



法律政策适用指引丛书

# 房地产 法律政策适用指引

主 编 · 刘桂林

副主编 · 刘志刚 邵 卿

- 最通俗易懂的法律解释
- 最迅速便捷的法规检索

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



自然资源部国土空间规划系列

# 房地产 法律政策适用指引

主 编：王明远

副主编：陈国平 廖 强

· 1 ·

《自然资源部国土空间规划系列》

《自然资源部国土空间规划系列》

自然资源部国土空间规划系列

法律政策适用指引丛书

# 房 地 产

## 法律政策适用指引

主 编：刘桂林

副主编：刘志刚 邵 卿

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房地产法律政策适用指引/刘桂林等编著. —北京: 中国法制出版社, 2009. 10

(法律政策适用指引丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1082 - 3

I. 房… II. 刘… III. 房地产业 - 法规 - 法律适用 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 030060 号

策划编辑: 罗莱娜

责任编辑: 朱丹颖

封面设计: 蒋云羽

---

**房地产法律政策适用指引**

FANGDICHAN FALU ZHENGCE SHIYONG ZHIYIN

编著/刘桂林等

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2009 年 10 月第 1 版

印张/15.25 字数/342 千

2009 年 10 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1082 - 3

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

## 出版说明

遭遇纠纷的您是否对浩如烟海的法律法规无所适从？

初学法律的您是否对晦涩难懂的法律概念无计可施？

作为法律专业人士的您是否又对纷繁复杂的法律条文望而兴叹？

我国法律规范门类广、层级多、数量大，且立改废频繁，给无论是“门外汉”的您还是法律专业人士的您都带来了不少的困扰。有鉴于此，中国法制出版社集结数十年专业权威出版经验，提出法律适用实务工具书的先进理念，诚邀各领域的法律专家精心组织编写，重磅推出“法律政策适用指引”书系。

本套丛书打破以往法规工具书简单罗列法律文件的汇编模式，采取分类编纂的方法，提取主题词，共设“合同”、“土地”、“房地产”、“企业”、“劳动”和“侵权赔偿”六个分册，收录了与其相关的重要法律、行政法规、部门规章、司法解释以及地方性法律文件的具体规定。每个分册都力图体现下列特点：

一、法律概念解析。每个章节对本部分收录的法规条文所涉及到的重点法律概念，都用通俗易懂的语言对其进行法理解析，助您快速掌握相关概念。

二、指引重点法条。按照提炼的法律概念，将散见在诸多文件中的法律条文进行有效集结、归纳，力求全面，化繁为简，使您能够迅捷检索到与该问题相关的所有法律的具体规定。

此外，本书还制作了法律文件检索，收录了全书涉及到的所有法律文件的名称，并按照效力层级排序，方便您了解具体文件的效力，快速查找。

衷心希望本书能成为您学习法条、理解法条、应用法条最强大的工具用书！

## 前 言

我国房地产市场起步于上世纪 90 年代初期，伴随着“土地使用权有偿转让”原则在法律上的确定而拉开帷幔。在如今的国民经济比例中，房地产支柱性产业的地位愈发突出：如自 2005 年以来，其对我国 GDP 的贡献每年都是 10 多个百分点，影射性作用波及钢铁、水泥、焦炭等 40 余个产业和部门，是推动国民经济发展的不折不扣的“通灵宝玉”。但房地产业又过多地牵涉历史、人文以及民族情感；在众多行业都在演绎经济全球化的大环境中，房地产业却背负着更多的本土化烙印。国家出于各种需要来干预和调控房地产市场的发展，这种干预和调控不仅有依靠推动房地产市场健康、良性发展来带动国民经济持续稳健增长的目的，也有依靠房地产的建设来满足民生性需求的初衷。比如：经济适用房、廉租房、农村宅基地的分配与建设，均承载着保障民生性需求的期盼。即使面对肆虐全球的“金融危机”，国家为国民经济松绑的首要之举还是着眼于房地产。因此国家对房地产业的干预既是必要、及时、有效的，也是可视化的。这种可视化源于国家出台的各式各样的法律、法规、规章和规定，既密集又紧凑。如何在浩如烟海的成文规范中探寻到期待的条文，从而加以利用，这不但是摆在每位当事人面前亟待解决的问题，也是众多法律人价值的体现。因为法律不仅依赖于他们对法律的“承认、确定、实现、保障人们各种利益需求的社会任务”<sup>①</sup>的精彩诠释，更需要他们用一种可公开化的、简捷易懂、便于操作的纸面形式来表述。如同法律的生命，不仅在于经验，也在于可视化的逻辑。

---

<sup>①</sup> [美] 罗斯科·庞德著，唐前宏等译：《普通法的精神》，法律出版社 2001 年版，第 150 页。

关于房地产规范的解读与适用可谓多矣，在众多表述房地产业规范的著述中，本书能揽得一席之地，自然有其存在的合理性。这种合理性主要来源于本书如下三方面的写作特点：

一、本书内容共计9章，几乎囊括目前房地产领域所涉及民事、行政方面主要适用的法律、行政法规、部门规章等文件的相关规定。从房地产项目的立项、审批、融资，到项目的基建、交易、物业，再到涉外房地产业务及其司法解决机制等，关于房地产实体与程序的要点规定，多数在本书收录的范围之内。因而本书信息量大，知识点繁多，但又具有繁而不碎、博而不杂的特点，能以社会所关切的问题为要点，并辅以最直接有效的方式把与实际联系最密切的规范展现在读者面前，增加房地产规范可选择与适用的空间。

二、各章节错落有致，能在极短时间内为读者指引到其欲搜寻的目标，在提高效率的同时凸显了本书的工具化色彩。

三、体例力求简洁、明了。多从概念入手，引经据典，既有法理评析、渊源比较，又涉及动态流程、风险警示；同时附随相关规范加以阐释，“对号入座”，彰显权威与实效相契合的特点。

本书虽务求严谨、清晰、简洁、实效，可既因房地产业的时势变迁所带来规范的频繁更新而难免滞后，又囿于内在知识浅薄不适时情的局限，疏漏之处，恳请读者见谅。诚挚欢迎广大读者与房地产专业相关人士批评、指正。

编者联系方式：

地址：北京市西城区西绒线胡同9号东方律师事务所

邮编：100031

电话：010—66054428

网址：<http://www.fdckfls.com>

本书编者  
2009年10月

## 主要法规索引

### 1. 中华人民共和国宪法（简称《宪法》）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行 根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过《中华人民共和国宪法修正案》修正）

### 2. 中华人民共和国城市房地产管理法（简称《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 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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

### 3. 中华人民共和国土地管理法（简称《土地管理法》）

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

### 4. 中华人民共和国物权法（简称《物权法》）

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过



2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行)

5. 中华人民共和国建筑法 (简称《建筑法》)

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 1997年11月1日中华人民共和国主席令第91号公布 自1998年3月1日起施行)

6. 中华人民共和国招标投标法 (简称《招标投标法》)

(1999年8月30日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 中华人民共和国主席令第21号令公布 自2000年1月1日起施行)

7. 中华人民共和国城乡规划法 (简称《城乡规划法》)

(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布 自2008年1月1日起施行)

8. 中华人民共和国民法通则 (简称《民法通则》)

(1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 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通过的《关于修改部分法律的决定》修正)

9. 中华人民共和国担保法 (简称《担保法》)

(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布 自1995年10月1日起施行)

10. 中华人民共和国拍卖法 (简称《拍卖法》)

(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正)

11. 中华人民共和国继承法 (简称《继承法》)

(1985年4月10日第六届全国人民代表大会第三次会议通过 1985年4月10日中华人民共和国主席令第24号公布 自1985年10月1日起施行)

## 12. 中华人民共和国行政诉讼法〔简称《行政诉讼法》〕

(1989年4月4日第七届全国人民代表大会第二次会议通过 1989年4月4日中华人民共和国主席令第16号公布 自1990年10月1日起施行)

## 13. 中华人民共和国中国人民银行法〔简称《中国人民银行法》〕

(1995年3月18日第八届全国人民代表大会第三次会议通过 根据2003年12月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国中国人民银行法〉的决定》修正)

## 14. 中华人民共和国广告法〔简称《广告法》〕

(1994年10月27日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过 1994年10月27日中华人民共和国主席令第34号公布 自1995年2月1日起施行)

## 15. 中华人民共和国仲裁法〔简称《仲裁法》〕

(1994年8月31日第八届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过 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通过的《关于修改部分法律的决定》修正)

## 16. 中华人民共和国消防法〔简称《消防法》〕

(1998年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修订)

## 17. 中华人民共和国合同法〔简称《合同法》〕

(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999年3月15日中华人民共和国主席令第15号公布 自1999年10月1日起施行)

## 18. 中华人民共和国行政复议法〔简称《行政复议法》〕

(1999年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2005年8月28日中华人民共和国主席令第38号公布 自2006年3月1日起施行)

## 19. 中华人民共和国证券投资基金法〔简称《证券投资基金法》〕

(2003年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会

议通过 2003 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 9 号公布 自 2004 年 6 月 1 日起施行)

**20. 中华人民共和国商业银行法 (简称《商业银行法》)**

(1995 年 5 月 10 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 根据 2003 年 12 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国商业银行法〉的决定》修正)

**21. 中华人民共和国证券法 (简称《证券法》)**

(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》修正 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)

**22. 中华人民共和国公司法 (简称《公司法》)**

(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)

**23. 中华人民共和国企业所得税法 (简称《企业所得税法》)**

(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 63 号公布 自 2008 年 1 月 1 日起施行)

**24. 中华人民共和国民事诉讼法 (简称《民事诉讼法》)**

(1991 年 4 月 9 日第七届全国人民代表大会第四次会议通过 根据 2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》修正)

**25. 中华人民共和国个人所得税法 (简称《个人所得税法》)**

(1980 年 9 月 10 日第五届全国人民代表大会第三次会议通过 根据 1993 年 10 月 31 日第八届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第一次修正 根据 1999 年 8 月 30 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第二次修

正 根据 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第三次修正 根据 2007 年 6 月 29 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第四次修正 根据 2007 年 12 月 29 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第五次修正)

## 二、行政法规及文件:

### 1. 城市房地产开发经营管理条例

(1998 年 7 月 20 日 国务院令第 248 号)

### 2. 中华人民共和国土地管理法实施条例 (简称《土地管理法实施条例》)

(1998 年 12 月 27 日 国务院令第 256 号)

### 3. 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例

(1990 年 5 月 19 日 国务院令第 55 号)

### 4. 建设工程勘察设计管理条例

(2000 年 9 月 25 日 国务院令第 293 号)

### 5. 建设工程安全生产管理条例

(2003 年 11 月 24 日 国务院令第 393 号)

### 6. 建设工程质量管理条例

(2000 年 1 月 30 日 国务院令第 279 号)

### 7. 城市房屋拆迁管理条例

(2001 年 6 月 13 日 国务院令第 305 号)

### 8. 物业管理条例

(2003 年 6 月 8 日国务院令第 379 号公布 根据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)

### 9. 中华人民共和国税收征收管理法实施细则 (简称《税收征收管理法实施细则》)

(2002 年 9 月 7 日 国务院令第 362 号)

10. 中华人民共和国增值税暂行条例 (简称《增值税暂行条例》)

(1993年12月13日国务院令第134号公布 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过 2008年11月10日国务院令第538号公布 自2009年1月1日起施行)

11. 中华人民共和国土地增值税暂行条例 (简称《土地增值税暂行条例》)

(1993年12月13日 国务院令第138号)

12. 中华人民共和国营业税暂行条例 (简称《营业税暂行条例》)

(1993年12月13日国务院令第136号公布 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过 2008年11月10日国务院令第540号公布 自2009年1月1日起施行)

13. 中华人民共和国契税法暂行条例 (简称《契税法暂行条例》)

(2006年4月28日 国务院令第464号)

14. 中华人民共和国个人所得税法实施条例 (简称《个人所得税法实施条例》)

(1994年1月28日国务院令第142号发布 根据2005年12月19日《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所得税法实施条例〉的决定》第一次修订 根据2008年2月18日《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所得税法实施条例〉的决定》第二次修订)

15. 住房公积金管理条例

(1999年4月3日国务院令第262号发布 根据2002年3月24日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》修订)

16. 中华人民共和国行政复议法实施条例 (简称《行政复议法实施条例》)

(2007年5月29日 国务院令第499号)

17. 中华人民共和国外汇管理条例 (简称《外汇管理条例》)

(1996年1月29日国务院令第193号公布 根据1997年1月14日《国务院关于修改〈中华人民共和国外汇管理条例〉的决定》修订 2008年8月1日国务院第20次常务会议修订 通过2008年8月5日国务院令第532号公布 自公布之日起施行)

18. 国务院办公厅转发关于做好稳定住房价格工作意见的通知  
(2005年5月9日 国办发[2005]26号)
19. 国务院关于加强土地调控有关问题的通知  
(2006年8月31日 国发[2006]31号)
20. 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年12月20日 国办发[2008]131号)

### 三、部门规章及规范性文件:

1. 房地产开发企业资质管理规定  
(2000年3月29日 建设部令第77号)
2. 房屋建筑工程质量保修办法  
(2000年6月30日 建设部令第80号)
3. 建设工程勘察质量管理暂行办法  
(2002年12月4日 建设部令第115号)
4. 商品房销售管理办法  
(2001年4月4日 建设部令第88号)
5. 工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项  
暂行规定  
(2001年8月18日 国家发展计划委员会令第9号)
6. 建设工程勘察设计企业资质管理规定  
(2001年7月25日 建设部令第93号)
7. 城市房地产抵押管理办法  
(2001年8月15日 建设部令第98号)
8. 城市房地产中介服务管理规定  
(2001年8月15日 建设部令第97号)
9. 城市房地产转让管理规定  
(2001年8月15日 建设部令第96号)
10. 建设工程价款结算暂行办法  
(2004年10月20日 财建[2004]369号)

11. 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定  
(2002 年 5 月 9 日 国土资源部令第 11 号)
12. 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定  
(2007 年 9 月 28 日 国土资源部令第 39 号)
13. 招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 (试行)  
(2006 年 5 月 31 日 国土资发 [114] 号)
14. 土地登记办法  
(2007 年 12 月 30 日 国土资源部令第 40 号)
15. 房屋登记办法  
(2008 年 2 月 15 日 建设部令第 168 号)
16. 城市商品房预售管理办法  
(2004 年 7 月 20 日 建设部令第 131 号)
17. 住宅专项维修资金管理办法  
(2007 年 12 月 4 日 建设部、财政部令第 165 号)
18. 城市公有房屋管理规定  
(1994 年 3 月 23 日 建设部令第 34 号)
19. 廉租住房保障办法  
(2007 年 11 月 8 日 建设部、发展和改革委员会、监察部、民政部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局令第 162 号)
20. 城市房屋租赁管理办法  
(1995 年 5 月 9 日 建设部令第 42 号)
21. 商品房销售面积计算及公用建筑分摊规则 (试行)  
(1995 年 9 月 8 日 建房 [1995] 517 号)
22. 贷款通则  
(1996 年 6 月 28 日 中国人民银行令 1996 年第 2 号)
23. 个人住房贷款管理办法  
(1998 年 5 月 9 日 银发 [1998] 190 号)
24. 中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则 (简称《企业法人登记管理条例施行细则》)  
(1988 年 11 月 3 日 国家工商行政管理局令第 1 号公布 1996 年 12

月 25 日国家工商行政管理局令第 66 号修订 2000 年第 12 月 1 日国家  
工商行政管理局令第 96 号修订)

25. 经济适用住房价格管理办法

(2002 年 11 月 17 日 国家计委、建设部计价格〔2002〕2503 号)

26. 业主大会规程

(2003 年 6 月 26 日 建住房〔2003〕131 号)

27. 经济适用住房管理办法

(2007 年 11 月 19 日 建住房〔2007〕258 号)

28. 信贷资产证券化试点管理办法

(2005 年 4 月 20 日 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会  
公告〔2005〕第 7 号)

29. 物业管理师制度暂行规定

(2005 年 11 月 16 日 国人部发〔2005〕95 号)

30. 信托公司管理办法

(2007 年 1 月 23 日 银监会 2007 年第 2 号)

31. 信托公司集合资金信托计划管理办法

(2007 年 1 月 23 日 银监会 2007 年第 3 号)

32. 物业服务企业资质管理办法

(2007 年 11 月 26 日 建设部令第 164 号)

33. 证券公司集合资产管理业务实施细则

(2008 年 5 月 31 日 中国证券监督管理委员会公告〔2008〕26 号)

34. 关于规范房地产市场外资准入和管理的意见

(2006 年 7 月 11 日 建住房〔2006〕171 号)

35. 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

(2007 年 5 月 23 日 商资函〔2007〕50 号)

36. 财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知

(2008 年 2 月 22 日 财税〔2008〕1 号)

37. 建筑工程施工质量验收统一标准

(2001 年 7 月 20 日 建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发



布 国家标准 GB50300-2001)

#### 四、司法解释:

1. 最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答

(1995年12月27日 法发[1996]2号)

2. 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年6月18日 法释[2005]5号)

3. 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年9月29日 法释[2004]14号)

4. 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年6月27日 法释[2004]16号)

5. 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年2月10日 法发[2004]5号)

6. 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年4月28日 法释[2003]7号)

7. 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)

(1988年4月2日 法(办)发[1988]6号)

8. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见

(1992年7月14日 法发[1992]22号)

9. 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年12月19日 法释[1999]19号)