

2011

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
LAW PRESS·CHINA

2011

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
LAW PRESS · CHINA

www.lawpress.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

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. —3 版. —北京:法律出版
社,2011.1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1407 - 4

I. ①中… II. ①法… III. ①房地产业—法规—汇编
—中国 IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 210568 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

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/北京外文印刷厂

责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16

印张/42.5 字数/1282 千

版本/2011 年 1 月第 3 版

印次/2011 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 - 1407 - 4

定价:77.00 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领域。作为我国国民经济发展支柱产业的房地产业,与其相关的法律法规在公众及社会各界的关注程度一直很高。为此我们精心编辑出版了这本《中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)》。本书具有以下特点:

一、收录全面,编排合理,查询方便

收录改革开放以来至2010年11月期间公布的现行有效的全部房地产法律、重要的行政法规、部门规章、司法解释,全面覆盖房地产法律的方方面面。全书以房地产建设项目立项、开发、销售、售后为主线,分为综合、建设相关要求、建筑规划、拆迁征地、建设用地、建设工程、房地产交易、物业管理、房地产税费九个部分,并在各部分细分诸多小类。全书具有体系清晰、查询方便的特点。

二、收录政策、指导案例,特设条旨,实用性强

由于房地产涉及部门众多、受众面甚广,在实务操作中有很多政策性文件在发挥着重要的作用。本书特别收录了这些政策性文件,以便读者了解国家相关方针政策和研究房地产发展历史及未来方向。同时对房地产相关核心主体法附加条旨,指引读者迅速找到自己需要的条文。本书中收录了最高人民法院公布的房地产领域重要的指导案例,这些案例在实践中起到指引法官“同案同判”的作用,具有很高的可读性和参照性。

三、特色服务,动态增补

现在正是我国房地产领域深度调整的时期,房地产领域立法较多、变化较快,为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。

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

2011年1月

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(3)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(8)
中国人民解放军房地产管理条例(1990.4.20)	(23)
住房公积金管理条例(2002.3.24 修订)	(25)
城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正)	(28)
建设领域违法违规行为稽查工作管理办法 (2010.1.7)	(30)
房地产统计指标解释(试行)(2002.3.20)	(32)
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)	(50)
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)	(52)
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)	(53)
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)	(55)
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)	(57)

二、相 关 规 定

1. 防震抗灾

中华人民共和国防震减灾法(节录)(2008.12. 27 修订)	(61)
建设工程抗震设防要求管理规定(2002.1.28)	(63)
超限高层建筑工程抗震设防管理规定(2002.7. 25)	(65)

房屋建筑工程抗震设防管理规定(2006.1.27)	(66)
------------------------------------	--------

市政公用设施抗灾设防管理规定(2008.10.7)	(68)
------------------------------------	--------

2. 消防

中华人民共和国消防法(节录)(2008.10.28 修 订)	(72)
建设工程消防监督管理规定(2009.4.30)	(75)
消防监督检查规定(2009.4.30)	(79)

3. 环保

中华人民共和国环境保护法(节录)(1989.12. 26)	(85)
中华人民共和国环境影响评价法(节录) (2002.10.28)	(85)
城市绿化条例(节录)(1992.6.22)	(87)
建设项目环境保护管理条例(1998.11.29)	(88)
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)	(90)
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)	(91)

4. 节能

中华人民共和国节约能源法(节录)(2007.10. 28 修订)	(92)
中华人民共和国循环经济促进法(节录) (2008.8.29)	(92)
公共机构节能条例(节录)(2008.8.1)	(93)
民用建筑节能条例(2008.8.1)	(93)
民用建筑工程节能质量监督管理办法(2006.7. 31)	(97)

5. 文物保护

- 中华人民共和国文物保护法(节录)(2007.12.29 修正)..... (99)
- 中华人民共和国文物保护法实施条例(节录)(2003.5.18)..... (101)
- 历史文化名城名镇名村保护条例(节录)(2008.4.22)..... (102)

6. 其他

- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5)..... (104)
- 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)..... (105)

三、建筑规划

- 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)..... (109)
- 建设项目选址规划管理办法(1991.8.23)..... (115)
- 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)..... (116)
- 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)..... (116)
- 建设部关于印发新版城乡规划许可证书样本的通知(2007.12.20)..... (118)
- 住房和城乡建设部、监察部关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知(2008.12.13)..... (118)

【指导案例】

- 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..... (120)

四、拆迁征地**1. 拆迁与补偿**

- 城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)..... (125)
- 城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)..... (127)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)..... (129)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)..... (130)

- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9)..... (133)
- 房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)..... (134)
- 国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知(2003.9.19)..... (135)
- 国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知(2004.6.7)..... (137)
- 国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复(2002.1.24)..... (139)
- 国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示》的答复(2002.7.5)..... (139)
- 国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的复函(2003.7.16)..... (140)
- 国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示》的答复(2004.4.28)..... (140)
- 建设部关于对山东省建设厅请求解释《城市房屋拆迁管理条例》有关条款的复函(2001.8.14)..... (140)
- 建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003.4.29)..... (140)
- 建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函(2004.3.11)..... (141)
- 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)..... (141)
- 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)..... (141)
- 最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复意见(1999.2.14)..... (141)
- 最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复(2003.8.8)..... (142)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12)..... (142)

【指导案例】

陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆 迁行政裁决纠纷案	(142)
丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行 政裁决纠纷案	(145)
宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决 案	(148)

2. 征地与补偿

征用土地公告办法(2001. 10. 22)	(151)
征地管理费暂行办法(1992. 11. 24)	(152)
国务院法制办公室、国土资源部关于对《中华 人民共和国土地管理法实施条例》第二条第 (五)项的解释意见(2005. 3. 4)	(153)
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)	(153)
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)	(154)
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的 通知(2001. 11. 16)	(156)
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益 的通知(2002. 7. 12)	(157)
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)	(158)
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通 知(2010. 6. 26)	(160)
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 (1995. 1. 16)	(162)

【指导案例】

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	(162)
--------------------------------------	-------

五、建设用地

1. 土地管理

中华人民共和国土地管理法(2004. 8. 28 修正)	(169)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998. 12. 27)	(176)
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)	(181)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定 (2004. 10. 21)	(182)
土地利用年度计划管理办法(2006. 12. 19 修 订)	(186)
土地利用总体规划编制审查办法(2009. 2. 4)	(188)
土地储备管理办法(2007. 11. 19)	(190)
城乡建设用地增减挂钩试点管理办法(2008. 6. 27)	(192)
闲置土地处理办法(1999. 4. 28)	(194)
国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知 (2007. 9. 8)	(195)
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)	(196)
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)	(197)

2. 用地审批

建设用地计划管理办法(1996. 9. 18)	(201)
建设用地审查报批管理办法(1999. 3. 2)	(202)
建设项目用地预审管理办法(2008. 11. 29 修正)	(204)
各类用地报批会审办法(1998. 9. 29)	(206)
报国务院批准的建设用地审查办法(1999. 10. 22)	(207)
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)	(208)

3. 土地出让、转让

(1) 综合	
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)	(212)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法(1995. 12. 1)	(214)
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)	(216)

【指导案例】

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 (216)
- (2) 土地使用权出让
- 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
(2007.9.28) (218)
- 协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11) (221)
- 国家土地管理局关于认定收回土地使用权行政
决定法律性质的意见(1997.10.30) (222)
- 国家土地管理局关于对收回国有土地使用权批
准权限问题的答复(1991.9.3) (223)
- 国土资源部对收回被司法机关查封国有土地使
用权问题的批复(1998.12.11) (224)
- 国土资源部办公厅关于国有土地使用权招标、
拍卖有关问题的复函(1999.8.10) (224)
- 国土资源部办公厅关于协议出让土地改变用途
补交出让金问题的复函(2004.6.18) (224)
- 国土资源部办公厅对国有土地使用权挂牌出让
有关问题的复函(2005.11.1) (224)
- 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) (225)
- 【指导案例】**
- 泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地
使用权出让纠纷案 (227)
- (3) 土地使用权划拨
- 划拨土地使用权管理暂行办法(1992.3.8) (229)
- 国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定
(1998.2.17) (231)
- 划拨用地目录(2001.10.22) (233)
- 国家土地管理局关于执行《城市房地产管理法》
和国务院 55 号令有关问题的批复(1996.
9.4) (236)
- 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) (237)
- (4) 土地使用权转让
- 最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使
用权再转让行为的法律适用问题的答复
(1998.5.15) (238)
- 最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土
地的开发投资即签订土地使用权转让合同的
效力问题的答复(2003.6.9) (238)
- 国家土地管理局关于以其他形式非法转让土地
的具体应用问题请示的答复(1990.8.25) (238)
- 国家土地管理局对《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》第 47 条解
释的请示的批复(1996.10.4) (239)
- 国土资源部办公厅关于股权转让涉及土地使用
权变更有关问题的批复(2004.5.31) (239)
- 军用土地使用权转让管理暂行规定(1995.5.
16) (239)
- 国家土地管理局对军队有偿转让空余军用土地
有关问题的批复(1995.7.3) (244)
- 国土资源部关于军用土地转让有关问题的复函
(2005.9.20) (244)
- 财政部、国家土地管理局、总后勤部关于军队有
偿转让空余军用土地有关问题的通知(1993.
7.7) (244)
- 国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强
军队空余土地转让管理有关问题的通知
(2007.1.31) (245)
- (5) 土地使用权抵押
- 国家土地管理局关于《对〈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〉第
十七条有关内容请求解释》的复函(1993.1.
20) (246)
- 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) (246)
- 国土资源部关于企业间土地使用权抵押有关问
题的复函(2000.11.22) (248)
- 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) (248)
- 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) (248)
- (6) 土地使用权租赁
- 规范国有土地租赁若干意见(1999.7.27) (249)
- 国土资源部办公厅对国有土地租赁、国有土地
使用权作价出资或者入股是否为行政许可问
题的复函(2004.6.30) (250)
- 4. 土地权属与登记**
- 土地登记办法(2007.12.30) (251)

土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(256)	关于外商投资建筑业企业管理规定中有关资质	
关于变更土地登记的若干规定(1993.2.23)	(257)	管理的实施办法(2003.4.8)	(309)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11)	(260)	《外商投资建筑业企业管理规定》的补充规定	
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)	(264)	(2003.12.19)	(311)
国家土地管理局关于人民法院裁定转移土地使		建设部、商务部关于做好外商投资建筑业企业	
用权问题的复函(1997.8.18)	(266)	资质管理工作有关问题的通知(2004.9.6)	
最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理			(311)
决定生效后一方不履行另一方不应以民事侵		外商投资建设工程服务企业管理规定(2007.1.	
权向法院起诉的批复(1991.7.24)	(266)	22)	(312)
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错		对外承包工程资格管理办法(2009.9.28)	(314)
误的注销抵押登记行为问题的批复(2003.			
10.17)	(266)	3. 工程招标投标	
【指导案例】		中华人民共和国招标投标法(1999.8.30)	(317)
眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土		工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000.	
局土地行政登记案	(267)	5.1)	(322)
		工程建设项目自行招标试行办法(2000.7.1)	(323)
		招标公告发布暂行办法(2000.7.1)	(324)
		评标委员会和评标方法暂行规定(2001.7.5)	
			(325)
		建筑工程设计招标投标管理办法(2000.10.	
		18)	(329)
		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)	(331)
		工程建设项目施工招标投标办法(2003.3.8)	(336)
		工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003.6.	
		12)	(344)
		工程建设项目货物招标投标办法(2005.1.18)	
			(349)
		关于禁止串通招标投标行为的暂行规定(1998.	
		1.16)	(355)
		关于进一步加强工程招标投标管理的规定	
		(1998.8.6)	(355)
		国家重大建设项目招标投标监督暂行办法	
		(2002.1.10)	(358)
		工程建设项目招标投标活动投诉处理办法	
		(2004.7.6)	(360)
		国务院办公厅关于进一步规范招投标活动的若	
		干意见(2004.7.12)	(362)
		4. 工程勘察设计	
		建设工程勘察设计管理条例(2000.9.25)	(365)
六、建设工程			
1. 综合			
中华人民共和国建筑法(1997.11.1)	(273)		
建筑市场管理规定(1991.12.21)	(279)		
建设工程项目管理试行办法(2004.11.16)	(281)		
工程建设工程工法管理办法(2005.8.31)	(282)		
2. 企业资质与管理			
工程造价咨询企业管理办法(2006.3.22)	(285)		
建设工程勘察设计资质管理规定(2007.6.26)			
.....	(289)		
建筑业企业资质管理规定(2007.6.26)	(293)		
工程监理企业资质管理规定(2007.6.26)	(297)		
公安部、建设部关于消防设施工程专业承包企			
业资质管理工作若干问题的通知(2001.8.16)			
.....	(302)		
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)	(303)		
外商投资建设工程设计企业管理规定(2002.9.			
27)	(305)		
《外商投资建设工程设计企业管理规定》的补			
充规定(2003.12.19)	(307)		
外商投资建筑业企业管理规定(2002.9.27)	(307)		

工程勘察设计收费管理规定(2002.1.7)	(367)	3.30)	(401)
建设工程勘察质量管理办法(2007.11.22 修 订)	(368)	房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行) (2002.7.17)	(401)
关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设 工程设计活动的管理暂行规定(2004.5.10)	(370)	建设部关于工程设计与工程监理有关问题的通 知(1999.10.19)	(402)
建筑工程施工图设计文件审查暂行办法(2000. 2.17)	(371)	建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格 和建设工程项目承包发包有关问题的复函 (2003.1.9)	(403)
建筑工程施工图设计文件审查有关问题的指导 意见(2000.6.7)	(373)	7. 工程质量与竣工验收	
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件 审查管理办法(2004.8.23)	(374)	建筑工程质量管理条例(2002.1.30)	(404)
建设部关于实施《房屋建筑和市政基础设施工 程施工图设计文件审查管理办法》有关问题 的通知(2004.11.23)	(377)	建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)	(409)
建设部关于设计单位执行有关建设工程合理使 用年限问题的通知(2000.7.5)	(378)	建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1. 12)	(413)
5. 工程施工与发承包		建筑工程施工质量验收统一标准(2001.7.20)	(414)
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)	(379)	建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001. 12.27)	(416)
建筑工程施工许可管理办法(2001.7.4 修正)	(381)	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂 行规定(2000.6.30)	(419)
工程建设项目报建管理办法(1994.8.13)	(382)	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管 理办法(2009.10.19 修正)	(420)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定 (1995.7.29)	(383)	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规 定(2010.8.1)	(421)
建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(384)	建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见 (2004.1.30)	(422)
对外承包工程管理条例(2008.7.21)	(390)	住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户 验收工作的通知(2009.12.22)	(424)
建筑工程施工发包与承包计价管理办法(2001. 11.5)	(394)	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)	(425)
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办 法(2004.2.3)	(395)	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)	(430)
建设部、国家发改委、财政部、中国人民银行关 于严禁政府投资项目使用带资承包方式进行 建设的通知(2006.1.4)	(397)	【指导案例】	
6. 工程监理		夏善荣诉徐州市建设局行政证明纠纷案	(431)
工程建设监理规定(1995.12.15)	(398)	8. 工程价款	
建设工程监理范围和规模标准规定(2001.1. 17)	(400)	建设工程价款结算暂行办法(2004.10.20)	(437)
建设工程监理与相关服务收费管理规定(2007. 3.30)	(401)	建筑工程施工发包与承包价格管理暂行规定 (1999.1.5)	(440)
		建筑安装工程费用项目组成(2003.10.15)	(443)

国务院办公厅关于切实解决建设领域拖欠工程款问题的通知(2003.11.22)	(448)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于进一步解决建设领域拖欠工程款问题的意见》的通知(2004.10.29)	(450)
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)	(454)

七、房地产交易

1. 房地产转让

(1) 交易管理

商品房销售管理办法(2001.4.4)	(457)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修正)	(460)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	(461)
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)	(463)
商品住宅价格管理暂行办法(1992.7.20)	(465)
城市房地产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)	(466)
房地产广告发布暂行规定(1998.12.3 修订)	(468)
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)	(469)
建设部等关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知(2006.7.6)	(471)
建设部等关于规范房地产市场外资准入和管理的意见(2006.7.24)	(473)
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)	(474)

【指导案例】

仲崇清诉上海市金轩大邸房地产开发有限公司合同纠纷案	(476)
黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案	(480)
戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	(482)

(2) 面积计算

中华人民共和国测绘法(2002.8.29 修订)	(485)
中华人民共和国测绘成果管理条例(2006.5.27)	(490)
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(492)

建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)	(494)
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)	(496)
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)	(497)

【指导案例】

长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(498)
-----------------------------	-------

(3) 权属登记

房屋登记办法(2008.2.15)	(502)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(510)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(512)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(513)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(516)

【指导案例】

张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	(517)
------------------------------	-------

(4) 住宅质量

房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(520)
商品住宅性能认定管理办法(试行)(1999.4.29)	(521)
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(1998.5.12)	(523)

2. 房地产贷款与抵押

城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(525)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(528)
个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(530)
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)	(532)
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)	(533)
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)	(534)
住房和城乡建设部等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(2010.5.12)	(535)

26)	(535)
住房和城乡建设部等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)	(535)
3. 房屋租赁	
城市房屋租赁管理办法(1995.4.28)	(537)
建设部等关于进一步加强军队空余房地产租赁 管理工作的通知(2004.12.30)	(539)
最高人民法院关于未经消防验收合格而订立的 房屋租赁合同如何认定其效力的函复(2004. 3.4)	(540)
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷 案件具体适用法律若干问题的解释(2009.7. 30)	(540)
【指导案例】	
杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案	(542)
4. 房地产中介	
城市房地产中介服务管理规定(2001.8.15 修 正)	(545)
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的 通知(1995.7.17)	(547)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9. 7)	(548)
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(549)
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定(2001. 12.18)	(555)
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)	(557)
5. 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)	(559)
经济适用住房管理办法(2007.11.19)	(562)
经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)	(565)
经济适用住房开发贷款管理办法(2008.1.18)	(566)
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)	(567)
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(569)
城镇廉租住房租金管理办法(2005.3.14)	(572)
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)	(572)
廉租住房建设贷款管理办法(2008.12.3)	(574)
住房和城乡建设部、民政部、财政部关于加强廉 租住房管理有关问题的通知(2010.4.23)	(575)

八、物业管理

1. 综合

物业管理条例(2007.8.26 修订)	(579)
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)	(584)
城市异产毗连房屋管理规定(2001.8.15 修正)	(584)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(586)
物业承接查验办法(2010.10.14)	(591)
【指导案例】	
黄金成等25人诉成都市武侯区房管局划分物 业管理区域行政纠纷案	(593)

2. 建筑物区分所有权

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷 案件具体适用法律若干问题的解释(2009.5. 14)	(599)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(600)
【指导案例】	
无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家嘴物业 管理有限公司等物业管理纠纷案	(605)

3. 物业服务

物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修 正)	(609)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(611)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.5)	(612)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6. 26)	(613)
保安服务管理条例(2009.10.13)	(616)

公安部关于保安服务公司规范管理的若干规定 (2000.3.1)	(621)
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)	(622)
【指导案例】	
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	(623)

九、房地产税费

中华人民共和国个人所得税法(2007.12.29 修 正)	(629)
中华人民共和国企业所得税法(2007.3.16)	(631)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例 (1985.2.8)	(635)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986.9.15)	(636)
中华人民共和国印花税法暂行条例(1988.8.6)	(636)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993. 12.13)	(637)
中华人民共和国契税法暂行条例(1997.7.7)	(638)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (2006.12.31 修订)	(639)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例(2007. 12.1)	(639)
中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10 修订)	(640)
房地产开发经营业务企业所得税处理办法 (2009.3.6)	(642)
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)	(647)
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)	(648)
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)	(649)
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)	(649)
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)	(649)

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)	(651)
国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴 问题的通知(2008.4.7)	(652)
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)	(653)
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)	(653)
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)	(653)
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(2009.12.22)	(654)
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)	(654)
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)	(654)
财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房 建设和运营有关税收优惠政策的通知(2010. 9.27)	(655)
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)	(656)

附 录

中华人民共和国建设项目选址意见书	(659)
中华人民共和国建设用地规划许可证	(659)
中华人民共和国建设工程规划许可证	(660)
中华人民共和国乡村建设规划许可证	(660)
房地产权属体系框架图	(661)
房地产开发公司设立流程示意图	(662)
土地征收流程图	(663)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(664)
房屋拆迁法律流程操作示意图	(665)
房地产开发土地权属流转示意图	(666)
商品房销售法律操作流程示意图	(667)
物业管理法律操作流程示意图	(668)

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,《民法通则》、《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、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、

^① 条文主旨为编者所加,全书同。

年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

第十三条 【出让方式】土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 【年限规定】土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 【出让合同签订】土地使用权出让,应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 【出让金支付】土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十七条 【出让土地的提供】土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使用者有权解除合同,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 【用途改变】土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十九条 【出让金使用】土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 【土地使用权的收回】国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需

要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 【使用权终止】土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 【使用权续延】土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 【使用权划拨】土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的,除法律、行政法规另有规定外,没有使用期限的限制。

第二十四条 【划拨土地类别】下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:

- (一)国家机关用地和军事用地;
- (二)城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;
- (四)法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 【开发原则和总体规划】房地产开发必须严格执行城市规划,按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十六条 【出让开发条件】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。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使