

2018

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国
房地产法律法规全书

· 含相关政策 ·



全国百佳图书出版单位

法律出版社

LAW PRESS · CHINA



2018

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国 房地产法律法规全书

(含相关政策)

法律出版社法规中心 编



全国百佳图书出版单位

法律出版社

LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

2018 中华人民共和国房地产法律法规全书:含相关政策 /
法律出版社法规中心编. --10 版. --北京:法律出版
社,2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1856 - 5

I. ①中… II. ①法… III. ①房地产法—汇编—中国
IV. ①D922.389

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 330736 号

2018 中华人民共和国房地产法律法规全书:
含相关政策
2018 ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO FANGDICHAN
FALU FAGUI QUANSHU;HAN XIANGGUAN ZHENGCE

法律出版社法规中心 编

策划编辑 王 曦
责任编辑 王 曦
装帧设计 马 帅

出版 法律出版社
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

编辑统筹 法规出版分社
开本 787 毫米×960 毫米 1/16
印张 45.5
字数 1378 千
版本 2018 年 2 月第 10 版
印次 2018 年 2 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)

网址/ www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/ info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/ jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

上海分公司/021-62071639/1636

西安分公司/029-85330678

深圳分公司/0755-83072995

重庆分公司/023-67453036

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 1856 - 5

定价:88.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 目 录

一、综合	(1)	5. 企业资质	(403)
二、房地产权属	(37)	四、房地产交易	(427)
1. 不动产登记	(39)	1. 房地产买卖	(429)
2. 测绘与面积	(59)	2. 房屋抵押贷款	(464)
3. 共有与私有	(70)	3. 房地产中介服务	(499)
三、房地产开发	(75)	4. 房屋租赁	(523)
1. 建设规划	(77)	五、物业管理	(535)
2. 征地与拆迁	(92)	1. 综合	(537)
(1) 征地与补偿	(92)	2. 建筑物区分所有权	(548)
(2) 拆迁与补偿	(121)	3. 前期物业管理	(567)
3. 建设用地	(139)	4. 物业服务	(573)
(1) 综合	(139)	六、房地产行政管理	(589)
(2) 建设用地审查报批	(166)	1. 房地产宏观调控政策	(591)
(3) 土地使用权出让转让	(192)	2. 保障性住房	(610)
4. 工程建设	(213)	3. 房地产税费	(630)
(1) 综合	(213)	七、相关规定	(653)
(2) 工程招标投标	(246)	1. 防震抗灾	(655)
(3) 工程发包承包与施工	(308)	2. 消防	(665)
(4) 工程勘察设计的	(322)	3. 环保	(674)
(5) 工程监理	(330)	4. 节能	(683)
(6) 工程竣工验收	(331)	5. 文物保护	(690)
(7) 工程质量监管	(353)	附录	(697)

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法(1994.7.5) ^① (2009.8.27修正)	(3)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(8)
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(9)
中华人民共和国民法总则(节录)(2017.3.15)	(16)
城市房地产开发经营管理条例(1998.7.20)(2011.1.8修订)	(22)
中国人民解放军房地产管理条例(2000.6.26)	(25)
城市危险房屋管理规定(1989.11.21)(2004.7.20修正)	(28)
住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法(2014.11.19)	(30)
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)	(31)
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)	(33)
住房和城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理工作的通知(2015.8.28)	(35)
【典型案例】	
住房和城乡建设部办公厅通报的违法违规典型案例(2015.10.31)	(35)

二、房地产权属

1. 不动产登记

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(39)
不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(40)

不动产登记暂行条例实施细则(2016.1.1)	(43)
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)	(54)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)(节录)(2016.2.22)	(55)
国土资源部办公厅关于出让国有土地使用权有关面积问题的复函(2004.1.13)	(56)
【典型案例】	
陈爱华诉南京市江宁区住房和城乡建设局不履行房屋登记法定职责案	(56)
2. 测绘与面积	
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(59)
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)	(60)
建筑工程建筑面积计算规范(2013.12.19)	(61)
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)	(68)
建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的复函(2005.5.27)	(69)
3. 共有与私有	
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(70)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)(节录)(2016.2.22)	(70)
中华人民共和国婚姻法(节录)(1980.9.10)(2001.4.28修正)	(72)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻	

① 考虑到近年来中央国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容有时又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,我们在本书目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

法》若干问题的解释(一)(节录)(2001.12.25)	(72)
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)(节录)(2003.12.25)(2017.2.28修正)	(73)
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)(节录)(2011.8.9)	(73)
中华人民共和国继承法(节录)(1985.4.10)	(74)

三、房地产开发

1. 建设规划

中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)(2015.4.24修正)	(77)
城市设计管理办法(2017.3.14)	(83)
建设用地容积率管理办法(2012.2.17)	(84)
建设项目选址规划管理办法(1991.8.23)	(86)
建设部关于《建设项目选址规划管理办法》有关问题的复函(1992.8.17)	(87)
建设部关于加强区域重大建设项目选址工作,严格实施房屋建筑和市政工程施工许可制度的意见(2006.4.12)	(87)
建设部关于印发新版城乡规划许可证样本的通知(2007.12.20)	(88)
【典型案例】	
沈希贤等182人诉北京市规划委员会颁发建设工程规划许可证纠纷案	(89)

2. 征地与拆迁

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(92)
(1) 征地与补偿	
征地管理费暂行办法(1992.11.24)	(92)
征收土地公告办法(2001.10.22)(2010.11.30修正)	(93)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(节录)(2004.10.21)	(94)
国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知(节录)(2006.12.17)	(95)
国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工	

作切实维护群众合法权益的紧急通知(2010.5.15)	(96)
国务院法制办公室关于依法做好征地补偿安置争议行政复议工作的通知(2011.5.18)	(97)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(节录)(1999.9.17)	(98)
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见(2004.11.2)	(98)
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)	(99)
国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知(2005.7.23)(2010.12.3修正)	(100)
国土资源部办公厅关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的意见(2006.1.26)	(105)
国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知(2008.6.22)	(108)
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(2006.6.21)	(109)
劳动和社会保障部、国土资源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(2007.4.28)	(111)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知(节录)(2007.8.17)	(112)
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26)	(113)
国土资源部办公厅关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知(2013.5.13)	(115)
国土资源部办公厅关于进一步做好市县征地信息公开工作有关问题的通知(2014.9.23)	(116)
【典型案例】	
陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案	(117)
【指导案例】	
指导案例91号——沙明保等诉马鞍山市花山区人民政府房屋强制拆除行政赔偿案	(120)

(2) 拆迁与补偿

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011. 1. 21)	(121)
国有土地上房屋征收评估办法(2011. 6. 3)	(124)
中华人民共和国行政强制法(节录)(2011. 6. 30)	(127)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991. 4. 9)(2017. 6. 27 修正)	(130)
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)	(130)
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)	(131)
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)	(135)
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)	(135)
【典型案例】	
胡田云诉汤锦勤、王剑峰所有权确认纠纷案	(135)

3. 建设用地**(1) 综合**

中华人民共和国土地管理法(1986. 6. 25)(2004. 8. 28 修正)	(139)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998. 12. 27)(2014. 7. 29 修订)	(146)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(1999. 9. 17)	(151)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004. 10. 21)	(152)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006. 8. 31)	(156)
国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知(2003. 9. 24)(2010. 12. 3 修正)	(158)
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(2010. 3. 8)	(159)

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(2010. 9. 21)	(162)
---	-------

国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知(2012. 7. 19)	(165)
---	-------

(2) 建设用地审查报批

建设项目用地预审管理办法(2001. 7. 25)(2016. 11. 25 修正)	(166)
建设用地审查报批管理办法(1999. 3. 2)(2016. 11. 25 修正)	(167)
国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003. 9. 4)	(170)
报国务院批准的建设用地审查办法(1999. 10. 28)(2010. 12. 3 修正)	(171)
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知(2000. 7. 17)(2010. 12. 3 修正)	(173)
国土资源部办公厅关于进一步简化报国务院批准的建设用地审批工作程序有关问题的通知(2001. 5. 30)(2010. 12. 3 修正)	(175)
国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知(2006. 12. 31)	(176)
国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知(2009. 1. 24)	(179)
国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知(2010. 1. 14)	(181)
国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》的通知(2012. 5. 23)	(183)
国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知(2016. 11. 30)	(189)
(3) 土地使用权出让转让	
中华人民共和国物权法(节录)(2007. 3. 16)	(192)
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)	(193)
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)	(195)

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 (2002.5.9)(2007.9.28 修订)	(197)	最高人民法院关于如何理解和适用《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》第二十条的复函(2006. 4.25)	(246)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(200)	最高人民法院关于人民法院在审理建设工程施 工合同纠纷案件中如何认定财政评审中心出 具的审核结论问题的答复(2008.5.16)	(246)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.3.8)	(201)	最高人民法院关于《城市房地产抵押管理办 法》在建工程抵押规定与上位法是否冲突问 题的答复(2012.11.28)	(246)
划拨用地目录(2001.10.22)	(203)		
规范国有土地租赁若干意见(1999.7.27)	(206)		
闲置土地处置办法(1999.4.28)(2012.6.1 修 订)	(207)		
【典型案例】			
宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地 使用权行政争议案	(210)		
4. 工程建设			
(1) 综合			
中华人民共和国建筑法(1997.11.1)(2011.4. 22 修正)	(213)	(2) 工程招标投标	
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(219)	中华人民共和国招标投标法(1999.8.30)	(246)
建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(221)	中华人民共和国招标投标法实施条例(2011. 12.20)(2017.3.1 修订)	(252)
建设工程项目实施阶段程序管理暂行规定(1995. 7.29)	(227)	工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000. 5.1)	(259)
实施工程建设强制性标准监督规定(2000.8. 25)(2015.1.22 修正)	(228)	建筑工程设计招标投标管理办法(2017.1.24)	(260)
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)	(230)	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管 理办法(2001.6.1)	(263)
建设工程项目管理试行办法(2004.11.16)	(232)	建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008.3. 21)	(268)
建设工程价款结算暂行办法(2004.10.20)	(233)	关于禁止串通招标投标行为的暂行规定(1998. 1.16)	(273)
国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证 金的通知(2016.6.23)	(237)	工程建设项目自行招标试行办法(2000.7.1) (2013.3.11 修订)	(274)
住房和城乡建设部关于进一步加强建筑市场监 管工作的意见(2011.6.24)	(238)	工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招 标事项暂行规定(2001.6.18)(2013.3.11 修 订)	(275)
住房和城乡建设部关于推进建筑业发展和改革 的若干意见(2014.7.1)	(242)	招标公告发布暂行办法(2000.7.1)(2013.3. 11 修订)	(276)
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)	(245)	评标委员会和评标方法暂行规定(2001.7.5) (2013.3.11 修订)	(278)
最高人民法院关于建设工程承包合同案件中双 方当事人已确认的工程决算价款与审计部门 审计的工程决算价款不一致时如何适用法律 问题的电话答复意见(2001.4.2)	(245)	工程建设项目施工招标投标办法(2003.3.8) (2013.3.11 修订)	(282)
最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合 同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函 复(2004.12.8)	(245)	工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003.6. 12)(2013.3.11 修订)	(290)
		工程建设项目货物招标投标办法(2005.1.18) (2013.3.11 修订)	(295)
		工程建设项目招标投标活动投诉处理办法(2004. 7.6)(2013.3.11 修订)	(301)

电子招标投标办法(2013.2.4)	(303)	建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001.	
(3)工程发包与施工		12.27)(2010.12.22修正)	(336)
建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定		建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工	
(1999.1.5)	(308)	质量验收规范若干问题的通知(2002.8.12)	
建设工程施工发包与承包计价管理办法(2013.			(339)
12.11)	(310)	住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户	
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办		验收工作的通知(2009.12.22)	(340)
法(2004.2.3)(2014.8.27修正)	(312)	【典型案例】	
建设工程施工转包违法分包等违法行为认定查		夏善荣诉徐州市建设局行政证明纠纷案	(343)
处管理办法(试行)(2014.8.4)	(314)	江苏南通二建集团有限公司与吴江恒森房地产	
建设工程施工许可管理办法(2014.6.25)	(317)	开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	(348)
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷		(7)工程质量监管	
案件适用法律问题的解释(2004.10.25)	(319)	建设工程质量管理条例(2000.1.30)(2017.	
【典型案例】		10.7修订)	(353)
住房和城乡建设部办公厅通报的房屋市政工程		建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六	
质量及转包违法行为典型案例(2014.8.27)		十七条、第三十一条的复函(2002.4.24)	(358)
.....	(321)	建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第	
(4)工程勘察设计		58条有关问题的复函(2006.1.20)	(358)
建设工程勘察设计管理条例(2000.9.25)(2017.		建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	(358)
10.7修订)	(322)	房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取	
建设部办公厅关于对《建设工程勘察设计管理条		样和送检的规定(2000.9.26)	(360)
例》第二十八条理解适用问题的批复(2003.		房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(360)
10.8)	(325)	建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)(2015.	
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件		5.4修正)	(361)
审查管理办法(2013.4.27)(2015.5.4修正)		房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规	
.....	(325)	定(2010.8.1)	(365)
建设工程勘察质量管理办法(2002.12.4)(2007.		建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责	
11.22修正)	(328)	任追究暂行办法(2014.8.25)	(366)
(5)工程监理		建筑施工项目经理质量安全责任十项规定(试	
建设工程监理范围和规模标准规定(2001.1.		行)(2014.8.25)	(368)
17)	(330)	建设单位项目负责人质量安全责任八项规定	
建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格		(试行)(2015.3.6)	(371)
和建设工程项目承包发包有关问题的复函		建筑工程勘察单位项目负责人质量安全责任七	
(2003.1.9)	(331)	项规定(试行)(2015.3.6)	(373)
(6)工程竣工验收		建筑工程设计单位项目负责人质量安全责任七	
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定		项规定(试行)(2015.3.6)	(374)
(2013.12.2)	(331)	建筑工程项目总监理工程师质量安全责任六项	
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管		规定(试行)(2015.3.6)	(376)
理办法(2000.4.4)(2009.10.19修正)	(332)	建设工程质量保证金管理办法(2017.6.20)	(377)
建筑工程施工质量验收统一标准(节录)(2013.		建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见	
11.1)	(333)	(2004.1.30)	(378)

住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知(2010.5.4) (379)

住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知(2010.7.20) (384)

【典型案例】

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(一)(2014.9.26) (386)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(二)(2014.10.5) (387)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(三)(2014.10.14) (388)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(四)(2015.7.20) (389)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(五)(2015.8.28) (391)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(六)(2015.10.9) (393)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(七)(2015.11.19) (394)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(八)(2016.6.22) (396)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(九)(2016.8.10) (397)

住房和城乡建设部通报的工程质量治理两年行动违法违规典型案例(十)(2016.10.8) (399)

5. 企业资质

房地产开发企业资质管理规定(2000.3.29)(2015.5.4修正) (403)

工程造价咨询企业管理办法(2006.3.22)(2016.9.13修正) (405)

建设工程勘察设计资质管理规定(2007.6.26)(2016.9.13修正) (409)

工程监理企业资质管理规定(2007.6.26)(2016.9.13修正) (414)

建筑业企业资质管理规定(2015.1.22)(2016.9.13修正) (418)

建设部关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见(2003.2.13) (422)

住房和城乡建设部关于建筑业企业资质管理有

关问题的通知(2015.10.9) (424)

四、房地产交易

1. 房地产买卖

中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15) (429)

中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30) (431)

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (431)

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) (432)

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(节录)(2000.12.8) (434)

商品房销售管理办法(2001.4.4) (435)

城市商品房预售管理办法(1994.11.15)(2004.7.20修正) (438)

城市房地产转让管理规定(1995.8.7)(2001.8.15修正) (439)

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(2010.4.13) (441)

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(2010.11.4) (443)

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.22) (444)

房地产广告发布规定(2015.12.24) (446)

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(1998.9.1) (447)

商品住宅性能认定管理办法(试行)(1999.4.29) (448)

【典型案例】

黄颖诉美晨房产公司商品房预售合同纠纷案 (450)

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 (452)

周显治、俞美芳与余姚众安房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案 (456)

李明柏诉南京金陵置业发展有限公司商品房预售合同纠纷案 (460)

2. 房屋抵押贷款

中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15) (464)

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)·····	(464)	中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)·····	(501)
贷款通则(1996.6.28)·····	(467)	城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)·····	(502)
城市房地产抵押管理办法(1997.5.9)(2001.8.15修正)·····	(474)	房地产估价机构管理办法(2005.10.12)(2015.5.4修正)·····	(504)
个人贷款管理暂行办法(2010.2.12)·····	(477)	房地产经纪管理办法(2011.1.20)(2016.3.1修正)·····	(509)
住房和城乡建设部关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知(2010.5.26)·····	(480)	住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)·····	(513)
中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知(2010.9.29)·····	(481)	建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知(2006.12.29)·····	(515)
中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知(2015.3.30)·····	(481)	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知(2011.5.11)·····	(516)
中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知(2016.2.1)·····	(482)	住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知(2013.10.24)·····	(517)
住房公积金管理条例(1999.4.3)(2002.3.24修订)·····	(482)	住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见(2016.7.29)·····	(518)
住房公积金服务指引(试行)(2011.1.19)·····	(486)	【典型案例】	
住房和城乡建设部关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知(2010.11.2)·····	(490)	李彦东诉上海汉宇房地产顾问有限公司居间合同纠纷案·····	(520)
中央国家机关住房资金管理中心关于执行住房公积金个人贷款差别化政策有关问题的通知(2013.4.8)·····	(490)	4. 房屋租赁	
住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知(2014.10.9)·····	(493)	中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)·····	(523)
住房和城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知(2015.9.15)·····	(494)	商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)·····	(524)
住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行关于切实提高住房公积金使用效率的通知(2015.9.29)·····	(494)	国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见(2016.5.17)·····	(526)
【典型案例】		国土资源部、住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知(2017.8.28)·····	(527)
中国光大银行股份有限公司上海青浦支行诉上海东鹤房地产有限公司、陈思绮保证合同纠纷案·····	(495)	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)·····	(529)
3. 房地产中介服务		【典型案例】	
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)·····	(499)	杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案·····	(531)
		五、物业管理	
		1. 综合	
		物业管理条例(2003.6.8)(2016.2.6修订)·····	(537)

建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复(2003.10.17)	(542)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(542)

2. 建筑物区分所有权

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(548)
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)	(549)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(550)
住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)(2011.1.26修正)	(555)
住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知(2015.10.17)	(558)

【典型案例】

夏浩鹏等人诉上海市闸北区精文城市家园小区业主委员会业主知情权纠纷案	(560)
张一诉郑中伟、中国联合网络通信有限公司武汉市分公司建筑物区分所有权纠纷案	(563)

3. 前期物业管理

前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	(567)
物业承接查验办法(2010.10.14)	(570)

4. 物业服务

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)	(573)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(574)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(575)
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19)	(576)
物业服务企业资质管理办法(2004.3.17)(2015.5.4修正)	(577)
保安服务管理条例(2009.10.13)	(580)

【典型案例】

青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案	(584)
--	-------

六、房地产行政管理

1. 房地产宏观调控政策

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)	(591)
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(2003.8.12)	(593)
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知(2005.3.26)	(595)
国务院办公厅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(2005.5.9)	(596)
国务院办公厅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(2006.5.24)	(598)
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见(2008.12.20)	(600)
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)	(602)
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)	(604)
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)	(605)
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)	(607)
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)	(609)

2. 保障性住房

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)	(610)
经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(613)
经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)	(616)
经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(617)
住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知(2010.4.22)	(618)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(620)
住房和城乡建设部等关于加快发展公共租赁住房的指导意见(2010.6.8)	(623)

国务院机关事务管理局等关于在京中央单位职工住宅建设中搬迁安置住房上市交易有关问题的通知(2012.1.20)	(625)
住房和城乡建设部等关于公共租赁住房 and 廉租房并轨运行的通知(2013.12.2)	(625)
财政部、国土资源部、住房和城乡建设部等关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知(2015.4.21)	(626)

3. 房地产税费

房地产开发经营业务企业所得税处理办法(2009.3.6)	(630)
国家税务总局关于房地产开发企业成本对象管理问题的公告(2014.6.16)	(634)
房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法(2016.3.31)	(635)
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)	(637)
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)	(638)
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)	(638)
国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知(2005.10.20)	(639)
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)	(639)
财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知(2006.12.25)	(641)
国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知(2007.3.21)	(641)
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复(2007.7.16)	(643)
财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知(2008.3.3)	(643)
国家税务总局关于个人与房地产开发企业签订有条件优惠价格协议购买商店征收个人所得税问题的批复(2008.6.15)	(644)
财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知(2008.10.22)	(644)

财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知(2008.12.18)	(644)
财政部、国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知(2009.5.25)	(645)
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(2009.11.18)	(646)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知(2009.11.22)	(646)
国家税务总局关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知(2010.5.12)	(646)
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知(2010.5.19)	(647)
财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知(2010.9.29)	(648)
财政部、国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知(2012.12.6)	(648)
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)	(649)
财政部、国家税务总局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)	(649)
财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知(2015.3.30)	(650)
财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知(2016.2.17)	(650)
财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知(2016.4.25)	(651)

七、相关规定

1. 防震减灾

中华人民共和国防震减灾法(节录)(1997.12.29)(2008.12.27修订)	(655)
建设工程抗震设防要求管理规定(2002.1.28)	(656)
超限高层建筑工程抗震设防管理规定(2002.7.25)	(657)

房屋建筑工程抗震设防管理规定(2006.1.27)	
(2015.1.22 修正)	(658)
市政公用设施抗灾设防管理规定(2008.10.7)	
(2015.1.22 修正)	(660)

2. 消防

中华人民共和国消防法(节录)(1998.4.29)	
(2008.10.28 修订)	(665)
高层居住住宅楼防火管理规则(1992.10.12)	(668)
建设工程消防监督管理规定(2009.4.30)(2012.	
7.17 修订)	(669)

3. 环保

中华人民共和国环境保护法(节录)(1989.12.	
26)(2014.4.24 修订)	(674)
中华人民共和国环境影响评价法(节录)(2002.	
10.28)(2016.7.2 修正)	(674)
建设项目环境保护管理条例(1998.11.29)	
(2017.7.16 修订)	(676)
规划环境影响评价条例(2009.8.17)	(679)
国家环境保护总局关于公众意见可否作为否决建	
设项目的理由其法律适用问题的复函(2003.	
3.31)	(682)
环境保护部关于拆迁活动是否纳入建设项目环	
境影响评价管理问题的复函(2010.8.13)	(682)

4. 节能

中华人民共和国节约能源法(节录)(1997.11.	
---------------------------	--

1)(2016.7.2 修正)	(683)
中华人民共和国循环经济促进法(节录)(2008.8.	
29)	(683)
公共机构节能条例(节录)(2008.8.1)(2017.	
3.1 修订)	(684)
民用建筑节能条例(2008.8.1)	(684)
民用建筑工程节能质量监督管理办法(2006.7.31)	
.....	(688)

5. 文物保护

中华人民共和国文物保护法(节录)(1982.11.	
19)(2017.11.4 修正)	(690)
中华人民共和国文物保护法实施条例(节录)	
(2003.5.18)(2017.10.7 修订)	(692)
历史文化名城名镇名村保护条例(节录)(2008.4.	
22)(2017.10.7 修订)	(693)

附 录

中华人民共和国建设项目选址意见书	(699)
中华人民共和国建设用地规划许可证	(699)
中华人民共和国建设工程规划许可证	(700)
中华人民共和国乡村建设规划许可证	(700)
房地产权属体系框架图	(701)
房地产开发公司设立流程示意图	(702)
土地征收流程图	(703)
房地产开发土地权属流转示意图	(704)
商品房销售法律操作流程示意图	(706)
物业管理法律操作流程示意图	(707)

一、综合

《中华人民共和国城市房地产管理法》导读:

我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,房地产业迅速崛起。但同时也出现了建设用地供应总量失控、房地产开发投资结构不合理、房地产市场机制不健全等一些亟待解决的问题。从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。1994年第八届全国人大常委会第八次会议审议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。

《城市房地产管理法》共七章七十三条,对以下主要问题作了规定:

(一)关于调整范围。在中国城市规划区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。在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。按照上述规定,房地产开发用地必须是国有土地。集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。

(二)关于房地产开发用地。《城市房地产管理法》对此设专章作了规定。明确规定了出让和划拨两种方式,但同时严格限制划拨范围。土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

(三)关于房地产开发企业。对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构,有固定的经营场所,有符合国务院规定的注册资本,有足够的专业技术人员和法律、行政法规规定的其他条件。

(四)关于规范房地产市场行为。(1)土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。(2)以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。(3)对房地产转让和抵押分出让方式和划拨方式作了规定。(4)对商品房预售的条件作了规定,制止炒地皮的行为。

(五)关于房地产登记发证问题。《城市房地产管理法》从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时规定,经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书。

除《城市房地产管理法》外,《民法总则》《担保法》《土地管理法》《农村土地承包法》《合同法》等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。此外,《物权法》对房地产登记、房地产转让、房地产担保等问题作了规定。

《城市房地产管理法》分别于2007年8月和2009年8月进行了两次小的修改,但其主体内容未作大的变动。

资料补充栏

中华人民共和国 城市房地产管理法

1. 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
2. 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
3. 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

目 录

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

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①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 【适用范围及概念解释】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 【土地使用制度及例外】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 【发展目标】国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 【权利人的权利和义务】房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 【征收补偿】为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 【房地产管理机构】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让】土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 【有偿出让】城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条 【出让条件】土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 【出让报批】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 【出让步骤】土地使用权出让,由市、县人民

^① 条文主旨为编者所加,全书同。