

房地产交易与拆迁 纷争处理法律依据

《中华人民共和国法律全书》编委会/编

FDCJYYCQ
FZCLFLYJ

吉林人民出版社

房产交易与拆迁补偿 处理法律依据

《中华人民共和国法律全书》编委会编

吉林人民出版社

房产交易与拆迁纷争处理法律依据

主 编:《中华人民共和国法律全书》编委会编

责任编辑:刘树炎 封面设计:张 迅 责任校对:晓 君

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 4646 号 邮政编码:130021)

网址:www.jlpph.com 电话:0431 - 5649710

全国新华书店经销

发行热线:0431 - 5638605 010 - 63475245

印 刷:长春市第九印刷厂

开 本:850mm × 1168mm 1/32

印 张:15.125 字 数:370 千字

标准书号:ISBN 7 - 206 - 04443 - 3/D · 1350

版 次:2004 年 7 月第 1 版 印 次:2004 年 7 月第 1 次印刷

印 数:1 - 4 000 册 定 价:28.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

目 录

一、 房 产 交 易

中华人民共和国城市房地产管理法 (1994. 7. 5)	(1)
国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案 (1995. 2. 6)	(12)
国务院住房制度改革领导小组关于加强国有住房出售收 入管理的意见 (1996. 8. 8)	(16)
国务院办公厅关于制止违反规定突击分房和低价出售公 有住房问题的紧急通知 (1998. 4. 10)	(18)
城市公有房屋管理规定 (1994. 3. 23)	(19)
最高人民法院关于深圳市装饰工程工业总公司与深圳市 金光企业股份有限公司、原审第三人沈阳军区驻深圳 办事处房屋产权案的复函 (1994. 8. 31)	(26)
城市商品房预售管理办法 (1994. 11. 15)	(27)
城市房屋租赁管理办法 (1995. 5. 9)	(30)
城市房地产转让管理规定 (1995. 8. 7)	(36)
城市房地产中介服务管理规定 (1996. 1. 8)	(41)
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知 (1997. 4. 3)	(46)

个人住房担保贷款管理试行办法 (1997. 4. 28)	(48)
城市房地产抵押管理办法 (1997. 5. 9)	(54)
城市房屋权属登记管理办法 (1997. 10. 27)	(64)
国家计委关于加强房地产价格调控加快住房建设的意见 (1998. 10. 7)	(71)
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)	(76)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (1999. 5. 1)	(77)
国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的 批复 (1999. 6. 3)	(81)
财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得 征收个人所得税有关问题的通知 (1999. 12. 2)	(82)
建设部关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知 (2000. 5. 8)	(84)
住房置业担保管理试行办法 (2000. 5. 11)	(88)
建设部关于转发国务院法制办公室“对建设部《关于 请求解释〈城市房地产管理法〉中房产管理部门的 函》的复函”的通知 (2000. 3. 29)	(94)
建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的 通知 (2000. 9. 11)	(96)
建设部 国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖 合同示范文本》的通知 (2000. 9. 13)	(99)
建设部关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的 指导意见 (2000. 9. 18)	(110)
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. 10. 30)	(114)
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)	(117)
商品房销售管理办法 (2001. 4. 4)	(118)
建设部关于修改《城市异产毗连房屋管理规定》的决 定 (2001. 8. 15)	(128)
城市异产毗连房屋管理规定 (2001. 8. 15)	(129)
建设部关于修改《城市商品房预售管理办法》的决定 (2001. 8. 15)	(132)
城市商品房预售管理办法 (2001. 8. 15)	(133)
建设部关于修改《城市房地产转让管理规定》的决定 (2001. 8. 15)	(135)
城市房地产转让管理规定 (2001. 8. 15)	(136)
建设部关于修改《城市房地产中介服务管理规定》的 决定 (2001. 8. 15)	(141)
城市房地产中介服务管理规定 (2001. 8. 15)	(143)
建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定 (2001. 8. 15)	(148)
城市房地产抵押管理办法 (2001. 8. 15)	(149)
建设部关于修改《城市房屋权属登记管理办法》的决 定 (2001. 8. 15)	(159)
城市房屋权属登记管理办法 (2001. 8. 15)	(160)
城市房地产权属档案管理办法 (2001. 8. 29)	(168)
建设部关于发布国家标准《住宅装饰装修工程施工规 范》的通知 (2001. 12. 9)	(174)
建设部关于发布《全国建筑装饰装修工程量清单计价	

暂行办法》的通知 (2001. 12. 26)	(174)
建设部关于废止《马鞍形壳板屋面建筑构造》(93SJ241)	
等 98 项国家建筑标准设计图集的通知 (2001. 12. 26)	(175)
建设部关于发布国家标准《民用建筑工程室内环境污	
染控制规范》的通知 (2001. 12. 26)	(176)
国家计委 建设部关于规范住房交易手续费有关问题的	
通知 (2002. 1. 31)	(177)
住宅室内装饰装修管理办法 (2002. 3. 5)	(178)
房屋权属证书印制管理办法 (2002. 6. 6)	(187)
商品住宅装修一次到位实施导则 (2002. 7. 18)	(188)
国家工商行政管理总局关于开展以室内装饰装修材料为	
重点, 打假保安全居住专项检查的通知	
(2002. 7. 23)	(207)
中国人民银行关于加强住房公积金信贷业务管理的通知	
(2002. 8. 15)	(210)
国家税务总局关于股权变动导致企业法人房地产权属更	
名登记不征契税的批复 (2002. 8. 16)	(212)
建设部关于对城市房地产转让有关问题的复函	
(2002. 9. 24)	(212)
房地产交易与权属登记规范化管理考核标准	
(2002. 11. 13)	(213)
房地产交易与权属登记规范化管理考核办法	
(2002. 11. 13)	(217)
经济适用住房价格管理办法 (2002. 11. 17)	(220)
建设部关于发布《全国统一建筑装饰装修工程消耗量	
定额》的通知 (2002. 12. 26)	(224)

国家计委关于进一步加强房地产价格管理促进房地产业健康发展的通知 (2003. 1. 17)	(224)
建设部关于贯彻《房地产交易与权属登记规范化管理考核标准》和《房地产交易与权属登记规范化管理考核办法》有关问题的通知 (2003. 3. 28)	(227)
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)	(229)
财政部 国家税务总局关于非产权人重新购房征免个人所得税问题的批复 (2003. 5. 28)	(236)
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)	(236)
建设部中央国家机关住房制度改革办公室 中共中央直属机关住房制度改革办公室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)	(239)
建设部办公厅关于对《城市房屋权属登记管理办法》有关问题的复函 (2003. 12. 11)	(241)

二、房屋质量与面积计算

建设工程抗御地震灾害管理规定 (1994. 11. 10)	(243)
建设部关于加强房地产开发管理提高商品房质量的通知 (1996. 1. 23)	(249)
建设工程质量投诉处理暂行规定 (1997. 4. 2)	(252)
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)	(255)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	

(1998. 11. 9)	(257)
注册结构工程师执业及管理工作有关问题的暂行规定	
(1998. 11. 23)	(261)
国家计量技术规范 (JJF1058 - 1998) 商品房销售面积	
测量与计算 (1998. 12. 22)	(265)
建设部关于加强房地产测量及房屋面积计算管理工作的	
通知 (1999. 3. 20)	(274)
商品住宅性能认定管理办法 (试行) (1999. 4. 29)	(276)
商品房销售面积计量监督管理办法 (1999. 6. 22)	(282)
建设部 国家计委 国家经贸委 财政部 科技部 税	
务总局 质量技术监督局 建材局关于推进住宅产业	
现代化提高住宅质量的若干意见 (1999. 7. 5)	(284)
建设部关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算管理	
工作的通知 (2000. 2. 25)	(290)
建设部关于发布《工程建设标准强制性条文》(房屋建	
筑部分) 的通知 (2000. 4. 20)	(292)
房屋建筑工程质量保修办法 (2000. 6. 30)	(293)
房屋建筑工程质量保修书 (示范文本) (2000. 8. 22) ...	(295)
建设部关于颁发《建筑工程隔震减震产品检测资质证	
书》的通知 (2000. 8. 29)	(297)
建设部办公厅关于建筑面积计算标准问题的复函	
(2001. 12. 24)	(298)
建设部关于对住宅日照标准强制性条文执行的答复	
(2002. 1. 28)	(299)
建设部办公厅关于加强建筑工程室内环境质量管理	
的若干意见 (2002. 3. 1)	(299)

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)	(301)
建设部关于发布国家标准《屋面工程质量验收规范》的通知 (2002. 4. 1)	(303)
建设部办公厅关于对深圳市建设局《关于商品房主体结构质量重新核验有关问题的请示》的复函 (2003. 10. 28)	(304)
建设部关于加强住宅工程质量管理若干意见 (2004. 1. 30)	(305)

三、房屋拆迁

城市房屋拆迁管理条例 (2001. 6. 13)	(309)
建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函 (2001. 10. 21)	(315)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函 (2002. 8. 27)	(316)
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函 (2002. 12. 16)	(317)
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)	(318)
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)	(319)
建设部办公厅关于认真做好拆迁管理维护社会稳定的紧	

急通知 (2003. 8. 18)	(320)
建设部办公厅关于转发国务院法制办秘书行政司《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》的通知 (2003. 8. 25)	(323)
城市房屋拆迁估价指导意见 (2003. 12. 1)	(324)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003. 12. 30)	(329)
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)	(335)

附录 分房制度改革与房地产市场化

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 (1994. 7. 18)	(336)
国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知 (1995. 5. 26)	(343)
国务院住房制度改革领导小组关于加强住房公积金管理 的意见 (1996. 8. 8)	(345)
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)	(347)
城市房地产开发经营管理条例 (1998. 7. 20)	(352)
建设部 国家计委 国土资源部 中国人民银行 科技 部 教育部 文化部 卫生部关于支持科研院所、大 专院校、文化团体和卫生机构利用单位自用土地建设 经济适用住房的若干意见 (1998. 9. 18)	(358)
在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见	

(2000. 2. 6)	(360)
国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定	
(2002. 3. 24)	(364)
住房公积金管理条例 (2002. 3. 24)	(366)
国务院关于加强住房公积金管理的通知	
(2002. 5. 13)	(374)
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	
(2003. 8. 12)	(378)
建立住房公积金制度的暂行规定 (1994. 11. 23)	(383)
住房公积金财务管理暂行办法 (1994. 12. 12)	(387)
住房公积金管理机构财务管理暂行办法 (1995. 1. 18)	(388)
城市房地产开发管理暂行办法 (1995. 1. 23)	(389)
建设部 国家发展计划委员会 国土资源部关于大力发	
展经济适用住房的若干意见 (1998.)	(396)
城镇廉租住房管理办法 (1999. 4. 19)	(398)
建设部关于贯彻《城市房地产开发经营管理条例》的	
通知 (1998. 9. 23)	(401)
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. 2. 18)	(404)
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)	(411)
建设部关于贯彻《房地产开发企业资质管理规定》全	
面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知	
(2000. 4. 13)	(416)
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) (420)
- 国家康居示范工程管理办法 (2000. 12. 7) (424)
- 建设部 财政部关于进行住房公积金管理机构调整试点工作的紧急通知 (2002. 2. 5) (427)
- 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) (428)
- 中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率的通知 (2002. 3. 1) (431)
- 建设部关于降低住房公积金存、贷款利率的通知 (2002. 3. 6) (432)
- 国家工商行政管理总局 建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2002. 3. 25) (433)
- 建设部 财政部 中国人民银行 监察部 审计署 中央编办关于严禁在住房公积金管理机构调整工作中发生违纪违法行为的通知 (2002. 5. 14) (434)
- 建设部 国家计委 国家经贸委 财政部 国土资源部 国家工商行政管理总局 监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (2002. 5. 23) (436)
- 建设部 财政部 中国人民银行 中央机构编制委员会办公室 国家经济贸易委员会 监察部 劳动和社会保障部 审计署 总工会关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见 (2002. 6. 19) (442)
- 建设部 财政部 中国人民银行 中央机构编制委员会办公室 国家经济贸易委员会 监察部 劳动和社会保障部 审计署 国务院法制办公室 中华全国总工会关于

完善住房公积金决策制度的意见 (2002. 6. 19)	(446)
建设部 国家计委 财政部 国土资源部 中国人民银 行 国家税务总局关于加强房地产市场宏观调控促进 房地产市场健康发展的若干意见 (2002. 8. 26)	(449)
国务院机关事务管理局 中共中央直属机关事务管理局 建设部 财政部关于发放购房补贴中几个具体问题的 处理意见 (2002. 9. 30)	(453)
建设部 财政部 中国人民银行关于住房公积金管理中 心职责和内部授权管理的指导意见 (2003. 4. 3)	(456)
中国人民银行关于居民个人住房公积金存款账户日常销户 结清时的利率适用和计结息方式的通知 (2003. 6. 9)	(460)
城镇最低收入家庭廉租住房管理办法 (2003. 12. 31) ...	(460)
住房公积金行政监督办法 (2004. 3. 2)	(464)

一、房产交易

中华人民共和国城市房地产管理法

(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 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布)

第一章 总 则

第一条 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 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 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 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 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 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

第七条 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。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 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、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。

第十二条 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。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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