

注释
法典

第二版 · 28

中华人民共和国 房地产法典

国务院法制办公室 编

Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国务院法制办公室 编

中华人民共和国 房地产法典



Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国房地产法典/国务院法制办公室编.
—2 版. —北京: 中国法制出版社, 2014. 1
(注释法典)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 4833 - 8

I. ①中… II. ①国… III. ①房地产法 - 注释 - 中国
IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 228731 号

策划编辑 舒 丹

责任编辑 朱丹颖

封面设计 蒋 怡

中华人民共和国房地产法典 (注释法典)

ZHONGHUARENMINCONGHEGUO FANGDICHAN FADIAN (ZHUSHI FADIAN)

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2014 年 1 月第 2 版

印张/31 字数/896 千

2014 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4833 - 8

定价: 78.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: [http: //www. zgfs. com](http://www.zgfzs.com)

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033296

邮购部电话: 66017726

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规>本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)

3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“中华人民共和国注释法典”丛书是我社集数年法规编撰经验，创新出版的大型实用法律工具书。本套工具书不仅全面反映中国特色社会主义法律体系形成成果，而且秉持权威、实用的理念，相信能够成为广大读者理解、掌握、适用法律的首选工具书。

本套工具书以中国特色社会主义法律体系为主线，结合日常司法实践领域确定分册，**独家打造七重法律价值：**

一、出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

二、内容全面

书中收录的法律文件均为近年来国家大规模法律文件清理工作后的现行有效文本。各分册涵盖相关领域重要的法律、行政法规、部门规章、规范性文件、司法解释以及法律法规规章的适用解释及函复。

三、注释精炼

本书在重要法律文件前专设【理解与适用】，并以【注释】形式对重难点条文进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上，结合司法实践全新撰写，与时俱进。

四、案例指导

本书专设【公报案例（指导案例）】和【典型案例指引】，案件来源于最高人民法院公报及其他权威出版物、各高级人民法院判决书等，收录上百个案例全面展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。

五、层级清晰 检索便捷

1. 各分册按照法律文件的效力等级分为法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个层级。
2. 重难点法条下以【链接】的方式索引重要的关联条文，提供相关且有效的条文援引。
3. 特别在目录后设置【典型案例索引】，迅速定位案例资源，以此最大限度地提高图书的即查即用性。

六、附录实用法律工具

书中收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

七、超值增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息，凡是购买本书的读者，均可发送电子邮件至 zhushifadian2014@163.com，告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后，即可免费获得我社 2014 年全年（12 辑）新法规汇编的电子版 增值服务的网络下载密码，登录中国法制出版社官网（www.zgfzs.com）首页的增值服务栏目使用。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读者朋友反馈意见、建议。

中国法制出版社

典型案例索引

1. 许某与H市规划与建设局建房审批行政争议案 / 2
关键词: 违规建房
2. 陈某某、蔡某某以合同约定土地使用年限少于产权证记载年限10年为由诉厦门某某房产公司退还无效约定年限的地价款纠纷案 / 4
关键词: 商业用房地土地使用年限
3. 未按约定提供土地的出让合同被解除案 / 5
关键词: 土地使用权出让
4. 土地使用权因出让还是转让取得案 / 5
关键词: 土地用途变更
5. Y市人民政府等与N公司土地行政争议纠纷上诉案 / 6
关键词: 土地使用权划拨
6. H市人民政府与S公司行政处罚纠纷上诉案 / 6
关键词: 土地闲置
7. 宋某某与某县农信社财产转让纠纷上诉案 / 8
关键词: 房地产不得转让
8. 未交清土地出让金限制土地使用权转让案 / 9
关键词: 土地使用权转让
9. 房屋抵押未签订书面合同被确认有效案 / 10
关键词: 房屋抵押
10. 徐某诉西乡县某某房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 / 36
关键词: 房屋预售宣传资料性质认定
11. 黄某某诉南通市某某置业有限公司等房屋买卖合同案 / 39
关键词: 商品房预售合同效力
12. 龚某某诉上海某某房地产投资咨询有限公司第八分公司等买卖合同案 / 39
关键词: 房屋买卖合同效力
13. 马某某诉李某某房屋买卖合同纠纷案 / 39
关键词: 房屋买卖合同效力
14. 某甲与某县规划和土地管理局要求履行法定职责纠纷上诉案 / 65
关键词: 违规建房
15. 马某与某村第十二村民组租赁合同纠纷上诉案 / 86
关键词: 非法转让土地
16. 杨某荣与杨某华土地承包经营权纠纷上诉案 / 87
关键词: 土地所有权归属
17. 娄某某与某村村民委员会返还土地纠纷上诉案 / 87
关键词: 土地所有权归属
18. 杨延虎等贪污案 / 88
关键词: 贪污罪 职务便利 骗取土地使用权
19. 某村民小组等与某县人民政府颁发集体土地所有权证行政争议纠纷上诉案 / 88
关键词: 集体土地所有权
20. 刘某某与某县人民政府等土地登记颁证纠纷上诉案 / 89
关键词: 土地登记
21. 宋某某与某县农信社财产转让纠纷上诉案 / 89
关键词: 土地使用权转让 无效
22. 刘某某与某市人民政府宅基地登记纠纷上诉案 / 90
关键词: 土地登记
23. 某村村民委员会与罗某某农业承包合同纠纷上诉案 / 90
关键词: 土地承包期限
24. 张某某与某村村民委员会土地承包合同纠纷上诉案 / 90
关键词: 土地承包经营权 损害村民集体利益
25. 马某某与某村村民委员会等合同纠纷上诉案 / 91
关键词: 土地权属争议 法院受案范围
26. 张某与某县国土资源局行政处罚纠纷上诉案 / 94
关键词: 违法占用耕地
27. 海南某某木器有限公司与海口市琼山区三门坡镇文蛟村委会某村民小组等农业承包合同纠纷抗诉案 / 94
关键词: 违法占用耕地
28. 李某某与三亚市吉阳镇中廖村民委员会某小组承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 / 95
关键词: 开垦未利用土地
29. 章某某与某运输公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 / 96
关键词: 使用集体土地进行建设 合同无效
30. 青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与青岛乾坤木业有限公司土地使用权出让合同纠纷案 / 96
关键词: 土地使用权出让
31. 某村村民与某区人民政府土地行政征收纠纷上诉案 / 97
关键词: 农用地转用

32. 帅某某与广州市某房地产开发有限公司行政复议决定纠纷上诉案 / 97
关键词:农用地转用限制
33. 某家庭承包经营户与某村民小组征地安置补助费用分配纠纷上诉案 / 98
关键词:征地安置补助
34. 某商贸有限责任公司与某市国土资源局土地行政撤销纠纷上诉案 / 100
关键词:土地有偿使用
35. 崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 100
关键词:土地用途变更
36. 谢某某与某村农业承包合同纠纷上诉案 / 100
关键词:临时用地
37. 某区人民政府与某机场综合发展总公司土地行政收回纠纷上诉案 / 101
关键词:国有土地使用权收回
38. 李某国诉李某元房屋买卖合同纠纷案 / 102
关键词:宅基地申请
39. 夏某某与周某某等房屋买卖合同纠纷上诉案 / 102
关键词:宅基地使用权主体
40. 卢某某等与某国土资源局等土地行政处罚纠纷上诉案 / 105
关键词:非法占用土地 行政处罚
41. 谢某与某大队等承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 / 156
关键词:承包地征收补偿
42. 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁补偿行政裁决纠纷案 / 160
关键词:房屋评估
43. 中国天衡国际经济贸易合作公司与石狮市德辉开发建设有限公司建筑工程承包合同纠纷、垫资合同纠纷案 / 196
关键词:承包资质
44. 本溪市人民政府与新时代设计工程公司建筑装饰工程施工合同纠纷案 / 203
关键词:变更设计的责任承担
45. 罗某与张某保证合同纠纷上诉案 / 325
关键词:担保的范围
46. 广州市某集团股份有限公司与南海市某贸易有限公司反担保债务纠纷上诉案 / 325
关键词:反担保
47. 陈某等与尹某等房屋买卖协议纠纷上诉案 / 326
关键词:保证人 代为履行
48. 风神轮胎股份有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、河北宝硕股份有限公司借款担保合同纠纷案 / 328
关键词:最高额保证
49. 中国东方资产管理公司大连办事处诉辽宁华曦集团公司等借款担保纠纷上诉案 / 329
关键词:保证人的抗辩权
50. 上海国际信托投资有限公司与上海市综合信息交易所、上海三和房地产公司委托贷款合同纠纷案 / 330
关键词:新贷偿还旧贷
51. 信达公司石家庄办事处与中阿公司等借款担保合同纠纷案 / 331
关键词:保证责任的免除
52. 农业发展银行青海分行营业部诉青海农牧总公司担保合同纠纷案 / 332
关键词:保证责任与破产
53. 广州某房地产开发有限公司与某商业银行广州分行借款合同纠纷上诉案 / 334
关键词:抵押物登记
54. 中国建设银行某某支行诉刘某某、北京某某房地产开发公司购房贷款合同纠纷案 / 334
关键词:抵押物登记
55. 重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司土地使用权转让合同纠纷案 / 335
关键词:抵押物的转让
56. 中国长城资产管理公司济南办事处与山东省济南医药采购供应站、山东省医药集团有限公司、山东省医药公司借款担保合同纠纷案 / 336
关键词:划拨国有土地使用权抵押
57. 某银行三亚市分行诉三亚市某物资公司等借款合同纠纷案 / 336
关键词:抵押物灭失
58. 长春某物业发展有限公司诉长春某超市有限公司抵押合同纠纷上诉案 / 336
关键词:最高额抵押
59. 陈某与某实业有限公司商品房预售合同定金纠纷上诉案 / 338
关键词:定金的成立
60. 广州市甲有限公司与广州市乙有限公司物业管理纠纷上诉案 / 411
关键词:物业管理范围
61. 王某与北京某物业管理中心物业服务合同纠纷上诉案 / 414
关键词:业主义务
62. 深圳市某有限公司与广州市某业主委员会等物业管理纠纷上诉案 / 414
关键词:业主大会成立方式
63. 北京市某业主委员会与北京某物业管理有限公司物

管理委托合同纠纷上诉案 / 414

关键词:业主委员会 权利限制

64. 李某某、樊某诉常熟市某业主委员会、常熟市某物业管理有限公司业主撤销权纠纷案 / 415

关键词:业主怠于行使管理权 业主撤销权

65. 北京某物业管理有限公司与北京市某业主委员会物业服务合同纠纷上诉案 / 416

关键词:业主委员会权利范围

66. 王某与沈阳市某房产局行政登记备案纠纷上诉案 / 416

关键词:业主委员会备案制度

67. 苏某等与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷上诉案 / 417

关键词:前期物业服务合同效力

68. 王某与北京市某有限公司物业服务合同纠纷上诉案 / 418

关键词:前期物业服务合同效力

69. 梁某与广州市某有限公司物业管理纠纷上诉案 / 418

关键词:物业服务企业选聘方式

70. 上海某有限公司与上海市某业主委员会所有权确认纠纷上诉案 / 419

关键词:建设单位处分权限制

71. 北京某有限公司与北京市某业主委员会物业服务合同纠纷上诉案 / 419

关键词:物业管理资料移交

72. 上海某有限公司与上海市某业主委员会房屋使用权纠

纷再审查 / 420

关键词:物业管理用房

73. 北京某国际物业服务公司诉李某某物业服务合同纠纷案 / 421

关键词:业主利用专有部分损害公共利益

74. 姚某与北京某有限责任公司物业服务合同纠纷上诉案 / 421

关键词:物业服务企业义务

75. 上海市某业主委员会与上海某有限公司等排除妨碍上诉案 / 422

关键词:物业公司移交资料义务

76. 张某等与上海某有限公司物业服务合同纠纷上诉案 / 423

关键词:物业服务收费

77. 冯某与海南某有限公司物业管理纠纷上诉案 / 423

关键词:物业管理费

78. 北京某有限公司与刘某供用热力合同纠纷上诉案 / 424

关键词:公用事业单位 委托收费

79. 北京甲有限公司与乙有限公司服务合同纠纷上诉案 / 424

关键词:安全防范义务

80. 张某与某业主委员会建筑物区分所有权纠纷上诉案 / 425

关键词:改变公共建筑程序

目 录*

一、综合

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法 1
(2009. 8. 27)

中华人民共和国物权法 13
(2007. 3. 16)

中华人民共和国合同法 (节录) 35
(1999. 3. 15)

中华人民共和国城乡规划法 51
(2007. 10. 28)

● 行政法规及文件

城市房地产开发经营管理条例 66
(2011. 1. 8)

国务院办公厅关于促进房地产市场
平稳健康发展的通知 69
(2010. 1. 7)

国务院关于坚决遏制部分城市房价
过快上涨的通知 70
(2010. 4. 17)

国务院办公厅关于进一步做好房地
产市场调控工作有关问题的通知 71
(2011. 1. 26)

● 部门规章及文件

房地产开发企业资质管理规定 73
(2000. 3. 29)

住房和城乡建设部、国土资源部、
监察部关于进一步贯彻落实国发

[2010] 10 号文件的通知 75
(2010. 9. 30)

建设部、商务部、国家发展和改革
委员会、中国人民银行、国家工
商行政管理总局、国家外汇管理
局关于规范房地产市场外资准入
和管理的意见 76
(2006. 7. 11)

住房和城乡建设部、国家外汇管理
局关于进一步规范境外机构和个
人购房管理的通知 77
(2010. 11. 4)

● 司法解释及文件

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) 77
(1999. 12. 19)

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) 79
(2009. 4. 24)

· 指导案例 ·

盐城港口集团有限公司诉盐城市馨安
房地产开发有限公司合作开发房地产
合同纠纷案 82

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

二、房地产开发用地

(一) 用地管理

● 法律

- 中华人民共和国土地管理法 85
(2004. 8. 28)

● 行政法规

- 中华人民共和国土地管理法实施
条例 107
(2011. 1. 8)

● 部门规章及文件

- 实际耕地与新增建设用地面积确定
办法 111
(2007. 9. 5)
- 确定土地所有权和使用权的若干规定 111
(2010. 12. 3)
- 国土资源部办公厅关于土地确权有
关问题的复函 115
(2000. 3. 14)
- 国土资源部办公厅关于对农民集体
土地确权有关问题的复函 115
(2005. 1. 17)
- 闲置土地处置办法 115
(2012. 6. 1)
- 违反土地管理规定行为处分办法 118
(2008. 5. 9)
- 国土资源部关于加强房地产用地供
应和监管有关问题的通知 120
(2010. 3. 8)
- 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 122
(2010. 9. 21)
- 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 124
(2008. 12. 13)
- 标准规范 ·
- 土地利用现状分类
(GB/T21010—2007) 125

(2007. 8. 10)

(二) 土地取得

● 行政法规

- 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 132
(1990. 5. 19)

● 部门规章及文件

- 城市国有土地使用权出让转让规划
管理办法 134
(2011. 1. 26)
- 土地登记办法 135
(2007. 12. 30)
- 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使
用权规定 140
(2007. 9. 28)
- 协议出让国有土地使用权规定 142
(2003. 6. 11)
- 城市地下空间开发利用管理规定 144
(2011. 1. 26)
- 国土资源部办公厅关于出让土地改
变用途有关问题的复函 145
(2010. 2. 2)
- 国土资源部办公厅关于企业产权转
让涉及国有土地使用权转让有关
问题的复函 146
(2006. 4. 10)

● 司法解释

- 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 146
(2005. 6. 18)
- 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 148
(2003. 4. 16)

· 文书范本 ·

- 土地使用权转让合同 (参考文本) ... 148

(三) 用地审批

● 行政法规

- 报国务院批准的建设用地审查
办法 150
(2010. 12. 3)

● 部门规章

- 建设项目用地预审管理办法 151
(2008. 11. 29)
建设用地审查报批管理办法 152
(2010. 11. 30)

三、征地拆迁补偿

● 行政法规

- 国有土地上房屋征收与补偿
条例 155
(2011. 1. 21)

● 部门规章及文件

- 征收土地公告办法 164
(2010. 11. 30)
国土资源部关于进一步做好征地管
理工作的通知 165
(2010. 6. 26)
国土资源部关于完善征地补偿安置
制度的指导意见 166
(2004. 11. 3)
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 167
(2006. 6. 21)
国土资源部关于切实维护被征地农
民合法权益的通知 169
(2010. 12. 3)
劳动与社会保障部关于切实做好被
征地农民社会保障工作有关问
题的通知 170
(2007. 4. 28)
国有土地上房屋征收评估办法 171
(2011. 6. 3)
房屋拆迁证据保全公证细则 174
(1993. 12. 1)
城市危险房屋管理规定 175

(2004. 7. 20)

● 司法解释

- 最高人民法院关于办理申请人民法
院强制执行国有土地上房屋征收
补偿决定案件若干问题的规定 176
(2012. 3. 26)
最高人民法院关于认真贯彻执行
《关于办理申请人民法院强制执
行国有土地上房屋征收补偿决定
案件若干问题的规定》的通知 177
(2012. 4. 5)

· 标准规范 ·

- 房产测量规范 (节录)
(GB/T 17986 - 2000) 179
(2000. 2. 22)

· 指导案例 ·

1. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局
房屋行政裁决案 181
2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳
市铁西区人民政府、沈阳市铁西
区房产局房屋拆迁行政赔偿案 182
3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外
区政府房屋拆迁行政赔偿案 184
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人
民政府行政强制措施案 185
5. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁
补偿安置裁决案 187
6. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城
市房屋拆迁行政裁决案 188

四、房地产建设

(一) 综合

● 法律

中华人民共和国建筑法 190
(2011. 4. 22)

中华人民共和国招标投标法 206
(1999. 8. 30)

● 行政法规

中华人民共和国招标投标法实施条例 210
(2011. 12. 20)

工程建设项目招标范围和规模标准
规定 216
(2000. 5. 1)

● 部门规章及文件

工程建设项目施工招标投标办法 217
(2013. 3. 11)

工程建设项目招标投标活动投诉处
理办法 224
(2013. 3. 11)

房屋建筑和市政基础设施工程施工
招标投标管理办法 225
(2001. 6. 1)

建设部关于规范房地产开发企业开
发建设行为的通知 230
(2002. 2. 25)

(二) 工程管理

● 行政法规

建设工程安全生产管理条例 231
(2003. 11. 24)

● 部门规章及文件

建筑施工企业安全生产许可证管理
规定 237
(2004. 7. 5)

建设工程监理范围和规模标准规定 ... 239
(2001. 1. 17)

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) 240
(2004. 8. 6)

建筑工程施工许可管理办法 241
(2001. 7. 4)

房屋建筑和市政基础设施工程施工
分包管理办法 243
(2004. 2. 3)

建设工程价款结算暂行办法 244
(2004. 10. 20)

廉租住房建设贷款管理办法 248
(2008. 12. 3)

● 司法解释

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 248
(2004. 10. 25)

(三) 工程质量

● 行政法规

建设工程质量管理条例 250
(2000. 1. 30)

● 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程质量
监督管理规定 255
(2010. 8. 1)

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 257
(2009. 12. 22)

房屋建筑工程质量保修办法 259
(2000. 6. 30)

建设工程质量保证金管理暂行办法 ... 260
(2005. 1. 12)

房屋建筑工程和市政基础设施工程
竣工验收暂行规定 260
(2000. 6. 30)

房屋建筑工程和市政基础设施工程
竣工验收备案管理办法 262
(2009. 10. 19)

商品住宅性能认定管理办法 (试行) ... 262
(1999. 4. 29)

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	265	(1998. 5. 12)	(2006. 1. 27)	建设部关于加强住宅工程质量管理 的若干意见	271	(2004. 1. 30)
住宅室内装饰装修管理办法	266	(2011. 1. 26)	住房和城乡建设部关于进一步强化 住宅工程质量管理责任的通知 ...	272	(2010. 5. 4)	
住房和城乡建设部办公厅关于对 《住宅室内装饰装修管理办法》 有关问题的复函	269	(2009. 7. 20)	· 指导案例 ·			
房屋建筑工程抗震设防管理规定	269		路中新诉广东省珠海市城市管理行 政执法局城建行政处罚案	276		

五、房地产交易

(一) 转让

● 部门规章及文件

城市房地产转让管理规定	278	(2001. 8. 15)	● 司法解释及文件	
商品房销售管理办法	279	(2001. 4. 4)	最高人民法院关于转发住房和城 乡建设部《关于无证房产依据协助 执行文书办理产权登记有关问题 的函》的通知	299
商品房销售明码标价规定	282	(2011. 3. 16)	(2012. 6. 15)	
城市商品房预售管理办法	283	(2004. 7. 20)	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	300
房地产广告发布暂行规定	284	(1998. 12. 3)	(2003. 4. 28)	
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房预 售制度有关问题的通知	286	(2010. 4. 13)	最高人民法院关于审理房屋登记案 件若干问题的规定	302
房屋登记办法	288	(2008. 2. 15)	(2010. 11. 5)	
房屋权属登记信息查询暂行办法	295	(2006. 10. 8)	最高人民法院关于个人违法建房出 售行为如何适用法律问题的答复 ...	303
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	296	(2002. 3. 27)	(2010. 11. 1)	
商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则 (试行)	297	(1995. 9. 8)	· 文书范本 ·	
房产测绘管理办法	297	(2000. 12. 28)	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	303
			(2000. 9. 13)	
			北京二手房买卖合同 (北京市示范文 本)	309
			· 公报案例 ·	
			1. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售 合同纠纷案	315
			2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协 议定金纠纷案	317
			3. 张成银诉徐州市人民政府房屋登	

- 记行政复议决定案 320
4. 邓虎诉孔春能房屋买卖合同纠纷案 ... 322

(二) 抵押

● 法律

- 中华人民共和国担保法 (节录) 324
(1995. 6. 30)

● 部门规章及文件

- 城市房地产抵押管理办法 338
(2001. 8. 15)
- 建设部关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知 341
(2005. 5. 16)
- 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 342
(2006. 1. 13)
- 住房置业担保管理试行办法 345
(2000. 5. 11)
- 国土资源部关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函 347
(2000. 11. 22)

● 司法解释

- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释 347
(2000. 12. 8)
- 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 354
(2005. 12. 14)

- 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 354
(1998. 9. 3)

(三) 租赁

● 部门规章及文件

- 商品房屋租赁管理办法 354
(2010. 12. 1)
- 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 356
(2009. 11. 18)

● 司法解释

- 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 356
(2009. 7. 30)

· 文书范本 ·

- 房屋租赁合同 (示范文本)
(GF-2000-0602) 358

(四) 房地产中介服务

● 部门规章及文件

- 房地产经纪管理办法 360
(2011. 1. 20)
- 房地产估价机构管理办法 362
(2013. 10. 16)
- 注册房地产估价师管理办法 367
(2006. 12. 25)

· 标准规范 ·

- 房地产估价规范 (GB/T 50291-1999) ... 371
(1999. 2. 12)

六、住房保障

(一) 住房公积金

● 行政法规

- 住房公积金管理条例 383
(2002. 3. 24)

● 部门规范性文件

- 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 386
(2005. 1. 10)

建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理几个具体问题的通知	387
(2006. 3. 13)	

住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知	388
(2010. 11. 2)	

住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知	389
(2010. 5. 26)	

(二) 经济适用住房

● 法规性文件

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	389
(2007. 8. 7)	

● 部门规章及文件

经济适用住房管理办法	392
(2007. 11. 19)	
经济适用住房价格管理办法	395
(2002. 11. 17)	
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	396
(2010. 4. 22)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	397
(1999. 4. 22)	

建设部、监察部、国土资源部关于制止违规集资合作建房的通知	399
(2006. 8. 14)	

(三) 廉租住房、公租房

● 部门规章及文件

廉租住房保障办法	400
(2007. 11. 8)	
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法	402
(2005. 7. 7)	
城镇廉租住房租金管理办法	404
(2005. 3. 14)	
住房和城乡建设部关于加强廉租房质量管理的通知	404
(2008. 3. 21)	
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	405
(2010. 4. 23)	
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	406
(2008. 3. 3)	
住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、中国银行业监督管理委员会关于加快发展公共租赁住房的指导意见	407
(2010. 6. 8)	

七、物业管理

● 行政法规

物业管理条例	410
(2007. 8. 26)	

● 部门规章及文件

物业承接查验办法	432
(2010. 10. 14)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	435

(2003. 6. 26)

物业服务收费管理办法	438
(2003. 11. 13)	

物业服务收费明码标价规定	439
(2004. 7. 19)	

物业服务定价成本监审办法(试行)	440
(2007. 9. 10)	

物业服务企业资质管理办法	441	(2007. 11. 26)	
住宅专项维修资金管理办法	443	(2007. 12. 4)	
国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知	447	(2004. 6. 7)	
业主大会和业主委员会指导规则	447	(2009. 12. 1)	
● 司法解释			
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	452	(2009. 5. 14)	
			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
			453
			(2009. 5. 15)
● 公报案例 ·			
			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
			454
● 文书范本 ·			
			前期物业服务合同 (示范文本)
			458
			业主临时公约 (示范文本)
			463

八、房地产税费

● 行政法规			
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	467	(2011. 1. 8)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	468	(2011. 1. 8)	
中华人民共和国契税暂行条例	468	(1997. 7. 7)	
中华人民共和国房产税暂行条例	469	(2011. 1. 8)	
中华人民共和国营业税暂行条例	470	(2008. 11. 10)	
中华人民共和国印花税法暂行条例	471	(2011. 1. 8)	
● 部门规范性文件			
房地产开发经营业务企业所得税处理办法	473	(2009. 3. 6)	
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	477	(2010. 5. 12)	
财政部、国家税务总局关于首次购买普通住房有关契税政策的通知 ...	478	(2010. 3. 9)	
			财政部、国家税务总局关于购房人办理退房有关契税问题的通知
			478
			(2011. 4. 26)
			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
			478
			(2010. 9. 29)
			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
			478
			(2011. 1. 27)
			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 ...
			479
			(2009. 11. 22)
			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
			479
			(2005. 10. 20)
			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
			480
			(2008. 10. 22)
			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
			480
			(2006. 7. 18)

一、综合

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 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 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)

理解与适用

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《房地产管理法》)于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,自1995年1月1日起施行。《中华人民共和国物权法》出台之后,为了与其适用相配合,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决定对《房地产管理法》作出修改。为了进一步规范《城市房地产管理法》的用语,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》对《城市房地产管理法》进行了第二次修正。

至此,《房地产管理法》共有七章73条。其规范的主要内容包括:房地产开发用地的取得;房地产开发的基本原则、开发土地期限、开发项目设计和施工;房地产价格、房地产转让及其方式;商品房预售及其条件;房地产抵押及抵押登记、抵押物范围;房屋租赁以及房屋租赁的特别规定;房地产中介服务机构的设立;房地产权属登记和房地产权属证书;房地产违法行为及其相应处罚以及关于商品房买卖合同和涉及国有土地使用权合同等等。

第一章,总则。阐明《房地产管理法》的立法目的、适用范围、调整对象和一般原则,规定国务院建设行政主管部门和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。地方的管理机构设置及其职权,由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章,房地产开发用地。第一节对土地使用权出让的方式、程序、土地用途及使用年限的确定与改变,土地使用权出让金的收缴与用途,土地使用权的终止与收回等分别做了规定,并明确规定城市规划区内集体所有的土地,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。第二节对土地使用权的划拨原则以及对象做了规定。

第三章,房地产开发。对房地产开发必须遵守的方针、原则、时间要求,房地产开发企业的设立程序,必须具备的条件等做了规定。

第四章,房地产交易。对房地产的转让、抵押,房地产价格评估和成交价格申报,商品房预售和房屋租赁,中介服务机构的开业条件等做了规定。与此相关联的实用核心法规有《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等等,这些法规与《房地产管理法》相配合,对房地产交易行为的规范起着不可或缺的作用。

第五章,房地产权属登记管理。规定对土地使用权和房屋所有权实行登记发证制度。新颁布的《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此也进行了更有操作性的规定,并且使房地产的登记管理制度与《物权法》的相关规定协调一致。

第六章,法律责任。规定了违反本法第11、12、30、39、40、45、58条的法律责任,以及非法向房地产开发企业收费,管理部门玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任。

第七章,附则。规定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,参照该法执行。

此外,《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等法律,《房地产经纪管理办法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《闲置土地处置办法》等行政法规、部门规章以及最高人民法院相关的司法解释也对房地产的取得、转让、登记、担保等有关问题做了规定。