



法律政策解读与实用范本
典型案例全书



FANG DI CHAN
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

房 地 产

法律政策解读与实用范本 典型案例全书

最新升级版

李晓斌 主编

- ◆ 详细解读法律政策
- ◆ 全面收录实用范本
- ◆ 精心挑选典型案例
- ◆ 准确快速解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



法律政策解读与实用范本
典型案例全书

FANG DI CHAN
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

房 地 产

法律政策解读与实用范本 典型案例全书

李晓斌 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律政策解读与实用范本典型案例全书/李
晓斌主编. —2 版. —北京:中国法制出版社,2013. 10
(法律政策解读与实用范本典型案例全书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 4731 - 7

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产法—基本知识—
中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 171266 号

策划编辑 刘 峰

责任编辑 潘孝莉

封面设计 周黎明

房地产法律政策解读与实用范本典型案例全书

FANG DICHAN FALU ZHENGCE JIEDU YU SHIYONG FANBEN DIANXING
ANLI QUANSHU

主编/李晓斌

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/2013 年 10 月第 2 版

印张/14.25 字数/491 千

2013 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4731 - 7

定价:35.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfsz.com>

编辑部电话:66022958

市场营销部电话:66033296

邮购部电话:66033288

主编简介

李晓斌

中华全国律师协会房地产委员会副主任、中国土地学会土地法学分会副主任、中国房地产协会常务理事、中国人民大学法学院和清华大学法学院硕士研究生导师、中国人民大学律师学院客座教授、法学博士。

副主编简介

张茜 北京李晓斌律师事务所党支部书记、房地产部主任

荣飞 北京李晓斌律师事务所开发项目部主任

出版说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位，是法律、行政法规的权威出版机构。我们一直致力于出版适合读者需求的实用法律图书，近年来先后推出了一大批优秀法律图书，颇受读者好评。

遇到法律问题，读者朋友一般要求助：**1. 法条。**遇到问题，读者首先会去查找法律条文，看一下法律是怎么规定的。**2. 案例。**通过学习相关案例，读者能了解法律是怎样适用的，能大致预判自己遇到的问题能得到怎样的判决。**3. 文书。**解决问题的各个环节都离不开文书。**4. 流程图。**流程图可以指引读者按照顺序一步一步解决问题。

为了更好地满足读者的需求，我们利用自身的出版优势，约请相关领域的专家学者和实务精英，编写出版了“法律政策解读与实用范本典型案例全书”。本丛书具有如下特点：

1. 全面。全面收录法律政策、文书范本、典型案例、流程图、计算标准等，真正让您一本书解决全部问题。

2. 易懂。一方面，对重点法条进行权威细致的解读，对重点难点问题作专业提示，帮助读者准确理解条文含义、准确运用法律维护权益。另一方面，精心挑选发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导性案例和其他法院判决的典型性案例，帮助读者更好地理解法律，了解法律的适用，理性合法解决争议。

3. 方便。本书收录的很多文书范本按需略加修改即可使用，读者可以随查随用，经济、实用、方便。此外，我们精心绘制的流程图，可以指引读者循序渐进地解决问题。

4. 高效。本书全面、易懂、方便，检索快捷，读者自己动手就能高效解决问题。

读者朋友们，我们期待并祝福您——用这本书，解决好您遇到的问题！

目 录

上篇 法律政策解读

一、综 合

◆法律

- 3 中华人民共和国城市房地产管理法
(2009年8月27日)

二、房地产开发

◆行政法规

- 49 城市房地产开发经营管理条例
(2011年1月8日)

◆部门规章及文件

- 54 房地产开发企业资质管理规定
(2000年3月29日)
- 58 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)
(2004年8月6日)
- 61 关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知
(2002年2月25日)

三、房地产建设

◆法律

- 64 中华人民共和国建筑法
(2011年4月22日)

◆行政法规

- 73 建设工程安全生产管理条例
(2003 年 11 月 24 日)
- 83 建设工程勘察设计管理条例
(2000 年 9 月 25 日)
- 87 建设工程质量管理条例
(2000 年 1 月 30 日)

◆部门规章及文件

- 96 建筑工程施工许可管理办法
(2001 年 7 月 4 日)
- 99 建设工程项目管理试行办法
(2004 年 11 月 16 日)
- 101 建设工程价款结算暂行办法
(2004 年 10 月 20 日)
- 107 建筑业企业资质管理规定
(2007 年 6 月 26 日)
- 114 建设工程勘察设计资质管理规定
(2007 年 6 月 26 日)
- 121 工程监理企业资质管理规定
(2007 年 6 月 26 日)
- 127 房屋建筑工程质量保修办法
(2000 年 6 月 30 日)
- 129 建设工程质量保证金管理暂行办法
(2005 年 1 月 12 日)

◆司法解释及文件

- 131 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 10 月 25 日)
- 134 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 20 日)

四、房地产交易

- 135 城市商品房预售管理办法
(2004 年 7 月 20 日)

- 137 商品房销售管理办法
(2001 年 4 月 4 日)
- 143 城市房地产转让管理规定
(2001 年 8 月 15 日)
- 146 城市房地产抵押管理办法
(2001 年 8 月 15 日)
- 151 商品房屋租赁管理办法
(2010 年 12 月 1 日)
- 154 房屋登记办法
(2008 年 2 月 15 日)
- 166 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)
(1995 年 9 月 8 日)
- 167 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 年 3 月 27 日)
- 169 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
(2010 年 5 月 26 日)
- 170 商品房销售明码标价规定
(2011 年 3 月 16 日)
- ◆司法解释
- 172 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
(2004 年 10 月 25 日)
- 175 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)

五、住房保障与公积金

(一) 保障房

◆部门规章及文件

- 179 经济适用住房管理办法
(2007 年 11 月 19 日)
- 184 经济适用住房价格管理办法
(2002 年 11 月 17 日)

- 186 廉租住房保障办法
(2007 年 11 月 8 日)
- 191 廉租住房保障资金管理办法
(2007 年 10 月 30 日)
- 195 城镇廉租住房租金管理办法
(2005 年 3 月 14 日)
- (二) 公积金
- ◆行政法规
- 196 住房公积金管理条例
(2002 年 3 月 24 日)
- ◆部门规章及文件
- 202 住房公积金财务管理办法
(1999 年 5 月 26 日)
- 207 住房公积金行政监督办法
(2004 年 3 月 2 日)
- 212 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
(2005 年 1 月 7 日)

六、物业管理

- ◆行政法规
- 215 物业管理条例
(2007 年 8 月 26 日)
- ◆部门规章及文件
- 267 住宅专项维修资金管理办法
(2007 年 12 月 4 日)
- 274 前期物业管理招标投标管理暂行办法
(2003 年 6 月 26 日)
- 279 业主大会和业主委员会指导规则
(2009 年 12 月 1 日)
- 287 物业承接查验办法
(2010 年 10 月 14 日)
- 291 物业服务企业资质管理办法
(2007 年 11 月 26 日)

- 294 物业服务收费管理办法
(2003 年 11 月 13 日)
- ◆司法解释
- 297 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
(2009 年 5 月 14 日)
- 300 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 年 5 月 15 日)

七、房地产税费

◆行政法规

- 302 中华人民共和国契税法暂行条例
(1997 年 7 月 7 日)
- 303 中华人民共和国营业税暂行条例
(2008 年 11 月 10 日)
- 306 中华人民共和国印花税法暂行条例
(2011 年 1 月 8 日)
- 309 中华人民共和国房产税暂行条例
(2011 年 1 月 8 日)

◆部门规范性文件

- 310 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法个人所得税优惠政策的通知
(2010 年 9 月 29 日)
- 311 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
(2011 年 1 月 27 日)
- 312 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 年 7 月 18 日)

中篇 实用范本

- 317 1. 委托销售合同
- 318 2. 商品房预售合同
- 320 3. 北京市商品房预售合同 (BF-2005-0116) (示范文本)

334	4. 商品房购销合同
340	5. 北京市商品房认购书 (BF-2005-0117) (示范文本)
344	6. 商品房买卖合同 (参考文本)
353	7. 房产买卖合同
355	8. 房屋转让合同 (参考文本)
359	9. 房屋租赁合同 (一)
363	10. 房屋租赁合同 (二)
365	11. 前期物业服务合同 (示范文本)
376	12. 物业管理委托合同 (GF-97-1010) (示范文本)
383	13. 房屋拆迁安置补偿合同 (参考文本)

下篇 典型案例

389	案例 1: 仅凭发票不能作为付款凭证
390	案例 2: 以备案中标合同作为结算工程价款根据
391	案例 3: 未在举证期限内举证承担举证不能的法律后果
392	案例 4: 物业管理公司未尽到安保义务应依其过错承担相应赔偿责任
394	案例 5: 业委会依法定程序可选聘和解聘物业服务企业
396	案例 6: 交付房屋不符合商品房预售合同约定, 开发商应承担违约责任
397	案例 7: 因开发商对购房者提出的商品房预售格式合同条款异议不能立即给予答复, 以致商品房预售合同没有在订购协议约定的日期订立的, 开发商应当将收取的定金返还给购房者
398	案例 8: 行政机关在可能作出对他人不利的行政决定时, 应当专门听取利害关系人的意见
400	案例 9: 公司更换法定代表人但未办理变更登记, 公司不能主张合同无效
402	案例 10: 涉案合同一方当事人不能以案外人违约为由, 主张在涉案合同履行中行使不安抗辩权
406	案例 11: 合同已不具备继续履行的条件时, 可以允许违约方解除合同
408	案例 12: 预约合同生效后, 一方当事人未尽义务导致本合同的谈判、磋商不能进行, 构成违约的, 应当承担相应的违约责任
410	案例 13: 合同一方解除合同, 应承担返还不当得利、赔偿损失等民事责任

- 413 案例 14: 无特别约定, 房屋质量不符合工程建设强制性标准以及合同约定的, 出卖人应承担修复等民事责任
- 417 案例 15: 建设行政主管部门对在集体土地上建造的住宅小区组织竣工综合验收并颁发验收合格证, 属可诉的具体行政行为。如果证书所证明的某一事实是虚假的, 建设行政主管部门应当承担审查失职的法律责任
- 420 案例 16: 共有部分在物业服务企业物业管理期间所产生的收益, 属全体业主所有, 物业服务企业可以享有一定比例的收益
- 423 案例 17: 在签订商品房买卖合同之后业主委员会成立之前, 开发商签订的前期物业服务合同, 对业主具有约束力
- 425 案例 18: 业主大会解聘物业公司后, 物业公司拒绝办理移交手续, 继续对小区进行物业管理的, 其无权要求业主支付物业管理费
- 427 案例 19: 尚未依法办理所有权登记, 但已实际入住、享受了物业公司提供的物业服务的业主, 应交纳物业管理费
- 428 案例 20: 业主委员会开展工作的经费应由全体业主承担, 既可直接向全体业主收取, 亦可由物业公司代为另行收取。
- 430 案例 21: 非物业公司原因引起的供水异常, 物业公司无需承担责任
- 432 案例 22: 业主对物业服务合同、共有部分的使用和收益情况享有知情权, 物业公司有义务进行公布
- 433 案例 23: 当事人对于《物业管理合同》中约定的滞纳金法律性质有争议的, 应以双方签订合同时的真实本意为准
- 435 案例 24: 物业服务合同终止后, 物业服务企业应移交物业服务用房和相关设施, 以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金
- 437 案例 25: 业主不得违反业主公约及物业管理规定, 基于个人利益擅自破坏、改造与其房屋毗邻的庭院绿地
- 440 案例 26: 第三人引起安全隐患造成业务损害, 物业服务企业应对业主承担赔偿责任
- 442 案例 27: 开发商对供热合同负有强制缔约义务

上 篇

法律政策解读

一、综 合

◆ 法律

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)

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 【立法宗旨】* 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】 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

* 条文主旨为编者所加,下同。

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。

解读

本条是关于本法适用范围的规定，在我国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的使用权，从事房地产开发、交易以及实施房地产管理，都适用本法的规定。

应用

1. 如何理解“规划区”？

《城乡规划法》第2条规定，本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。可见，“规划区”实际上是一个由人民政府划定的区域。

2. 如何理解“国有土地”？

首先，“国有土地”的范围问题。我国实行的是土地的社会主义公有制，即土地分别属于全民所有和劳动群众集体所有。全民所有的土地，又称为国有土地。国有土地的范围，包括三个方面：一是城市市区的土地。《宪法》第10条第1款和《物权法》第47条中规定，城市的土地属于国家所有。《土地管理法》第8条第1款则进一步明确规定，城市市区的土地属于国家所有。因此，城市市区的土地，是国家土地的一部分。二是法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地。《宪法》第10条第2款和《土地管理法》第8条第2款中都规定，农村和

城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。《物权法》第47条则明确规定，法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。这表明，在农村和城市郊区的土地中，有一部分是由法律规定属于国家所有的。三是国家依法征收的土地。《宪法》第10条和《土地管理法》第2条中都规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地进行征收或征用并给予补偿。这表明，国有土地中的一部分是国家通过征收权取得的。

其次，城市规划区外的“国有土地”问题。如前所述，国有土地是由三部分组成的。但从地域上来分，国有土地又可分成两类：一类是在城市规划区范围内；另一类是在城市规划区外。按照本条的规定，本法只适用于城市规划区内的国有土地，第72条又规定：在城市规划区外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。由于房地产市场本身并不因为在城市规划区内或者是在城市规划区外而具有不同的性质，所以即使是在城市规划区外从事房地产的，也要参照本法的规定执行。

再次，城市规划区内的“集体土地”问题。“城市市区”的土地属于国家所有，但是，“城市规划区”不等于“城市市区”，因为“城市规划区”实际上是一个由人民政府划定的区域，也就是说，在“城市规划区内”，也有“集体所有土地”。这样就产生了城市规划区内的集体所有的土地是否适用本法的问题。按照本条的规定，本法只适用于

城市规划区内的国有土地。因此，城市规划区内的集体土地，不适用于本法。

3. 关于“房地产开发”和“房地产交易”的问题。

所谓“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。因此，只要在城市规划区的国有土地范围内取得土地使用权并用于房地产开发活动的，必须遵守本法。

所谓“房地产交易”，按照本条第4款的规定，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。其中，房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为；房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为；房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。只要在城市规划区国有土地范围内取得土地使用权进行房地产交易的，必须遵守本法。

第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】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。

解读

长期以来，我国的土地实行社会主义公有制，不允许土地的买卖和出租。1988年七届全国人大一次会议通过的《宪法》修正案中规定，“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，同年由七届全国人大常委会通过的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉

的决定》中规定，“国家依法实行国有土地有偿使用制度”，从此，确立了我 国国有土地 的有偿使用制度。本条明确规定了国家实行国有土地有偿、有期限使用制度的原则。

当然，国家实行国有土地有偿、有期限使用制度的原则，并不意味着所有的用地都必须采用有偿、有期限使用的方式，而是明确了我国城市国有土地使用的方向性、原则性问题。考虑到我国的基本国情和国际上的一些通行做法，本法也规定了某些用地可以不采取有偿、有期限使用的方式，即国家机关用地、军事用地等可以采取行政划拨的方式取得土地使用权，这种以行政划拨方式取得土地使用权的，即为无偿、无期限使用国有土地。

应用

我国国有土地有偿使用制度的形式主要有哪些？

目前，我国国有土地有偿使用制度的形式主要有以下几种：

(1) 土地使用权出让，即国家以土地所有者的身份，将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者使用，由土地使用者按照出让合同的约定向国家支付土地使用权出让金的行为。出让的最高年限按不同的土地用途确定；出让的方式有协议、招标、拍卖三种。

(2) 土地使用权出租，即国家将土地出租给承租人使用，由承租人向国家缴纳租金的行为。这种方式，出租的年限一般较短，每年缴纳的租金较少，容易被承租人接受。

(3) 土地使用权作价入股，即国家将土地使用权作价，作为出资投入企业，形成国家股，国家从企业生产利润