

法律社

新编

# 房地产法 小全书

LAWS AND REGULATIONS  
ON REAL ESTATE

2006



法律社

新 编

# 房地产法

## 小全书

LAWS AND REGULATIONS  
ON REAL ESTATE

2006

3



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.  
—北京:法律出版社,2005.12  
(法律小全书系列)  
ISBN 7-5036-6030-9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 149816 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/24.5 字数/1080 千

版本/2006 年 1 月第 1 版

印次/2006 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

苏州公司/0512-65193110

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-6030-9/1·5747

定价:39.00 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,法律的价值日益突显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域,依法行政、依法监管、依法经营、依法维权等观念越来越成为举国上下的共识和行动。为了适应社会各界学法用法的需要,我们组织编辑了这套系列丛书。

本丛书是一套编注式中型法律工具书,适合于法律职业人、机关公务员、企业经理人、高等院校师生,以及社会各界人士和普通公民工作、学习、生活使用。

丛书具有以下特点:

### 一、全面收录各类法律文件

书中收录的法律文件包括:现行有效的全国人大及其常委会通过的法律、有关法律问题的决定;国务院公布的行政法规、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;国务院各部门公布的部门规章等,共计约五千余件。

### 二、突出社会关注的热点领域

丛书按文件类别分为若干分册,在确定选题时,既考虑到了丛书的完整性,同时又突出重点。首批推出的14个分册,涵盖民事、商事、行政、刑事等法律部门,以及公司、合同、交通、房地产、劳动、建筑、金融、财税、赔偿等热点领域。

### 三、便利读者查阅、理解和应用法律,迅速掌握法律精髓

秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,尽力为读者提供更多的实用内容。

1. 丛书除全面收录法律文件外,还收录了常用的法律文书

范本、典型案例、法律操作流程图表等相关内容。

2. 对各册中的主体法律附加了条文主旨、立法说明、重点条文注释、关联法规参见等,使主体法律与相关规定有机结合,这些特点在版式上都作了明显标记,以便于识别。

3. 书中附赠光盘,对于法律文本、法律文书范本、典型案例等读者可以直接下载打印、编辑使用。

#### **四、提供法律文件的动态增补**

法律是随着社会的进步而发展变化的,让读者及时了解 and 掌握这些变化是我们努力的方向。本丛书为读者提供最新法规资讯的动态增补服务,最快每两周一次,读者可根据需要选择不同的增补方式和所需内容,并可发表对本书的意见和建议(详见书末读者登记表)。

丛书在编辑过程中得到了一些法学专家和法律实务界人士的大力协助,在此深表谢意。

由于水平有限,本丛书一定还有不少缺陷,希望读者提出宝贵意见,以便继续修订完善,使这套丛书能发挥其应有的作用。

法律出版社法规中心

2006年1月

权威法规信息平台 伴您走进法治时代

《新编房地产法小全书》增补登记表

|                                  |                                                                        |             |                                                                                         |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 购书时间                             |                                                                        | 购书地点        | <input type="checkbox"/> 新华书店 <input type="checkbox"/> 法律书店 <input type="checkbox"/> 其他 |
| 姓 名                              |                                                                        | 职 业         |                                                                                         |
| 电 话                              |                                                                        |             |                                                                                         |
| 通讯地址                             |                                                                        |             |                                                                                         |
| 电子信箱                             | 向                                                                      | 发送免费法规增补材料。 |                                                                                         |
| 反<br>馈<br>意<br>见                 | 1. 您最需要的法规文件是:                                                         |             |                                                                                         |
|                                  | 2. 您对本书的期望是:                                                           |             |                                                                                         |
|                                  | 3. 其他建议:                                                               |             |                                                                                         |
| 有偿增补<br>服务选择                     | 每 15 天增补一次, 全年 90 元( )<br>每 60 天增补一次, 全年 80 元( )<br>每年增补一次, 全年 60 元( ) |             |                                                                                         |
| 请从邮局汇款, 注明订购法规增补服务, 收款人为《文选》编辑部。 |                                                                        |             |                                                                                         |

-----填好《增补登记表》, 请沿此虚线剪下寄回法规出版分社, 享受增补服务-----

《司法业务文选》法规增补服务说明:

1. **全面增补:** 增补内容为《司法业务文选》, 全年 40 期, 包括最新公布的全部法律、行政法规、司法解释和重要的部门规章等。

2. **免费增补:** 对所有寄回《增补登记表》, 并认真填写反馈意见的读者, 免费提供一次法规增补材料(电子版)。

3. **有偿增补:** 根据读者需求, 提供不同方式的法规信息增补, 不同资费标准, 都是超值服务(资费标准见上表)。

地址: 北京市丰台区莲花池西里法律出版社法规分社《文选》编辑部(100073)

电话: 010—63939633 传真: 010—63939650

联系人: 陶玉霞

电子信箱: law@lawpress.com.cn

# 总 目 录

编辑出版说明

总目录

常用法规简目

目录

- 一般规定 / 1
- 房地产开发用地 / 121
- 房地产开发 / 234
- 房地产建设 / 280
- 房地产交易 / 329
- 房产管理 / 493
- 房屋拆迁、补偿、安置 / 629
- 房地产税费 / 652
- 城市住房改革 / 716

增补登记表

# 常用法规简目

## 一般规定

民法通则(1986.4.12) / 1

行政许可法(2003.8.27) / 88

招标投标法(1999.8.30) / 97

## 房地产开发用地

土地管理法(2004.8.28修正) / 121

土地管理法实施条例(1998.12.27) / 133

国务院关于深化改革严格土地管理的决定  
(2004.10.21) / 144

城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例  
(1990.5.19) / 162

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)  
/ 179

国家投资土地开发整理项目实施管理暂行  
办法(2003.4.16) / 189

建设项目用地预审管理办法(2004.11.1修  
订) / 193

## 房地产开发

城市规划法(1989.12.26) / 234

城市房地产管理法(1994.7.5) / 237

城市房地产开发经营管理条例  
(1998.7.20) / 246

## 房地产建设

建筑法(1997.11.1) / 280

建设工程质量管理条例(2000.1.30) / 303

建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)  
/ 310

## 房地产交易

商品房销售管理办法(2001.4.4) / 329

城市房地产转让管理规定(2001.8.15修  
正) / 333

城市商品房预售管理办法(2004.7.20修  
正) / 335

住房公积金管理条例(2002.3.24修订)  
/ 363

个人住房贷款管理办法(1998.5.9) / 392

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) / 426

城市房屋租赁管理办法(1995.5.9) / 436

城市房地产抵押管理办法(2001.8.15修正)  
/ 451

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) / 458

## 房产管理

城市私有房屋管理条例(1983.12.17)  
/ 493

城市房屋权属登记管理办法(2001.8.15修  
正) / 497

物业管理条例(2003.6.8) / 507

物业服务收费管理办法(2003.11.13)  
/ 557

住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)  
/ 599

## 房屋拆迁、补偿、安置

城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13) / 629

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) / 645

## 房地产税费

税收征收管理法(2001.4.28修订) / 652

个人所得税法(2005.10.27修正) / 674

房产税暂行条例(1986.9.15) / 679

## 城市住房改革

中央在京单位已购公有住房上市出售管理  
办法(2003.8.14) / 738

经济适用住房管理办法(2004.5.13) / 756

经济适用住房价格管理办法(2002.11.17)  
/ 759

## 目 录

## 一 般 规 定

|                                                           |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| 中华人民共和国民法通则<br>(1986年4月12日) .....                         | ( 1 )   |
| 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见<br>(试行)(1988年4月2日) ..... | ( 13 )  |
| 中华人民共和国民事诉讼法<br>(1991年4月9日) .....                         | ( 27 )  |
| 中华人民共和国合同法<br>(1999年3月15日) .....                          | ( 50 )  |
| 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)<br>(1999年12月19日) .....   | ( 79 )  |
| 中华人民共和国行政处罚法(1996年3月17日) .....                            | ( 82 )  |
| 中华人民共和国行政许可法(2003年8月27日) .....                            | ( 88 )  |
| 中华人民共和国招标投标法(1999年8月30日) .....                            | ( 97 )  |
| 中华人民共和国刑法(节录)(1997年3月14日修订) .....                         | ( 104 ) |

## 房 地 产 开 发 用 地

## (1) 土地管理

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| 中华人民共和国土地管理法<br>(2004年8月28日修正) .....    | ( 121 ) |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例<br>(1998年12月27日) ..... | ( 133 ) |
| 中华人民共和国农村土地承包法(2002年8月29日) .....        | ( 139 ) |
| 国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004年10月21日) .....   | ( 144 ) |

|                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 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年7月30日) .....                                   | ( 149 ) |
| 国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知<br>(2004年4月29日) .....                            | ( 150 ) |
| 土地利用年度计划管理办法(2004年11月1日修订) .....                                                 | ( 152 ) |
| 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年7月5日) .....                              | ( 153 ) |
| 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年9月22日) .....                             | ( 154 ) |
| 关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知<br>(2003年9月4日) .....                                     | ( 156 ) |
| 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年9月24日) .....                                     | ( 157 ) |
| 国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设部、水利部、国家林业局关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见<br>(2005年9月28日) ..... | ( 159 ) |
| (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<br>(1990年5月19日) .....                                  | ( 162 ) |
| 划拨土地使用权管理暂行办法(1992年2月24日) .....                                                  | ( 165 ) |
| 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992年12月4日) .....                                            | ( 168 ) |



|                                                                   |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| 中华人民共和国城市房地产管理法<br>(1994年7月5日) .....                              | (237) |
| 城市房地产开发经营管理条例(1998年<br>7月20日) .....                               | (246) |
| 城镇个人建造住宅管理办法(1983年6<br>月4日) .....                                 | (249) |
| 房地产开发企业资质管理规定(2000年<br>3月29日修正) .....                             | (250) |
| 城市地下空间开发利用管理规定(2001<br>年11月20日修正) .....                           | (253) |
| 房地产开发经营企业交费登记卡试行<br>办法(2003年5月30日) .....                          | (255) |
| 城市紫线管理办法<br>(2003年12月17日) .....                                   | (256) |
| 关于在房地产开发项目中推行工程建<br>设合同担保的若干规定(试行)(2004<br>年8月6日) .....           | (258) |
| 典当管理办法(2005年2月9日) .....                                           | (261) |
| 最高人民法院关于审理房地产管理法<br>施行前房地产开发经营案件若干问<br>题的解答(1995年12月27日)<br>..... | (268) |
| 关于规范房地产开发企业开发建设行<br>为的通知(2002年2月25日) .....                        | (272) |
| <b>文书范本精选</b>                                                     |       |
| (房地产项目开发)委托合同 .....                                               | (274) |
| <b>案 例 精 选</b>                                                    |       |
| 中信实业银行诉北京市京工房地产开<br>发总公司保证合同纠纷案 .....                             | (276) |

## 房地建设

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| 中华人民共和国建筑法<br>(1997年11月1日) .....    | (280) |
| 中华人民共和国安全生产法(2002年6<br>月29日) .....  | (294) |
| 建设工程质量管理条例<br>(2000年1月30日) .....    | (303) |
| 建设工程安全生产管理条例<br>(2003年11月24日) ..... | (310) |
| 安全生产许可证条例<br>(2004年1月13日) .....     | (318) |
| 建筑工程设计招标投标管理办法(2000                 |       |

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 年10月18日) .....                                                                    | (320) |
| 最高人民法院关于建设工程价款优先<br>受偿权问题的批复<br>(2002年6月20日) .....                                | (323) |
| 最高人民法院关于审理建设工程施工<br>合同纠纷案件适用法律问题的解释<br>(2004年10月25日) .....                        | (323) |
| 最高人民法院、国土资源部、建设部关<br>于依法规范人民法院执行和国土资<br>源房地产管理部门协助执行若干问<br>题的通知(2004年2月10日) ..... | (326) |

## 房地产交易

|                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>(1) 房地产交易管理</b>                                                     |       |
| 商品房销售管理办法<br>(2001年4月4日) .....                                         | (329) |
| 城市房地产转让管理规定<br>(2001年8月15日修正) .....                                    | (333) |
| 城市商品房预售管理办法(2004年7月<br>20日修正) .....                                    | (335) |
| 商品住宅价格管理暂行办法(1992年7<br>月20日) .....                                     | (337) |
| 城市房产交易价格管理暂行办法(1994<br>年11月11日) .....                                  | (338) |
| 商品房销售面积计算及公用建筑面积<br>分摊规则(试行)<br>(1995年9月8日) .....                      | (340) |
| 国务院办公厅关于切实稳定住房价格<br>的通知(2005年3月26日) .....                              | (341) |
| 关于做好稳定住房价格工作的意见<br>(2005年4月30日) .....                                  | (343) |
| 关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等<br>部门关于做好稳定住房价格工作意<br>见的通知》的通知<br>(2005年5月26日) ..... | (345) |
| 关于规范住房交易手续费有关问题的<br>通知(2002年1月31日) .....                               | (348) |
| 关于整顿和规范房地产市场秩序的通<br>知(2002年5月23日) .....                                | (348) |
| 关于加强房地产市场宏观调控促进房<br>地产市场健康发展的若干意见(2002<br>年8月26日) .....                | (352) |

|                                                       |       |                                                                          |       |
|-------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| 关于进一步加强房地产价格管理促进<br>房地产业健康发展的通知(2003年1<br>月17日) ..... | (354) | 8月15日修正) .....                                                           | (401) |
| <b>文书范本精选</b>                                         |       | 房地产广告发布暂行规定(1998年12<br>月3日修正) .....                                      | (403) |
| 商品房买卖合同(示范文本) .....                                   | (356) | 房地产估价师注册管理办法(2001年8<br>月15日修正) .....                                     | (405) |
| <b>(2) 住房公积金管理</b>                                    |       | 房地产估价机构管理办法(2005年10<br>月12日) .....                                       | (408) |
| 住房公积金管理条例(2002年3月24<br>日修订) .....                     | (363) | 城市房地产市场评估管理暂行办法<br>(1992年9月7日) .....                                     | (415) |
| 住房公积金行政监督办法(2004年3月<br>2日) .....                      | (367) | 房地产估价师执业资格制度暂行规定<br>(1995年3月22日) .....                                   | (417) |
| 全国住房公积金监督管理信息系统管<br>理暂行办法(2004年10月11日)<br>.....       | (371) | 房地产经纪人员职业资格制度暂行规<br>定(2001年12月18日) .....                                 | (419) |
| 关于住房公积金管理机构调整工作的<br>实施意见(2002年6月19日)<br>.....         | (374) | 关于房地产中介服务收费的通知(1995<br>年7月17日) .....                                     | (422) |
| 关于完善住房公积金决策制度的意见<br>(2002年6月19日) .....                | (376) | <b>(5) 房地产纠纷</b>                                                         |       |
| 关于认真做好工会参与建立住房公积<br>金制度工作的通知<br>(2002年6月21日) .....    | (378) | 最高人民法院关于非所有权人将他人<br>房屋投资入股应如何处理问题的批<br>复(1987年2月23日) .....               | (424) |
| 关于住房公积金管理中心职责和内部<br>授权管理的指导意见<br>(2003年4月3日) .....    | (380) | 最高人民法院关于私房改造中典当双<br>方都是被改造户的赎回案件应如何<br>处理问题的批复<br>(1990年7月25日) .....     | (424) |
| 关于住房公积金管理若干具体问题的<br>指导意见(2005年1月10日)<br>.....         | (382) | 最高人民法院关于非产权人擅自出卖<br>他人房屋其买卖合同应属无效的复<br>函(1991年3月22日) .....               | (424) |
| 关于住房公积金有关利率政策调整的<br>通知(2005年3月18日) .....              | (384) | 最高人民法院关于国营企业购买私房<br>已经使用多年何时补办批准手续方<br>可承认买卖合同有效的复函(1995年<br>1月6日) ..... | (425) |
| <b>(3) 房屋贷款管理</b>                                     |       | 最高人民法院关于审理离婚案件中公<br>房使用、承租若干问题的解答(1996<br>年2月5日) .....                   | (425) |
| 贷款通则(1996年6月28日) .....                                | (384) | 最高人民法院关于审理商品房买卖合<br>同纠纷案件适用法律若干问题的解释<br>(2003年4月28日) .....               | (426) |
| 个人住房贷款管理办法<br>(1998年5月9日) .....                       | (392) | 最高人民法院关于人民法院民事执行<br>中查封、扣押、冻结财产的规定(2004<br>年11月4日) .....                 | (429) |
| 商业银行房地产贷款风险管理指引<br>(2004年9月2日) .....                  | (395) | 最高人民法院关于人民法院民事执行<br>中拍卖、变卖财产的规定(2004年11<br>月15日) .....                   | (433) |
| 关于调整个人住房担保委托贷款保险<br>业务的通知(2000年2月12日)<br>.....        | (399) |                                                                          |       |
| 关于进一步加强房地产信贷业务管理<br>的通知(2003年6月5日) .....              | (399) |                                                                          |       |
| <b>(4) 房地产中介服务</b>                                    |       |                                                                          |       |
| 城市房地产中介服务管理规定(2001年                                   |       |                                                                          |       |

**(6) 房屋租赁、抵押**

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| 城市房屋租赁管理办法<br>(1995年5月9日) .....                     | (436) |
| 城镇最低收入家庭廉租房管理办法<br>(2003年12月31日) .....              | (439) |
| 城镇廉租住房租金管理办法(2005年3<br>月14日) .....                  | (441) |
| 城镇最低收入家庭廉租房申请、审核<br>及退出管理办法<br>(2005年7月7日) .....    | (442) |
| 中华人民共和国担保法<br>(1995年6月30日) .....                    | (444) |
| 城市房地产抵押管理办法(2001年8月<br>15日修正) .....                 | (451) |
| 住房置业担保管理试行办法(2000年5<br>月11日) .....                  | (456) |
| 最高人民法院关于人民法院执行设定<br>抵押的房屋的规定<br>(2005年12月14日) ..... | (458) |

**文书范本精选**

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 个人住房贷款借款合同范本 .....           | (459) |
| 个人住房贷款法律事务委托代理协议<br>范本 ..... | (468) |
| 房地产抵押合同范本 .....              | (469) |
| 房屋租赁合同范本 .....               | (471) |
| 商品房以租代售租赁合同范本 .....          | (477) |
| 写字楼租赁合同 .....                | (481) |
| 房地产委托代理销售协议范本 .....          | (487) |
| 房屋出租委托合同范本 .....             | (488) |

**案 例 精 选**

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷<br>案 ..... | (489) |
|------------------------------|-------|

**房 产 管 理****(1) 房屋权属管理**

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 城市私有房屋管理条例(1983年12月<br>17日) .....    | (493) |
| 中国人民解放军房地产管理条例(1990<br>年4月20日) ..... | (495) |
| 城市房屋权属登记管理办法(2001年8<br>月15日修正) ..... | (497) |
| 城市房地产权属档案管理办法(2001年                  |       |

|                                                                                                  |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 8月29日) .....                                                                                     | (501) |
| 房屋权属证书印制管理办法(2002年6<br>月6日) .....                                                                | (503) |
| 关于房改售房权属登记发证若干规定<br>的通知(1995年8月16日) .....                                                        | (504) |
| 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登<br>记有关问题的通知<br>(2002年3月27日) .....                                               | (505) |
| 最高人民法院关于土改时部分确权、部<br>分未确权的祖遗房产应如何继承问<br>题的批复(1987年4月25日)<br>.....                                | (506) |
| 最高人民法院关于购房人之一在购房<br>时不完全具备条件,但购房后长期共<br>同居住管理使用,纠纷时已具备完全<br>购房条件的应认定产权共有的复函<br>(1991年8月7日) ..... | (506) |
| 国家计委、财政部关于规范房屋所有权<br>登记费计费方式和收费标准等有关<br>问题的通知(2001年4月12日)<br>.....                               | (506) |

**(2) 房屋物业管理**

|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| 物业管理条例(2003年6月8日) .....                            | (507) |
| 公有住宅售后维修养护管理暂行办法<br>(1992年6月15日) .....             | (513) |
| 城市新建住宅小区管理办法(1994年3<br>月23日) .....                 | (514) |
| 城市异产毗连房屋管理规定(2001年8<br>月15日修正) .....               | (516) |
| 城市房屋便器水箱应用监督管理办法<br>(2001年9月4日修正) .....            | (517) |
| 物业管理企业资质管理办法(2004年3<br>月17日) .....                 | (518) |
| 附:关于物业管理企业资质管理有关<br>问题的通知<br>(2004年5月18日) .....    | (521) |
| 关于执行《物业管理企业资质管<br>理办法》有关问题的复函(2004<br>年7月5日) ..... | (522) |
| 城市危险房屋管理规定(2004年7月20<br>日修正) .....                 | (522) |
| 城市居民住宅安全防范设施建设管理                                   |       |

|                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| 规定(1996年1月5日) .....                                                 | (524) |
| 住宅共用部位共用设施设备维修基金<br>管理办法(1998年11月9日)<br>.....                       | (525) |
| 房地产统计指标解释(试行)(2002年3<br>月20日) .....                                 | (527) |
| 前期物业管理招标投标管理暂行办法<br>(2003年6月26日) .....                              | (550) |
| 业主大会规程(2003年6月26日)<br>.....                                         | (554) |
| 物业服务收费管理办法(2003年11月<br>13日) .....                                   | (557) |
| 物业服务收费明码标价规定(2004年7<br>月19日) .....                                  | (559) |
| 关于加强公有住房售后维修养护管理<br>工作的通知(1997年4月3日)<br>.....                       | (560) |
| 关于修订全国物业管理示范住宅小区<br>(大厦、工业区)标准及有关考评验收<br>工作的通知(2000年5月25日)<br>..... | (560) |

### 文书范本精选

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 前期物业管理服务合同(示范文本)<br>.....  | (561) |
| 物业管理服务合同(示范文本) .....       | (568) |
| 业主大会章程(示范文本) .....         | (575) |
| 业主公约(示范文本) .....           | (583) |
| 业主大会议事规则(示范文本) .....       | (590) |
| 物业管理招标书招标须知(示范文本)<br>..... | (594) |

### (3) 房屋装修装饰

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 住宅室内装饰装修管理办法(2002年3<br>月5日) .....    | (599) |
| 住宅工程初装饰竣工验收办法(1994年<br>6月16日) .....  | (603) |
| 家庭居室装饰装修管理试行办法(1997<br>年4月15日) ..... | (604) |
| 燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000<br>年1月21日) ..... | (606) |
| 民用建筑节能管理规定(2000年2月18<br>日) .....     | (609) |
| 关于加强建筑工程室内环境质量管理                     |       |

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 的若干意见(2002年3月1日)<br>.....            | (610) |
| 商品住宅装修一次到位实施细则(2002<br>年6月26日) ..... | (611) |

### 房屋拆迁、补偿、安置

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 城市房屋拆迁管理条例(2001年6月13<br>日) .....                                              | (629) |
| 国务院办公厅关于认真做好城镇房屋<br>拆迁工作维护社会稳定的紧急通知<br>(2003年9月19日) .....                     | (632) |
| 国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁<br>规模严格拆迁管理的通知(2004年6<br>月6日) .....                          | (633) |
| 城市房屋拆迁单位管理规定(1991年7<br>月8日) .....                                             | (636) |
| 房屋拆迁证据保全公证细则(1993年<br>12月1日) .....                                            | (637) |
| 城市房屋拆迁管理工作考核标准(试<br>行)(1993年9月22日) .....                                      | (639) |
| 城市房屋拆迁估价指导意见(2003年<br>12月1日) .....                                            | (639) |
| 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003<br>年12月30日) .....                                         | (642) |
| 国务院宗教事务局、建设部关于城市建<br>设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理<br>意见的通知(1993年1月20日)<br>.....           | (644) |
| 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补<br>偿、安置等案件问题的批复(1996年<br>7月24日) .....                        | (645) |
| 最高人民法院关于当事人达不成拆迁<br>补偿安置协议就补偿安置争议提起<br>民事诉讼人民法院应否受理问题的<br>批复(2005年8月1日) ..... | (645) |
| 国务院法制办公室对北京市人民政府<br>法制办公室《关于城市私有房屋拆迁<br>补偿适用法律问题的请示》的答复<br>(2002年1月24日) ..... | (645) |
| 国务院法制办公室关于对建设部办公<br>厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复<br>是否属于具体行政行为的请示》的复                      |       |

|                                                      |       |                                                                                             |       |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 函(2002年8月27日) .....                                  | (647) | 通知(2005年3月18日) .....                                                                        | (698) |
| 建设部办公厅关于如何界定拆迁项目<br>适用新老条例的复函(2002年12月<br>16日) ..... | (648) | 国家税务总局、财政部、建设部关于加<br>强房地产税收管理的通知(2005年5<br>月27日) .....                                      | (699) |
| <b>文书范本精选</b>                                        |       | 国家税务总局关于房产税、城镇土地使<br>用税有关政策规定的通知(2003年7<br>月15日) .....                                      | (700) |
| 房屋拆迁安置补偿合同 .....                                     | (648) | 财政部、国家税务总局关于调整城镇土<br>地使用税有关减免税政策的通知<br>(2004年10月25日) .....                                  | (701) |
| 建设工程拆迁房屋合同 .....                                     | (649) | 国家税务总局关于离婚后房屋权属变<br>化是否征收契税的批复(1999年6月<br>3日) .....                                         | (701) |
| <b>房地产税费</b>                                         |       | 国家税务总局关于出售或租赁房屋使<br>用权是否征收契税问题的批复(1999<br>年7月8日) .....                                      | (701) |
| 中华人民共和国税收征收管理法(2001<br>年4月28日修订) .....               | (652) | 国家税务总局关于抵押贷款购买商品<br>房征收契税的批复(1999年9月16<br>日) .....                                          | (702) |
| 中华人民共和国税收征收管理法实施<br>细则(2002年9月7日) .....              | (661) | 财政部、国家税务总局关于公有制单位<br>职工首次购买住房免征契税的通知<br>(2000年11月29日) .....                                 | (702) |
| 中华人民共和国外商投资企业和外国<br>企业所得税法(1991年4月9日)<br>.....       | (671) | 国家税务总局关于继承土地、房屋权属<br>有关契税问题的批复<br>(2004年9月2日) .....                                         | (702) |
| 中华人民共和国个人所得税法(2005年<br>10月27日修正) .....               | (674) | 财政部、国家税务总局关于住房公积<br>金、医疗保险金、基本养老保险金、失<br>业保险金个人账户存款利息所得免<br>征个人所得税的通知<br>(1999年10月8日) ..... | (702) |
| 中华人民共和国城市房地产税暂行条<br>例(1951年8月8日) .....               | (677) | 财政部、国家税务总局、建设部关于个<br>人出售住房所得征收个人所得税有<br>关问题的通知(1999年12月2日)<br>.....                         | (703) |
| 中华人民共和国城市维护建设税暂行<br>条例(1985年2月8日) .....              | (678) | 国家税务总局关于企业住房制度改革<br>中涉及的若干所得税业务问题的通<br>知(2001年4月6日) .....                                   | (704) |
| 中华人民共和国房产税暂行条例(1986<br>年9月15日) .....                 | (679) | 国家税务总局关于房地产开发有关企<br>业所得税问题的通知<br>(2003年7月9日) .....                                          | (705) |
| 中华人民共和国印花税法暂行条例(1988<br>年8月6日) .....                 | (679) | 财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆<br>迁有关税收政策的通知(2005年3月                                                     |       |
| 中华人民共和国城镇土地使用税暂行<br>条例(1988年9月27日) .....             | (680) |                                                                                             |       |
| 中华人民共和国土地增值税暂行条例<br>(1993年12月13日) .....              | (681) |                                                                                             |       |
| 中华人民共和国土地增值税暂行条例<br>实施细则(1993年12月25日)<br>.....       | (684) |                                                                                             |       |
| 中华人民共和国营业税暂行条例(1993<br>年12月13日) .....                | (688) |                                                                                             |       |
| 中华人民共和国契税法暂行条例(1997年<br>7月7日) .....                  | (689) |                                                                                             |       |
| 个人所得税管理办法<br>(2005年7月6日) .....                       | (690) |                                                                                             |       |
| 中华人民共和国企业所得税暂行条例<br>(1993年12月13日) .....              | (697) |                                                                                             |       |
| 关于住房公积金有关利率政策调整的                                     |       |                                                                                             |       |

- 22 日) ..... (708)
- 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 年 12 月 12 日) ..... (708)
- 附:营业税问题解答(之一)(1995 年 4 月 17 日) ..... (708)
- 财政部、国家税务总局关于对消化空置商品房有关税费政策的通知(2001 年 4 月 19 日) ..... (712)
- 财政部、国家税务总局关于对消化空置商品房有关税费政策的补充通知(2001 年 7 月 23 日) ..... (712)
- 国家税务总局关于从事房地产业务的外商投资企业若干税务处理问题的通知(1999 年 12 月 21 日) ..... (713)
- 国家税务总局关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的通知(2000 年 3 月 8 日) ..... (713)
- 国家税务总局关于外商投资房地产开发经营企业所得管理问题的通知(2001 年 12 月 20 日) ..... (714)
- ### 城市住房改革
- #### (1) 公有住房改革
- 国务院关于加强国有住房出售收入管理的意见(1996 年 8 月 8 日) ..... (716)
- 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 年 7 月 3 日) ..... (716)
- 国家安居工程实施方案(1995 年 1 月 20 日) ..... (719)
- 国务院为促进房地产市场持续健康发展的通知(2003 年 8 月 12 日) ..... (721)
- 实施国家安居工程的意见(1995 年 3 月 8 日) ..... (723)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999 年 4 月 19 日) ..... (725)
- 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 年 8 月 16 日) ..... (727)
- 在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见(2000 年 2 月 6 日) ..... (730)
- 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 年 2 月 18 日) ..... (732)
- 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 年 2 月 21 日) ..... (733)
- 在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法(2000 年 10 月 30 日) ..... (736)
- 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 年 11 月 23 日) ..... (737)
- 中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003 年 8 月 14 日) ..... (738)
- 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 年 8 月 28 日) ..... (740)
- 关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定(1992 年 3 月 1 日) ..... (741)
- 关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定(1995 年 5 月 31 日) ..... (742)
- 关于进一步深化学校住房制度改革加快解决教职工住房问题的若干意见(1998 年 10 月 19 日) ..... (743)
- 关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知(1999 年 2 月 10 日) ..... (745)
- 关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999 年 8 月 13 日) ..... (746)
- 关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租增发补贴的通知(1999 年 11 月 10 日) ..... (747)
- 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 年 5 月 8 日) ..... (747)
- 关于房改售房工作中几个具体问题处

|                     |                        |       |
|---------------------|------------------------|-------|
| 理意见的通知(2000年6月26日)  | (1999年4月6日) .....      | (753) |
| ..... (749)         | 经济适用住房管理办法(2004年5月13   |       |
| 关于积极稳妥地推进公有住房租金改    | 日) .....               | (756) |
| 革的意见(2000年7月19日)    | 经济适用住房价格管理办法(2002年     |       |
| ..... (751)         | 11月17日) .....          | (759) |
| (2)经济适用住房           | 建设部、国家发展计划委员会、国土资      |       |
| 城镇经济适用住房建设管理办法(1994 | 源部关于大力发展经济适用住房的        |       |
| 年12月15日) .....      | 若干意见(1998年9月14日) ..... | (760) |
| (752)               |                        |       |
| 经济适用住房开发贷款管理暂行规定    |                        |       |