规、规章、规范性文件。选择有偿增补的读者请从邮局汇款,注明订购增补服务,收款地址:北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社,收款人:《司法业务文选》编辑部。 有偿增补服务联系人:陶玉霞 电话:010-63939633		

请沿虚线剪下上半页寄回(或拍照/扫描后传至电子邮箱)

地址:北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社法规中心 邮编:100073

联系人:王 曦 电子邮箱:wangxi@lawpress.com.cn

总目录



一、房地产开发用地	(1)	2. 住房公积金管理	(310)
1. 土地管理	(1)	3. 房屋贷款管理	(328)
2. 土地取得	(30)	4. 房地产中介服务	(340)
3. 土地开发整理	(50)	5. 房地产纠纷	(361)
4. 建设用地管理	(54)	6. 房屋租赁、抵押	(391)
5. 土地登记与权属	(65)	七、房产管理	(431)
6. 土地抵押	(84)	1. 房屋权属管理	(431)
二、房屋拆迁、补偿、安置	(95)	2. 房屋物业管理	(452)
三、房地产开发	(114)	3. 房屋装修装饰	(513)
四、房地产建设	(181)	八、房地产税费	(524)
五、工程质量安全	(213)	九、城市住房改革	(554)
六、房地产交易	(250)	1. 公有住房改革	(554)
1. 房地产交易管理	(250)	2. 经济适用住房	(585)

目 录



一、房地产开发用地

§ 1. 土地管理

《中华人民共和国土地管理法》导读	(1)
中华人民共和国土地管理法(节录)	
(2004. 8. 28 修正)	(2)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(2014. 7. 29 修正)	(10)
土地调查条例(2008. 2. 7)	(15)
土地利用年度计划管理办法(2006. 11. 20 修订)	(18)
闲置土地处置办法(2012. 6. 1)	(20)
节约集约利用土地规定(2014. 5. 22)	(24)
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)	(27)
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)	(28)
§ 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)	(30)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(2011. 1. 26 修订)	(33)

划拨用地目录(2001. 10. 22)	(34)
征用土地公告办法(2010. 11. 30 修正)	(38)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007. 9. 28 修订)	(39)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6. 11)	(42)
城市、镇控制性详细规划编制审批办法(2010. 12. 1)	(44)
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)	(46)
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)	(47)
§ 3. 土地开发整理	
省级土地开发整理规划审批暂行办法(2003. 4. 10)	(50)
国家投资土地开发整理项目竣工验收暂行办法(2003. 1. 21)	(51)
国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法(2003. 4. 16)	(52)
§ 4. 建设用地管理	
中华人民共和国物权法(节录)(2007. 3. 16)	(54)
建设用地审查报批管理办法(2010. 11. 30 修正)	(56)

建设项目用地预审管理办法(2008.11.29 修正)	(59)
新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法(2012.4.12)	(60)
建设用地区容积率管理办法(2012.2.17)	(63)
§ 5. 土地登记与权属	
土地登记办法(2007.12.30)	(65)
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(71)
土地权属争议调查处理办法(2010.11.30 修正)	(73)
确定土地所有权和使用权的若干规定(2010.12.3 修正)	(76)
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)	(81)
最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生效后一方不履行另一方不应以民事侵权向法院起诉的批复(1991.7.24)	(82)
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)	(83)
§ 6. 土地抵押	
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)	(84)
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)	(84)
附: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)	(84)
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)	(84)
文书范本	
国有土地使用权出让合同	(86)

集体土地征用补偿安置协议	(91)
建设工程征用土地合同	(92)

二、房屋拆迁、补偿、安置

《国有土地上房屋征收与补偿条例》	
导读	(95)
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(96)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(99)
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22)	(101)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	(101)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(104)
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(105)
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)	(108)
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)	(109)
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定(2012.3.26)	(109)

文书范本

房屋拆迁安置补偿合同	(110)
建设工程拆迁房屋合同	(112)

三、房地产开发

《中华人民共和国城乡规划法》导读	(114)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)	(115)
城乡规划违法违纪行为处分办法(2012.12.3)	(123)
《中华人民共和国城市房地产管理	

法》导读	(126)
中华人民共和国城市房地产管理法 (2009.8.27 修正)	(128)
城市房地产开发经营管理条例(2011. 1.8 修订)	(146)
房地产开发企业资质管理规定(2000. 3.29 修订)	(150)
城市地下空间开发利用管理规定 (2011.1.26 修订)	(153)
房地产开发经营企业交费登记卡试 行办法(2003.5.30)	(155)
城市紫线管理办法(2011.1.26 修订)	(156)
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)	(158)
城市蓝线管理办法(2011.1.26 修订)	(161)
城市黄线管理办法(2011.1.26 修订)	(162)
城市规划编制办法(2005.12.31)	(164)
注册造价工程师管理办法(2006.12. 25)	(169)
注册房地产估价师管理办法(2006. 12.25)	(174)
文书范本	
(房地产项目开发)委托合同	(179)

四、房地产建设

《中华人民共和国招标投标法》导读	(181)
中华人民共和国招标投标法(1999. 8.30)	(182)
《中华人民共和国建筑法》导读	(188)
中华人民共和国建筑法(2011.4.22 修正)	(189)
中华人民共和国注册建筑师条例 (1995.9.23)	(196)
建筑工程设计招标投标管理办法 (2000.10.18)	(200)
建筑工程施工许可管理办法(2014.	

6.25)	(202)
房屋建筑和市政基础设施工程施工分 包管理办法(2014.8.27 修正)	(205)
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)	(206)
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)	(207)
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)	(209)

五、工程质量安全

中华人民共和国安全生产法(2014. 8.31 修正)	(213)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(226)
建设工程安全生产管理条例(2003. 11.24)	(233)
安全生产许可证条例(2014.7.29 修 正)	(241)
房屋市政工程生产安全和质量事故 查处督办暂行办法(2011.5.11)	(243)
房屋市政工程生产安全重大隐患排 查治理挂牌督办暂行办法(2011. 10.8)	(244)
建筑施工企业主要负责人、项目负责 人和专职安全生产管理人员安全 生产管理规定(2014.6.25)	(245)

六、房地产交易

§ 1. 房地产交易管理	
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)	(250)
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)	(252)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(254)
城市房地产转让管理规定(2001.8.	

15 修正)	(258)
城市商品房预售管理办法(2004. 7. 20 修正)	(260)
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)	(262)
商品房销售明码标价规定(2011. 3. 16)	(263)
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)	(264)
文书范本	
商品房买卖合同(预售)示范文本(GF-2014-0171)	(265)
商品房买卖合同(现售)示范文本(GF-2014-0172)	(281)
存量房(二手房)买卖合同(经纪成交版)	(295)
存量房(二手房)买卖合同(自行成交版)	(302)
§ 2. 住房公积金管理	
住房公积金管理条例(2002. 3. 24 修订)	(310)
住房公积金行政监督办法(2004. 3. 2)	(314)
全国住房公积金监督管理信息系统管理暂行办法(2004. 10. 11)	(318)
关于完善住房公积金决策制度的意见(2002. 6. 19)	(321)
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)	(323)
关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(2005. 1. 10)	(325)
关于加强中央国家机关住房公积金个人贷款差别化管理的通知(2013. 12. 31)	(327)
§ 3. 房屋贷款管理	
贷款通则(1996. 6. 28)	(328)
商业银行房地产贷款风险管理指引(2004. 9. 2)	(336)

§ 4. 房地产中介服务

房地产广告发布暂行规定(1998. 12. 3 修正)	(340)
房地产估价机构管理办法(2013. 10. 16 修正)	(341)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992. 9. 7)	(348)
房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995. 3. 22)	(350)
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定(2001. 12. 18)	(353)
房地产经纪管理办法(2011. 1. 20)	(356)
国家发展计划委员会、建设部关于房地产中介服务收费的通知(1995. 7. 17)	(360)

§ 5. 房地产纠纷

最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理问题的批复(1987. 2. 23)	(361)
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)	(361)
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)	(362)
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)	(362)
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)	(363)
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(2008. 12. 16 修正)	(366)
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)	(370)
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)	(373)
最高人民法院关于房地产调控政策 下人民法院严格审查各类虚假诉 讼的紧急通知(2013.6.28)	(375)

典型案例

湖北金华实业有限公司与苏金水等 商品房买卖合同纠纷案	(375)
丁福如与石磊房屋买卖合同纠纷案	(384)
徐州大舜房地产开发有限公司诉王 志强商品房预售合同纠纷案	(387)

§ 6. 房屋租赁、抵押

商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(391)
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(393)
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)	(397)
城镇廉租住房档案管理办法(2006. 8.19)	(399)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(400)
财政部、建设部、国土资源部关于切 实落实城镇廉租住房保障资金的 通知(2006.7.5)	(404)
关于促进公共租赁住房发展有关税 收优惠政策的通知(2014.8.11)	(406)
住房城乡建设部关于并轨后公共租 赁住房有关运行管理工作的意见 (2014.6.24)	(407)
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)	(408)
中华人民共和国担保法(节录)(1995. 6.30)	(410)
城市房地产抵押管理办法(2001.8. 15修正)	(415)
住房置业担保管理试行办法(2000. 5.11)	(419)
最高人民法院关于人民法院执行设 定抵押的房屋的规定(2008.12.16 修正)	(421)

文书范本

个人住房贷款法律事务委托代理协 议范本	(422)
房地产抵押合同范本	(423)
房屋租赁合同范本	(425)

七、房产管理

§ 1. 房屋权属管理

城市房地产权属档案管理办法(2001. 8.29)	(431)
房屋权属证书印制管理办法(2002. 6.6)	(433)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10.8)	(434)
房屋登记办法(2008.2.15)	(436)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5. 6)	(445)
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)	(449)
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)	(450)
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)	(451)

§ 2. 房屋物业管理

物业管理条例(2007.8.26修订)	(452)
城市房屋便器水箱应用监督管理办 法(2001.9.4修正)	(458)
城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正)	(459)
城市居民住宅安全防范设施建设管 理规定(1996.1.5)	(461)
前期物业管理招标投标管理暂行办 法(2003.6.26)	(462)
物业服务收费管理办法(2003.11. 13)	(466)
物业服务收费明码标价规定(2004. 7.19)	(468)
物业服务定价成本监审办法(试行) (2007.9.10)	(469)

物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修正)	(471)	例(2011.1.8 修订)	(527)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(474)	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(1995.1.27)	(528)
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)	(479)	中华人民共和国契税暂行条例(1997.7.7)	(531)
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)	(481)	中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10 修订)	(532)
文书范本		房地产开发经营业务企业所得税处理办法(2009.3.6)	(534)
物业管理服务合同(示范文本)	(483)	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)	(540)
业主大会章程(示范文本)	(490)	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)	(542)
业主公约(示范文本)	(497)	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)	(542)
业主大会议事规则(示范文本)	(505)	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)	(542)
典型案例		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)	(543)
徐州西苑艺君花园(一期)业主委员会诉徐州中川房地产开发有限公司物业管理用房所有权确认纠纷案	(509)	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)	(543)
§ 3. 房屋装饰装修		财政部、国家税务总局关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知(2013.12.31)	(543)
住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26 修订)	(513)	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(1999.12.2)	(543)
家庭居室装饰装修管理试行办法(1997.4.15)	(517)	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)	(544)
燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21)	(519)	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)	(545)
民用建筑节能管理规定(2005.11.10)	(521)	附:营业税问题解答(之一)(1995.	
八、房地产税费			
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(2011.1.8 修订)	(524)		
中华人民共和国房产税暂行条例(2011.1.8 修订)	(524)		
中华人民共和国印花税法暂行条例(2011.1.8 修订)	(525)		
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2011.1.8 修订)	(526)		
中华人民共和国土地增值税暂行条			

4.17)	(545)	定及未达标、超标处理办法(2000.	2.21)	(572)
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)	(549)	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)	(575)	
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)	(551)	中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003.8.14)	(576)	
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)	(553)	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)	(578)	
九、城市住房改革		关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定(1992.3.1)	(578)	
§ 1. 公有住房改革		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)	(580)	
国务院关于加强国有住房出售收入管理的意见(1996.8.8)	(554)	建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999.8.13)	(581)	
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)	(554)	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)	(582)	
国家安居工程实施方案(1995.1.20)	(557)	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)	(583)	
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.8.12)	(559)	关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知(2012.6.20)	(584)	
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知(2013.2.26)	(562)	§ 2. 经济适用住房		
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)	(564)	经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(585)	
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)	(566)	城镇经济适用住房建设管理办法(1994.12.15)	(589)	
在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见(2000.2.6)	(570)	经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)	(590)	
附:关于贯彻落实《在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见》有关问题的通知(2000.2.18)	(571)	经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(592)	
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.		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(1998.9.14)	(593)	

一、房地产开发用地

1. 土地管理

《中华人民共和国土地管理法》导读

人口多、耕地少,是我国的基本国情。但长期以来,由于对人口增长和耕地减少带来的后果认识不足,致使乱占滥用、浪费、破坏土地资源的现象相当普遍;买卖、租赁土地,侵害社会主义土地公有制的情况也有发生。在这种背景下,我国于1986年颁布了《中华人民共和国土地管理法》,并于1987年1月1日起正式实施。1986年《土地管理法》对我国的基本土地制度、土地的所有权和使用权、土地的利用和保护、耕地保护、监督检查、法律责任等内容作了规定。之后,我国根据实际情况的变化和土地政策的需要分别于1988年、1998年、2004年对《土地管理法》作了修改。

为与宪法修正案的有关规定相衔接,加强对耕地的保护,1988年《土地管理法》修改的主要内容是:(一)国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。国家依法实行国有土地有偿使用制度。(二)强化对耕地的保护。

1998年的修改突出切实保护耕地这一主题,修改的重点是:(一)关于土地用途管制制度。1998年《土地管理法》对土地用途管制制度的主要环节作了以下规定:(1)明确规定了土地利用总体规划的地位、作用及审批程序。土地利用总体规划是土地用途管制的依据。(2)明确规定了农用地转为建设用地的审批权限。土地利用总体规划将土地分为农用地、建设用地和未利用地。根据土地用途管制制度的要求,建设用地必须符合土地利用总体规划所确定的用途,并且严格控制农用地转为建设用地。(3)上收征地审批权。(4)乡村建设要尽量不占或者少占耕地、节约使用土地,并须按照经批准的乡镇土地利用总体规划、村庄和集镇规划的要求合理布局,适当集中,依法办理用地手续的要求。(二)关于耕地特殊保护。1998年《土地管理法》突出了保证耕地总量动态平衡,加重了各级人民政府保护耕地的责任。(三)关于征用土地补偿标准。适当提高了最低补偿标准。同时规定,国务院根据社会、经济发展水平,可以调整征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。(四)关于法律责任和执法监督。1998年《土地管理法》对1988年《土地管理法》规定的法律责任作了充实、修改,加大了对土地违法行为的处罚力度。

2004年8月立法机关根据宪法修正案的规定对《土地管理法》中有关土地“征用”的内容作了相应修改。这次修改,不涉及《土地管理法》其他内容的修改。

与《土地管理法》相关的法律主要有《城乡规划法》、《城市房地产管理法》、《森林法》、《草原法》、《农业法》、《渔业法》等。

中华人民共和国 土地管理法(节录)

1. 1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过
2. 1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正
3. 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订公布
4. 2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 【所有制形式】中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途】国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 【主管部门】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务、检举控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 【奖励】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 【所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第九条 【国有土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

第十条 【集体所有土地经营、管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 【土地登记】农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 【变更登记】依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条 【登记保护】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 【承包经营(一)】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政

府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 【承包经营(二)】国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府批准。

第十六条 【争议解决】土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十七条 【规划要求、期限】各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求,组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条 【规划权限】下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级