

房产法规政策 速查手册



法律出版社
LAW PRESS CHINA



房产法规政策 速查手册

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

房产法规政策速查手册 / 法律出版社法规中心编. —
北京:法律出版社,2014.10
ISBN 978-7-5118-6855-8

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产法—中国—手册
IV. ①D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 214780 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/固安华明印业有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32
版本/2014 年 10 月第 1 版

印张/19.25 字数/350 千
印次/2014 年 10 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 978-7-5118-6855-8

定价:46.00 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方面。房地产业作为我国国民经济发展的支柱产业,以及关系国计民生的重要领域,与其相关的法律法规在社会公众当中的关注程度一直很高。为此我们精心编辑出版了这本《房产法规政策速查手册》。本书具有以下特点:

一、收录全面,文本权威

本书收录涉及我国涉及房产的现行有效且极其重要的法律、行政法规、部门规章、司法解释与政策性文件,共计 80 余件,全面覆盖房产法律的各个方面。本书法律文件,均带有条文主旨;全部法律法规文件均为官方版本。

二、编排合理,查询方便

全书分为综合政策,房屋买卖,房屋权属(房屋登记、建筑物区分所有权、婚姻与继承财产),购房融资(住房公积金、个人贷款、房屋担保),房屋租赁,房地产服务(经纪、装饰装修、物业),房屋征收,环境与物件侵权,住房保障(经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造)共九个部分。本书严格按照上述九个部分的体系编排内容,并在目录中提取法律法规文件的小标题,让读者能够迅速查找相关内容。

三、附录资料,实用性强

本书收录了许多实用性资料,与法律法规文件互为补充,便于读者全面了解相关内容。重要资料包括:商品房买卖合同示范文本(2014 年最新版本)、商品房销售法律操作流程图、房产测量规范国家标准、房地产抵押合同范本、房屋租赁合同范本、业主大会议事规则、国有土地上房屋征收补偿安置协议范本,等等。

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

2014 年 10 月

目 录

- | | |
|-----------------|---------------|
| 一、综合政策/1 | 1. 经纪/361 |
| 二、房屋买卖/31 | 2. 装饰装修/387 |
| 三、房屋权属/137 | 3. 物业/406 |
| 1. 房屋登记/139 | 七、房屋征收/447 |
| 2. 建筑物区分所有权/179 | 八、环境、物件侵权/507 |
| 3. 婚姻与继承财产/213 | 九、住房保障/525 |
| 四、购房融资/239 | 1. 综合规定/527 |
| 1. 住房公积金/241 | 2. 经济适用住房/546 |
| 2. 个人贷款/259 | 3. 廉租住房/560 |
| 3. 房屋担保/279 | 4. 公共租赁住房/576 |
| 五、房屋租赁/341 | 5. 棚户区改造/587 |
| 六、房地产服务/361 | |

目 录

一、综合政策

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)	3
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)	7
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)	11
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)	14
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)	19
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 (2005. 12. 14)	24
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)	26
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)	29

二、房屋买卖

中华人民共和国合同法(1999. 3. 15)	33
· 一般规定	33

· 合同的订立	34
· 合同的效力	38
· 合同的履行	40
· 合同的变更和转让	43
· 合同的权利义务终止	44
· 违约责任	47
· 买卖合同	49
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)(1999.12.19)	55
· 法律适用范围	55
· 诉讼时效	55
· 合同效力	56
· 代位权	56
· 撤销权	58
· 合同转让中的第三人	59
· 请求权竞合	59
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)(2009.4.24)	59
· 合同的订立	60
· 合同的效力	61
· 合同的履行	62
· 合同的权利义务终止	63
· 违约责任	63
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)	64
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	70
· 房地产交易:一般规定	70
· 房地产交易:房地产转让	71

商品房销售管理办法(2001.4.4)	73
· 总则	73
· 销售条件	73
· 广告与合同	75
· 交付	77
· 法律责任	79
· 附则	80
城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修正)	81
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	84
商品房销售明码标价规定(2011.3.16)	88
文书范本 商品房买卖合同(预售)示范文本 (GF-2014-0171)	90
文书范本 商品房买卖合同(现售)示范文本 (GF-2014-0172)	115
实用图表 商品房销售法律操作流程圖	136

三、房屋权属

1. 房屋登记

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	139
· 不动产登记	139
· 其他规定	141
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	142
· 房地产权属登记管理	142
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)	143
房屋登记办法(2008.2.15)	146
· 总则	146

· 一般规定	147
· 国有土地范围内房屋登记:所有权登记	151
· 国有土地范围内房屋登记:抵押权登记	154
· 国有土地范围内房屋登记:地役权登记	158
· 国有土地范围内房屋登记:预告登记	159
· 国有土地范围内房屋登记:其他登记	160
· 法律责任	162
· 附则	162
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	163
· 总则	163
· 房地产权属档案的收集、整理和归档	164
· 房地产权属档案的管理	165
· 房地产权属档案的利用	166
· 法律责任	167
· 附则	168
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	168
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	171
实用图表 房地产权属体系框架图	178

2. 建筑物区分所有权

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	179
· 业主的建筑物区分所有权	179
· 相邻关系	181
· 共有	182
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)	184
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)	188

建筑工程建筑面积计算规范(GB/T 50353—2013)	190
房产测量规范(GB/T 17986.1—2000)	207

3. 婚姻与继承财产

中华人民共和国婚姻法(2001.4.28 修正)	213
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(一)(2001.12.27)	215
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(二)(2003.12.25)	216
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)(2011.8.9)	219
中华人民共和国继承法(1985.4.10)	221
· 总则	221
· 法定继承	222
· 遗嘱继承和遗赠	223
· 遗产的处理	224
· 附则	226
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》 若干问题的意见(1985.9.11)	227
· 关于总则部分	227
· 关于法定继承部分	229
· 关于遗嘱继承部分	231
· 关于遗产的处理部分	232
· 关于附则部分	233
实用文书 夫妻婚前财产协议书	234
实用文书 夫妻婚后财产协议书	235
实用文书 离婚协议书	236
实用文书 遗产分配协议书	237

四、购房融资

1. 住房公积金

住房公积金管理条例(2002.3.24 修订)	241
· 总则	241
· 机构及其职责	242
· 缴存	243
· 提取和使用	245
· 监督	247
· 罚则	248
· 附则	249
住房公积金服务指引(试行)(2011.1.19)	250

2. 个人贷款

中华人民共和国合同法(1999.3.15)	259
· 借款合同	259
贷款通则(1996.6.28)	261
· 总则	261
· 贷款种类	262
· 贷款期限和利率	263
· 借款人	264
· 贷款人	266
· 贷款程序	267
· 贷款债权保全和清偿的管理	269
· 罚则	271
个人贷款管理暂行办法(2010.2.12)	273
· 总则	273

· 受理与调查	274
· 风险评价与审批	275
· 协议与发放	276
· 支付管理	276
· 贷后管理	277
· 附则	278

3. 房屋担保

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	279
· 担保物权:一般规定	279
· 担保物权:抵押权	280
· 担保物权:质权	286
· 担保物权:留置权	289
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	291
· 总则	291
· 保证	292
· 抵押	296
· 质押	301
· 留置	304
· 定金	305
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(2000.12.8)	305
· 关于总则部分的解释	306
· 关于保证部分的解释	307
· 关于抵押部分的解释	312
· 关于质押部分的解释	317
· 关于留置部分的解释	320
· 关于定金部分的解释	321

· 关于其他问题的解释	322
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	324
· 房地产交易;房地产抵押	324
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	325
· 总则	325
· 房地产抵押权的设定	326
· 房地产抵押合同的订立	328
· 房地产抵押登记	329
· 抵押房地产的占用与管理	330
· 抵押房地产的处分	331
· 法律责任	332
· 附则	333
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	333
· 总则	333
· 担保的设立	334
· 担保的解除	336
· 风险防范	336
文书范本 房地产抵押合同	337

五、房屋租赁

中华人民共和国合同法(1999.3.15)	343
· 租赁合同	343
商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	346
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)	350
文书范本 房屋租赁合同	355

六、房地产服务

1. 经纪

中华人民共和国合同法(1999.3.15)	363
· 委托合同	363
· 行纪合同	365
· 居间合同	367
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	368
· 房地产交易:中介服务机构	368
商品房销售管理办法(2001.4.4)	369
· 销售代理	369
房地产经纪管理办法(2011.1.20)	370
· 总则	370
· 房地产经纪机构和人员	370
· 房地产经纪活动	371
· 监督管理	375
· 法律责任	376
· 附则	377
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	378
· 总则	378
· 估价管理	379
文书范本 房地产代理销售合同	383

2. 装饰装修

住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26 修正)	387
· 总则	387
· 一般规定	388

· 开工申报与监督	389
· 委托与承接	391
· 室内环境质量	392
· 竣工验收与保修	392
· 法律责任	393
· 附则	394

文书范本 家庭居室装饰装修合同	395
------------------------------	-----

3. 物业

物业管理条例(2007.8.26)	406
· 总则	406
· 业主及业主大会	407
· 前期物业管理	410
· 物业管理服务	412
· 物业的使用与维护	414
· 法律责任	416
· 附则	418
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	419
· 总则	419
· 业主大会	419
· 业主委员会	424
· 指导和监督	428
· 附则	430
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	430
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	434
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)	436
文书范本 业主大会议事规则	438

实用图表	物业管理法律操作流程	445
-------------	------------	-----

七、房屋征收

中华人民共和国行政强制法(2011.6.30)	449
· 总则	449
· 行政强制措施实施程序	450
· 行政机关强制执行程序	452
· 申请人民法院强制执行	454
· 法律责任	456
中华人民共和国行政复议法(2009.8.27)	457
· 行政复议范围	457
· 行政复议申请	458
中华人民共和国行政复议法实施条例(2007.8.1)	461
· 行政复议申请	461
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	465
· 总则	465
· 征收决定	466
· 补偿	468
· 法律责任	471
· 附则	471
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	472
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	478
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)	481
最高人民法院关于认真贯彻执行《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》的通知(2012.4.5)	484
文书范本	
国有土地上房屋征收补偿安置协议	492

实用图表	有权实施房屋征收的机关	501
实用图表	房屋征收的步骤	502
实用图表	征收决定实施的条件	503
实用图表	做出征收补偿方案的流程	504
实用图表	房屋征收补偿安置方案	505
实用图表	房屋征收补偿内容	506

八、环境、物件侵权

中华人民共和国侵权责任法(2010.7.1)	509
· 一般规定	509
· 责任构成和责任方式	510
· 不承担责任和减轻责任的情形	512
· 环境污染责任	513
· 物件损害责任	513
最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干 问题的解释(2004.5.1)	514
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	520
实用图表 人身损害赔偿计算公式	523

九、住房保障

1. 综合规定

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 (2007.8.7)	527
社会救助暂行办法(2014.2.21)	534
· 总则	534
· 住房救助	535
· 监督管理	535