



新 编

房地产法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATE

8



法律出版社

LAW PRESS · CHINA



新 编

房地产法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL ESTATE

8

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

新编房地产法小全书 / 法律出版社法规中心编. --
6 版. -- 北京:法律出版社,2018
(新编法律小全书系列)
ISBN 978-7-5197-1549-6

I. ①新… 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(2017)第 260213 号

新编房地产法小全书

XINBIAN FANGDICHANFA XIAOQUANSHU

法律出版社法规中心 编

责任编辑 陶玉霞

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

经销 新华书店

印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法规出版分社

开本 A5

印张 22.75

字数 1088 千

版本 2018 年 1 月第 6 版

印次 2018 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)

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 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-1549-6

定价:65.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

修订说明

“新编法律小全书系列”丛书自出版以来,得到了社会各界人士的认可与好评,本次修订,我们对丛书内容进行全面梳理,增补了2016年1月至2017年10月期间公布的法律、法规、司法解释及部门规章,同时删除了所有失效、废止法规。本丛书继续突出以下特点:

1. 突出热点。丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为20个分册,其内容涵盖了婚姻家庭、民事、物权、合同、侵权赔偿、征地拆迁、公司、金融、土地、房地产、建筑、道路交通、劳动、社会保障和刑事等诸多法律部门。

2. 全面收录。丛书全面收录了相关领域的各类规范性法律文件,包括全国人大及其常委会公布的法律、有关法律问题的决定,国务院发布的行政法规、法规性文件,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部委公布的部门规章等。

3. 方便实用。丛书秉承“法律小全书”一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供更多、更方便的实用信息,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和流程图表;(2)主体法律附加条文主旨;(3)部分分册增加收录更具指导意义的地方审判政策。

4. 动态增补。为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供免费法规资讯增补服务(详见增补登记表),并且请读者提出对本丛书的意见和建议。

希望本丛书能够为您的工作生活提供有益的帮助,本书不足之处,欢迎读者指正。



总 目 录

一、一般规定	1
--------	---

二、房地产开发用地	69
-----------	----

① 土地管理	69
② 土地取得	103
③ 建设用地管理	129
④ 土地登记与权属	142
⑤ 土地抵押	171

三、房地产开发	184
---------	-----

四、房地产建设	215
---------	-----

五、房地产交易	267
---------	-----

① 房地产交易管理	267
② 住房公积金管理	315
③ 房屋贷款管理	334

④ 房地产中介服务	351
⑤ 房地产纠纷	376
⑥ 房屋租赁、抵押	389

六、房产管理	452
--------	-----

① 房屋权属管理	452
② 房屋物业管理	492
③ 房屋装饰装修	571

七、房屋拆迁、补偿、安置	601
--------------	-----

八、房地产税费	620
---------	-----

九、城市住房改革	675
----------	-----

① 公有住房改革	675
② 经济适用住房	696

常用法规简目

一、一般规定

城市房地产管理法(2009.8.27修正)	(1)
民法总则(节录)(2017.3.15)	(7)
合同法(节录)(1999.3.15)	(17)
城乡规划法(2015.4.24修正)	(41)
招标投标法(1999.8.30)	(49)

二、房地产开发用地

土地管理法(2004.8.28修正)	(69)
闲置土地处置办法(2012.6.1修订)	(99)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990.5.19)	(103)
土地登记规则(1995.12.28修正)	(147)
土地登记办法(2007.12.30)	(153)

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例(2011.1.8修正)	(184)
房地产开发企业资质管理规定(2015.5.4修正)	(187)

四、房地产建设

建筑法(2011.4.22修正)	(215)
建设工程质量管理条例(2017.10.7修订)	(222)
建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(229)
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)	(255)
------------------------------------	-------

五、房地产交易

商品房销售管理办法(2001.4.4)	(267)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(271)
住房公积金管理条例(2002.3.24修订)	(315)
贷款通则(1996.6.28)	(334)
房地产经纪管理办法(2016.3.1修正)	(351)
商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(411)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(413)

六、房产管理

不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(452)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(469)
物业管理条例(2016.2.6修订)	(492)
住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26修正)	(571)

七、房屋拆迁、补偿、安置

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(601)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(608)

八、房地产税费

税收征收管理法(2015.4.24 修正)	
.....	(620)
房产税暂行条例(2011.1.8 修正)	(640)
土地增值税暂行条例(2011.1.8 修正)	(641)
契税暂行条例(1997.7.7)	(645)

九、城市住房改革

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)	
.....	(677)
经济适用住房管理办法(2007.11.	
19)	(701)

目 录

一、一般规定

中华人民共和国城市房地产管理法 (2009.8.27 修正)	(1)
中华人民共和国民法总则(节录) (2017.3.15)	(7)
中华人民共和国物权法(节录)(2007. 3.16)	(14)
中华人民共和国合同法(节录) (1999.3.15)	(17)
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)	(37)
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)	(39)
中华人民共和国城乡规划法(2015. 4.24 修正)	(41)
中华人民共和国招标投标法(1999. 8.30)	(49)
住房和城乡建设部政府信息公开实 施办法(2009.8.31)	(56)
住房城乡建设行政复议办法(2015. 9.7)	(59)
城市设计管理办法(2017.3.14)	(66)

二、房地产开发用地

1. 土地管理

中华人民共和国土地管理法(2004. 8.28 修正)	(69)
中华人民共和国土地管理法实施条 例(2014.7.29 修订)	(78)
国务院关于深化改革严格土地管理	

的决定(2004.10.21)	(84)
国务院关于加强土地调控有关问题 的通知(2006.8.31)	(89)
国务院关于促进节约集约用地的通 知(2008.1.3)	(91)
土地储备管理办法(2007.11.19)	(94)
违反土地管理规定行为处分办法 (2008.5.29)	(96)
闲置土地处置办法(2012.6.1 修订)	(99)
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)	(103)
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(2006. 12.17)	(106)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 2.24)	(109)
城市国有土地使用权出让转让规划 管理办法(2011.1.26 修正)	(112)
划拨用地目录(2001.10.22)	(113)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6.11)	(116)
招标投标挂牌出让国有建设用地使 用权规定(2007.9.28 修订)	(118)
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)	(121)

典型案例

定安城东建筑装修工程公司与海南 省定安县人民政府、第三人中国农 业银行定安支行收回国有土地使 用权及撤销土地证案	(124)
---	---------

3. 建设用地管理

国务院办公厅关于清理整顿各类开发
区加强建设用地管理的通知
(2003. 7. 30) (129)

实际耕地与新增建设用地面积确定
办法(2007. 9. 5) (130)

建设项目用地预审管理办法(2016.
11. 29 修正) (131)

建设用地审查报批管理办法(2016.
11. 29 修正) (133)

财政部、国土资源部、中国人民银行
关于调整新增建设用地土地有偿
使用费政策等问题的通知(2006.
11. 7) (136)

国土资源部关于严格建设用地管理
促进批而未用土地利用的通知
(2009. 8. 11) (138)

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)
..... (140)

4. 土地登记与权属

确定土地所有权和使用权的若干规
定(2010. 12. 3 修订) (142)

土地登记规则(1995. 12. 28 修正) (147)

土地登记办法(2007. 12. 30) (153)

土地权属争议调查处理办法(2010.
11. 30 修正) (160)

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) (163)

典型案例

四川省聚丰房地产开发有限责任公
司与达州广播电视大学合资、合作
开发房地产合同纠纷案 (164)

5. 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) (171)

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) (172)

附: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(2004. 1. 15) (172)

文书范本

国有土地使用权出让合同 (172)

集体土地征收补偿安置协议 (177)

外商投资企业土地使用合同(划拨土
地使用权合同) (178)

土地使用权租赁合同 (180)

建设工程征用土地合同 (181)

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例(2011.
1. 8 修正) (184)

房地产开发企业资质管理规定(2015.
5. 4 修正) (187)

城市紫线管理办法(2011. 1. 26 修
正) (190)

城市蓝线管理办法(2011. 1. 26 修
正) (192)

城市黄线管理办法(2011. 1. 26 修
正) (193)

建设部关于规范房地产开发企业开
发建设行为的通知(2002. 2. 25) (195)

建设部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) (197)

建设部关于落实新建住房结构比例
要求的若干意见(2006. 7. 6) (199)

建设部、商务部、发展改革委、人民
银行、工商总局、外汇局关于规范房
地产市场外资准入和管理的意见
(2006. 7. 11) (201)

住房和城乡建设部、监察部关于对房
地产开发中违规变更规划、调整容
积率问题开展专项治理的通知
(2009. 4. 10) (203)

住房和城乡建设部关于完善房地产开发企业一级资质核定工作的通知(2009.6.9)	(205)
--	-------

商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知(2015.10.28修正)	(208)
---	-------

文书范本

(房地产项目开发)委托合同	(209)
---------------------	-------

典型案例

中信实业银行诉北京市京工房地产开发总公司保证合同纠纷案	(211)
-----------------------------------	-------

四、房地产建设

中华人民共和国建筑法(2011.4.22修正)	(215)
-------------------------------	-------

建设工程质量管理条例(2017.10.7修订)	(222)
-------------------------------	-------

建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(229)
--------------------------------	-------

国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知(2007.11.17)	(237)
---	-------

中共中央办公厅、国务院办公厅关于开展工程建设领域突出问题专项治理工作的意见(2009.8.19)	(239)
--	-------

建筑工程设计招标投标管理办法(2017.1.24)	(243)
---------------------------------	-------

建设部关于在建设工程项目中进一步推行工程担保制度的意见(2006.12.7)	(246)
--	-------

信息产业部、建设部关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知(2007.1.15)	(250)
---	-------

住房和城乡建设系统开展工程建设领域突出问题专项治理工作方案(2009.10.26)	(250)
---	-------

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)	(254)
---	-------

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)	(255)
---	-------

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)	(257)
--	-------

典型案例

江苏南通二建集团有限公司与吴江恒森房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	(260)
---	-------

牡丹江市宏阁建筑安装有限责任公司诉牡丹江市华隆房地产开发有限公司、张继增建设工程施工合同纠纷案	(266)
---	-------

五、房地产交易

1. 房地产交易管理

商品房销售管理办法(2001.4.4)	(267)
---------------------------	-------

城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(271)
--------------------------------	-------

城市商品房预售管理办法(2004.7.20修正)	(273)
--------------------------------	-------

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)	(275)
--	-------

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)	(276)
--	-------

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)	(279)
--	-------

文书范本

商品房买卖合同(预售)示范文本(GF-2014-0171)	(281)
-------------------------------------	-------

商品房买卖合同(现售)示范文本(GF-2014-0172)	(297)
-------------------------------------	-------

典型案例

- 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 (311)

2. 住房公积金管理

- 住房公积金管理条例(2002.3.24修订) (315)

- 住房公积金行政监督办法(2004.3.2) (320)

- 全国住房公积金监督管理信息系统管理暂行办法(2004.10.11) (324)

- 利用住房公积金发放保障性住房建设贷款财务管理办法(2010.3.3) (327)

- 建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(2005.1.10) (328)

- 住房城乡建设部、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) (330)

- 住房城乡建设部、财政部、人民银行关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知(2015.1.20) (331)

- 住房城乡建设部关于按照中国人民银行规定实施住房公积金存贷款利率调整的通知(2015.8.27) (332)

- 住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知(2015.8.27) (333)

- 住房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) (333)

3. 房屋贷款管理

- 贷款通则(1996.6.28) (334)

- 商业银行房地产贷款风险管理指引(2004.9.2) (342)

- 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(2003.6.5) (346)

- 中国人民银行、中国银行业监督管理

- 委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知(2007.9.27) (347)

- 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知(2007.12.5) (349)

- 中国人民银行、住房城乡建设部、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) (349)

- 建设部关于在商业性房地产信贷过程中依托房屋登记信息系统查询家庭住房总面积情况有关问题的通知(2007.12.20) (350)

4. 房地产中介服务

- 房地产经纪管理办法(2016.3.1修正) (351)

- 城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7) (355)

- 房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995.3.22) (356)

- 房地产广告发布规定(2015.12.24) (359)

- 房地产估价机构管理办法(2015.5.4修正) (360)

- 注册房地产估价师管理办法(2016.9.13修正) (367)

- 建设部关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知(2006.12.7) (372)

典型案例

- 李彦东诉上海汉宇房地产顾问有限公司居间合同纠纷案 (373)

5. 房地产纠纷

- 最高人民法院关于非所有权人将他入房屋投资入股应如何处理问题的批复(1987.2.23) (376)

- 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) (376)

- 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)	(377)	附:房地产抵押估价指导意见.....	(418)
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)	(377)	住房和城乡建设部、财政部关于做好城 镇住房保障家庭租赁补贴工作的 指导意见(2016.12.8)	(421)
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)	(378)	住房和城乡建设部、国家发展改革委、 公安部、财政部、国土资源部、中 国人民银行、国家税务总局、国家工 商总局、证监会关于在人口净流入 的大中城市加快发展住房租赁市 场的通知(2017.7.18)	(422)
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 (2004.11.4)	(381)	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)	(424)
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)	(385)	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)	(425)
典型案例		文书范本	
唐兰与程永莉房屋买卖合同纠纷案	(388)	个人住房贷款借款合同	(427)
6. 房屋租赁、抵押		房地产抵押合同	(437)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(389)	房屋租赁合同	(439)
住房置业担保管理试行办法(2000. 5.11)	(397)	商品房以租代售租赁合同	(444)
城市房地产抵押管理办法(2001.8. 15 修正)	(399)	房地产委托代理销售协议	(449)
城镇廉租住房租金管理办法(2005. 3.14)	(404)	房屋出租委托合同	(450)
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)	(404)	六、房产管理	
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(406)	1. 房屋权属管理	
廉租住房建设贷款管理办法(2008. 12.3)	(410)	不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(452)
商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(411)	不动产登记暂行条例实施细则(2016. 1.1)	(455)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(413)	城市房地产权属档案管理办法(2001. 8.29)	(469)
建设部、中国人民银行、中国银行业 监督管理委员会关于规范与银行 信贷业务相关的房地产抵押估价 管理有关问题的通知(2006.1.13)	(417)	房屋权属证书印制管理办法(2002. 6.6)	(471)
		房屋权属登记信息查询暂行办法 (2006.10.8)	(472)
		房屋登记办法(2008.2.15)	(473)
		房屋登记簿管理试行办法(2008.5. 6)	(483)
		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)	(486)
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)	(487)
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)	(488)

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	(490)
2. 房屋物业管理	
物业管理条例(2016.2.6 修订)	(492)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(498)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5)	(504)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	(505)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(509)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(511)
城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正)	(512)
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.10)	(514)
物业服务企业资质管理办法(2015.5.4 修正)	(516)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(518)
物业承接查验办法(2010.10.14)	(524)
建设部办公厅关于物业管理企业资质管理有关问题的通知(2004.5.18)	(527)
建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函(2004.7.5)	(528)
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)	(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)	(529)
--	-------

文书范本

前期物业管理服务合同(示范文本)	(532)
物业管理服务合同(示范文本)	(538)
业主大会章程(示范文本)	(545)
管理规约(示范文本)	(553)
业主大会议事规则(示范文本)	(560)
物业管理招标书招标须知(示范文本)	(564)

典型案例

孙庆军诉南京市清江花苑小区业主委员会业主知情权纠纷案	(569)
3. 房屋装饰装修	
住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26 修正)	(571)
家庭居室装饰装修管理试行办法(1997.4.15)	(575)
燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000.1.21)	(577)
民用建筑节能管理规定(2005.11.10)	(580)
商品住宅装修一次到位实施细则(2002.6.26)	(582)
建设部关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见(2002.3.1)	(598)
住房和城乡建设部关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知(2008.7.29)	(599)

七、房屋拆迁、补偿、安置

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(601)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(604)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	

(2003. 12. 30)	(606)	中华人民共和国税收征收管理法实	
城市房屋拆迁工作规程(2005. 10.		施细则(2016. 2. 6 修订)	(629)
31)	(608)	中华人民共和国城市维护建设税暂	
国有土地上房屋征收评估办法(2011.		行条例(2011. 1. 8 修正)	(639)
6. 3)	(610)	中华人民共和国房产税暂行条例	
国务院宗教事务局、建设部关于城市		(2011. 1. 8 修正)	(640)
建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题		中华人民共和国印花税法暂行条例	
处理意见的通知(1993. 1. 20)	(613)	(2011. 1. 8 修正)	(640)
国务院法制办公室对北京市人民政		中华人民共和国土地增值税暂行条	
府法制办公室《关于城市私有房屋		例(2011. 1. 8 修正)	(641)
拆迁补偿适用法律问题的请示》的		中华人民共和国土地增值税暂行条	
答复(2002. 1. 24)	(613)	例实施细则(1995. 1. 27)	(642)
附:北京市人民政府法制办公室关		中华人民共和国契税暂行条例(1997.	
于城市私有房屋拆迁补偿适用		7. 7)	(645)
法律问题的请示(2001. 12. 11)		中华人民共和国城镇土地使用税暂	
.....	(614)	行条例(2013. 12. 7 修订)	(646)
国务院法制办公室关于对建设部办		中华人民共和国营业税暂行条例	
公厅《关于对房屋拆迁政策法规的		(2008. 11. 10 修订)	(647)
答复是否属于具体行政行为的请		国家税务总局关于个人从事房地产	
示》的复函(2002. 8. 27)	(615)	经营业务征收营业税问题的批复	
建设部办公厅关于如何界定拆迁项		(1996. 12. 12)	(649)
目适用新老条例的复函(2002. 12.		附:营业税问题解答(之一)(1995.	
16)	(615)	4. 17)	(650)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补		国家税务总局关于离婚后房屋权属	
偿、安置等案件问题的批复(1996.		变化是否征收契税的批复(1999.	
7. 24)	(616)	6. 3)	(653)
最高人民法院关于当事人达不成拆		国家税务总局关于出售或租赁房屋	
迁补偿安置协议就补偿安置争议		使用权是否征收契税问题的批复	
提起民事诉讼人民法院应否受理		(1999. 7. 8)	(654)
问题的批复(2005. 8. 1)	(616)	国家税务总局关于抵押贷款购买商	
最高人民法院关于违法的建筑物、构		品房征收契税的批复(1999. 9. 16)	
筑物、设施等强制拆除问题的批复			(654)
(2013. 3. 27)	(616)	财政部、国家税务总局、建设部关于	
文书范本		个人出售住房所得征收个人所得	
房屋拆迁安置补偿合同	(617)	税有关问题的通知(2010. 9. 29 修	
建设工程拆迁房屋合同	(618)	正)	(654)
八、房地产税费		国家税务总局关于外商投资企业征	
中华人民共和国税收征收管理法		收城市房地产税若干问题的通知	
(2015. 4. 24 修正)	(620)	(2000. 3. 8)	(655)
		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(2000.11.29) (655)
- 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(2006.12.25 修正) (656)
- 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) (656)
- 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) (656)
- 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) (657)
- 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) (658)
- 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) (660)
- 财政部、国家税务总局关于单位低价向职工售房有关个人所得税问题的通知(2007.2.8) (661)
- 国家税务总局关于承受装修房屋契税计税价格问题的批复(2007.6.1) (661)
- 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) (661)
- 国家税务总局关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知(2008.3.27) (662)
- 国家税务总局关于无效产权转移征收契税的批复(2008.5.20) (662)
- 财政部、国家税务总局关于企业为个人购买房屋或其他财产征收个人所得税问题的批复(2008.6.10) (662)
- 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(2010.9.29 修正) (663)
- 财政部、国家税务总局关于企业改制过程中以国家作价出资(入股)方式转移国有土地使用权有关契税问题的通知(2008.10.22) (663)
- 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) (663)
- 财政部、国家税务总局关于对外资企业及外籍个人征收房产税有关问题的通知(2009.1.12) (664)
- 房地产开发经营业务企业所得税处理办法(2009.3.6) (664)
- 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) (670)
- 国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复(2009.10.27) (671)
- 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) (672)
- 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) (672)
- 国家税务总局关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公告(2015.6.29) (673)
- 国家税务总局关于进一步简化和规范个人无偿赠与或受赠不动产免征营业税、个人所得税所需证明资料的公告(2015.11.10) (673)
- ## 九、城市住房改革
- ### 1. 公有住房改革
- 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) (675)
- 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) (677)

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)	(679)	建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999.8.13)	(691)
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(2000.2.21)	(683)	建设部、财政部、国家经济贸易委员会、全国总工会关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知(2000.5.8)	(692)
中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003.8.14)	(685)	国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局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)	(694)
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)	(687)	国务院机关事务管理局办公室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)	(695)
国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设部关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定(1992.3.1)	(688)	2. 经济适用住房	
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)	(689)	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)	(696)
财政部、国土资源部、建设部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)	(690)	城镇经济适用住房建设管理办法(1994.12.15)	(700)
		经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(701)
		经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(705)

一、一般规定

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。

^① 条文主旨为编者所加,下同。