2021

法律法规全书系列

中华人民共和国房地产法律法规全书

含相关政策及文书范本

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

便捷的可摊开使用的法律工具书
实惠的一次购买即免费增补再版修订内容
赠送目录电子版，快速定位、查找与使用

需要全本请访问 www.ertongbook.com

2021

法律法规全书系列

中华人民共和国房地产法律法规全书

含相关政策及文书范本

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律法规全书：含相关政策及文书范本：2021年版／中国法制出版社编．—7版．—北京：中国法制出版社，2021.1
（法律法规全书系列）
ISBN 978-7-5216-1627-9

Ⅰ.①中… Ⅱ.①中… Ⅲ.①房地产法-汇编-中国 Ⅳ.①D922.389

中国版本图书馆CIP数据核字（2021）第019274号

策划编辑：袁笋冰　　责任编辑：赵　燕　　封面设计：杨泽江

中华人民共和国房地产法律法规全书
ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO FANGDICHAN FALÜ FAGUI QUANSHU

经销/新华书店
印刷/三河市紫恒印装有限公司
开本/787毫米×960毫米　16开
印张/43.25　字数/1317千
版次/2021年1月第7版
2021年3月第1次印刷

中国法制出版社出版
书号ISBN 978-7-5216-1627-9
定价：98.00元

北京西单横二条2号
邮政编码100031
传真：010-66031119
网址：http://www.zgfzs.com
编辑部电话：010-66066627
市场营销部电话：010-66033393
邮购部电话：010-66033288

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010-66032926）

出版说明

随着中国特色社会主义法律体系的建成，中国的立法进入了“修法时代”。在这一时期，为了使法律体系进一步保持内部的科学、和谐、统一，会频繁出现对法律各层级文件的适时清理。目前，清理工作已经全面展开且取得了阶段性的成果，但这一清理过程在未来几年仍将持续。这对于读者如何了解最新法律修改信息、如何准确适用法律带来了使用上的不便。基于这一考虑，我们精心编辑出版了本丛书，一方面重在向读者展示我国立法的成果与现状，另一方面旨在帮助读者在法律文件修改频率较高的时代准确适用法律。

本书独具以下四重价值：

1. **文本权威，内容全面。**本书涵盖房地产领域相关的常用法律、行政法规、国务院文件、部门规章、规范性文件、司法解释，及最高人民法院公布的典型案例、示范文本；书中收录文件均为经过清理修改的现行有效标准文本，方便读者及时掌握最新法律文件。

2. **查找方便，附录实用。**全书法律文件按照紧密程度排列，方便读者对某一类问题的集中查找；重点法律附加条旨，指引读者快速找到目标条文；附录相关典型案例、文书范本，其中案例具有指引“同案同判”的作用。同时，本书采用可平摊使用的独特开本，避免因书籍太厚难以摊开使用的弊端。

3. **免费增补，动态更新。**为保持本书与新法的同步更新，避免读者因部分法律的修改而反复购买同类图书，我们为读者专门设置了以下服务：（1）扫码添加书后“法规编辑部”公众号→点击菜单栏→进入资料下载栏→选择法律法规全书资料项→点击网址或扫码下载，即可获取本书每次改版修订内容的电子版文件；（2）通过“法规编辑部”公众号，及时了解最新立法信息，并可线上留言，编辑团队会就图书相关疑问动态解答。

4. **目录赠送，配套使用。**赠送本书目录的电子版，与纸书配套，立体化、电子化使用，便于检索、快速定位；同时实现将本书装进电脑，随时随地查。

修订说明

《中华人民共和国房地产法律法规全书》自出版以来，深受广大读者的欢迎和好评。本书在前一版本的基础上，根据最新国家法律、行政法规、部门规章、司法解释及相关文件的制定和修改情况，进行了相应的增删和修订，具体情况如下：

一、新增文件：《中华人民共和国民法典（节录）》《中华人民共和国契税法》《中华人民共和国城市维护建设税法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》《财政部关于印发〈住宅专项维修资金会计核算办法〉的通知》《住房和城乡建设部、最高人民法院、公安部等关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等。

二、更新文件：《城市房地产开发经营管理条例》《保安服务管理条例》《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》《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》《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》《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》《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》《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》等。

三、新增文书范本：建设项目工程总承包合同。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

总 目 录

一、综 合 …… (1)
1. 一般规定 …… (1)
2. 国家政策 …… (21)
二、拆迁征收 …… (44)
1. 综 合 …… (44)
2. 国有土地上房屋征收 …… (48)
3. 农村土地征收 …… (68)
4. 大型工程建设项目征地 …… (88)
三、住 房 …… (101)
1. 综 合 …… (101)
2. 权属登记 …… (127)
3. 房屋交易 …… (159)
4. 住房公积金 …… (200)
5. 房地产经纪 …… (242)
6. 房屋租赁 …… (249)
7. 物业管理 …… (267)
8. 住房保障 …… (298)
9. 房产税费 …… (316)
四、建设用地 …… (341)
1. 综 合 …… (341)
2. 审查报批 …… (364)
3. 出让转让 …… (379)
五、建筑工程 …… (396)
1. 综 合 …… (396)
2. 节能减排 …… (462)
3. 资质管理 …… (476)
4. 工程招投标承包 …… (503)
5. 建筑工程设计与验收 …… (541)
6. 工程质量管理 …… (553)

目 录*

一、综 合

1. 一般规定
中华人民共和国民法典（节录） …… (1)
（2020 年 5 月 28 日）
中华人民共和国城乡规划法 …… (7)
（2019 年 4 月 23 日）
中华人民共和国行政处罚法 …… (13)
（2021 年 1 月 22 日）
违反土地管理规定行为处分办法 …… (19)
（2008 年 5 月 9 日）
2. 国家政策
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 …… (21)
（2003 年 8 月 12 日）
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见 …… (23)
（2008 年 12 月 20 日）
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知 …… (24)
（2010 年 1 月 7 日）
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 …… (25)
（2011 年 1 月 26 日）
住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知 …… (26)
（2018 年 5 月 19 日）
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知 …… (27)
（2013 年 2 月 26 日）
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知 …… (29)
（2005 年 3 月 26 日）
国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知 …… (30)
（2005 年 5 月 9 日）
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知 …… (32)
（2006 年 5 月 24 日）
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知 …… (33)
（2010 年 4 月 17 日）
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 …… (35)
（2018 年 6 月 15 日）
国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见 …… (35)
（2017 年 2 月 21 日）
国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知 …… (37)
（2019 年 9 月 15 日）
国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见 …… (39)
（2019 年 7 月 6 日）
最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定 …… (42)
（2019 年 11 月 27 日）

* 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、拆迁征收

1. 综 合
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 …… (44)
(2004 年 11 月 3 日)
国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知 …… (45)
(2010 年 5 月 15 日)
中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知 …… (46)
(2011 年 3 月 17 日)
住房城乡建设部城市管理监督局关于推行城市管理执法全过程记录工作的通知 …… (47)
(2016 年 11 月 8 日)
住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于印发《棚户区改造工作激励措施实施办法(试行)》的通知 …… (47)
(2016 年 12 月 19 日)
住房城乡建设部、财政部 、国土资源部关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知 …… (48)
(2016 月 7 月 11 日)
2. 国有土地上房屋征收
国有土地上房屋征收与补偿条例 …… (48)
(2011 年 1 月 21 日)
国有土地上房屋征收评估办法 …… (51)
(2011 年 6 月 3 日)
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 …… (53)
(2012 年 3 月 26 日)
最高人民法院关于违法的建筑物、构筑物、设施等强制拆除问题的批复 …… (54)
(2013 年 3 月 27 日)
·典型案例·
1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案 …… (54)
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 …… (56)
3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案 …… (57)
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 …… (58)
5. 许水云诉金华市婺城区政府房屋行政强制及行政赔偿案 …… (59)
6. 杜甲等诉重庆 H 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 …… (65)
7. 新疆创天房地产开发有限公司与吴庆志房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案 …… (65)
8. 徐州市建筑资产经营公司与李川房屋拆迁安置纠纷上诉案 …… (67)
9. 徐州市粮油连锁中心与赵振弟房屋拆迁合同纠纷上诉案 …… (67)
3. 农村土地征收
自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知 …… (68)
(2020 年 7 月 29 日)
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见 …… (69)
(2004 年 11 月 2 日)
国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知 …… (70)
(2011 年 5 月 6 日)
劳动和社会保障部、国土资源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 …… (71)
(2007 年 4 月 28 日)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通知 …… (72)
(2007 年 8 月 17 日)
国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知 …… (74)
(2006 年 4 月 10 日)
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定 …… (75)
(2011 年 8 月 7 日)
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释 …… (76)
(2020 年 12 月 29 日)
·实用图表·
征地流程图 …… (78)
·典型案例·
1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 …… (79)
2. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电线路建设工程征地拆迁补偿安置决定案 …… (80)

3. 常德市武陵区东风社区居委会二组与明良准承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 …… (81)
4. 王占群与邓州市人民政府征收土地行政行为纠纷上诉案 …… (82)
5. 郝龙只等15人诉屯留县人民政府不履行征地方案公告和征地补偿、安置方案公告法定职责案 …… (85)
6. 于栖楚诉贵阳市住房和城乡建设局强制拆迁案 …… (86)

4. 大型工程建设项目征地

长江三峡工程建设移民条例 …… (88)
(2011年1月8日)
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 …… (91)
(2017年4月14日)
国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见 …… (96)
(2006年5月17日)
南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法 …… (98)
(2005年1月27日)

三、住 房

1. 综 合

中华人民共和国城市房地产管理法 …… (101)
(2019年8月26日)
城市危险房屋管理规定 …… (105)
(2004年7月20日)
房地产估价机构管理办法 …… (107)
(2015年5月4日)
注册房地产估价师管理办法 …… (112)
(2016年9月13日)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定 …… (115)
(1996年1月5日)
建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见 … (116)
(2006年7月6日)
住房和城乡建设部关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知 …… (117)
(2008年7月29日)
财政部关于印发《住宅专项维修资金会计核算办法》的通知 …… (118)
(2020年4月20日)
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 …… (126)
(2006年7月11日)

2. 权属登记

不动产登记暂行条例 …… (127)
(2019年3月24日)
不动产登记暂行条例实施细则 …… (130)
(2019年7月24日)
不动产登记资料查询暂行办法 …… (139)
(2019年7月24日)
城市房地产权属档案管理办法 …… (142)
(2001年8月29日)
住房和城乡建设部、最高人民法院、公安部等关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知 …… (144)
(2020年7月2日)
国土资源部、住房城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知 …… (145)
(2017年9月11日)
国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知 …… (145)
(2017年8月24日)
国家发展改革委、财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知 …… (146)
(2016年12月6日)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 …… (148)
(2010年11月5日)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释 …… (149)
(2020年12月29日)
房产测绘管理办法 …… (150)
(2001年2月28日)
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 …… (152)
(2002年3月27日)
建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的复函 … (152)
(2005年5月27日)

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）……（152）
（1995年9月8日）
·典型案例·
1. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案……（153）
2. 张一诉郑中伟、中国联合网络通信有限公司武汉市分公司建筑物区分所有权纠纷案……（156）
3. 房屋交易
商品房销售管理办法……（159）
（2001年4月4日）
城市房地产转让管理规定……（162）
（2001年8月15日）
建设部关于对城市房地产转让有关问题的复函……（163）
（2002年9月24日）
城市房地产开发经营管理条例……（164）
（2020年11月29日）
房地产开发企业资质管理规定……（166）
（2018年12月22日）
房地产广告发布规定……（168）
（2015年12月24日）
国家发展改革委、最高人民法院、国土资源部关于对失信被执行人实施限制不动产交易惩戒措施的通知……（169）
（2018年3月1日）
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住房预售制度有关问题的通知……（169）
（2010年4月13日）
住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知……（171）
（2016年10月10日）
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法……（172）
（1999年4月19日）
建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明……（173）
（1999年7月27日）
商品房销售明码标价规定……（176）
（2011年3月16日）
国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知……（177）
（2016年11月4日）
商品住宅性能认定管理办法（试行）……（177）
（1999年4月29日）
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……（179）
（1998年5月20日）
贷款通则……（180）
（1996年6月28日）
个人贷款管理暂行办法……（186）
（2010年2月12日）
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……（188）
（2010年5月26日）
城市房地产抵押管理办法……（189）
（2001年8月15日）
农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法……（192）
（2016年3月15日）
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……（193）
（2005年5月16日）
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……（194）
（2006年1月13日）
最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定……（196）
（2016年8月2日）
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……（199）
（2020年12月29日）
4. 住房公积金
住房公积金管理条例……（200）
（2019年3月24日）
中央国家机关住房资金管理中心关于简化住房公积金提取业务申请材料的公告……（203）
（2019年10月23日）
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……（204）
（2005年1月10日）
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……（205）
（2010年11月2日）
中央国家机关住房资金管理中心关于调整中央国家机关住房公积金存款利率的通知……（205）
（2015年10月24日）

中央国家机关住房资金管理中心关于执行住房公积金个人贷款差别化政策有关问题的通知…… (206)
(2013 年 4 月 8 日)
住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知…… (207)
(2014 年 10 月 9 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知…… (208)
(2015 年 11 月 12 日)
住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知…… (208)
(2015 年 8 月 27 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于调整住房公积金个人贷款最低首付款比例的通知…… (208)
(2015 年 9 月 14 日)
住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知…… (209)
(2015 年 9 月 15 日)
住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于切实提高住房公积金使用效率的通知…… (209)
(2015 年 9 月 29 日)
关于贯彻落实“放管服”改革精神做好住房公积金缴存有关工作的通知…… (210)
(2017 年 5 月 23 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于接入全国住房公积金异地转移接续平台办理住房公积金异地转移接续业务的通知…… (211)
(2017 年 6 月 5 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于进一步简化住房公积金提取手续有关事项的通知…… (214)
(2017 年 6 月 27 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于做好住房公积金封存账户清理工作的通告…… (214)
(2017 年 7 月 12 日)
住房城乡建设部关于印发住房公积金信息化建设导则的通知…… (215)
(2016 年 6 月 17 日)
住房城乡建设部、财政部、人民银行关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知…… (218)
(2018 年 4 月 28 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于简化住房公积金业务部分申请材料的公告…… (219)
(2018 年 5 月 14 日)
中央国家机关住房资金管理中心关于简化住房公积金转移业务有关手续的公告…… (219)
(2018 年 5 月 11 日)
住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知…… (219)
(2018 年 5 月 2 日)
·典型案例·
1. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案 …… (221)
2. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 … (222)
3. 邓虎诉孔春能房屋买卖合同纠纷案 …… (225)
4. 洪秀凤与昆明安钡佳房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案 …… (227)
·文书范本·
商品房买卖合同(预售) …… (231)
5. 房地产经纪
房地产经纪管理办法…… (242)
(2016 年 4 月 1 日)
城市房地产市场评估管理暂行办法…… (245)
(1992 年 9 月 7 日)
住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见…… (246)
(2016 年 7 月 29 日)
住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知…… (248)
(2011 年 5 月 11 日)
国家发展改革委、住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知…… (248)
(2014 年 6 月 13 日)
6. 房屋租赁
商品房屋租赁管理办法…… (249)
(2010 年 12 月 1 日)
住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见…… (250)
(2019 年 12 月 13 日)
国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见…… (252)
(2016 年 5 月 17 日)
中国证监会、住房城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知…… (254)
(2018 年 4 月 24 日)
公安部、中央社会治安综合治理委员会办公室、民政部等关于进一步加强和改进出租房屋管理工作有关问题的通知…… (255)
(2004 年 11 月 12 日)

需要全本请访问 www.ertongbook.com

国家税务总局关于加强出租房屋税收征管的通知……（256）
（2018 年 6 月 15 日）
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……（257）
（2020 年 12 月 29 日）
住房城乡建设部、国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知……（258）
（2017 年 7 月 18 日）
住房城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见……（259）
（2016 年 12 月 8 日）
国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知 ……（260）
（2017 年 8 月 21 日）
·典型案例·
1. 上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案 ……（262）
2. 新疆维吾尔自治区建筑木材加工总厂与中国民主同盟新疆实业发展总公司房屋租赁纠纷上诉案 ……（263）
7. 物业管理
物业管理条例……（267）
（2018 年 3 月 19 日）
建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复……（271）
（2003 年 10 月 17 日）
物业服务收费管理办法……（271）
（2003 年 11 月 13 日）
物业服务收费明码标价规定……（273）
（2004 年 7 月 19 日）
物业服务定价成本监审办法（试行） ……（273）
（2007 年 9 月 10 日）
保安服务管理条例……（274）
（2020 年 11 月 29 日）
业主大会和业主委员会指导规则……（278）
（2009 年 12 月 1 日）
前期物业管理招标投标管理暂行办法……（282）
（2003 年 6 月 26 日）
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释……（285）
（2020 年 12 月 29 日）
住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知……（286）
（2020 年 12 月 25 日）
·典型案例·
1. 陈书豪与南京武宁房地产开发有限公司、南京青和物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷案 ……（288）
2. 厦门东方设计装修工程有限公司与福建省实华房地产开发有限公司商品房包销合同纠纷案 ……（290）
3. 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 ……（295）
8. 住房保障
经济适用住房管理办法……（298）
（2007 年 11 月 19 日）
经济适用住房价格管理办法……（301）
（2002 年 11 月 17 日）
经济适用住房开发贷款管理办法……（302）
（2008 年 1 月 18 日）
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……（303）
（2010 年 4 月 22 日）
廉租住房保障办法……（304）
（2007 年 11 月 8 日）
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法……（306）
（2005 年 7 月 7 日）
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……（308）
（2010 年 4 月 23 日）
公共租赁住房管理办法……（309）
（2012 年 5 月 28 日）
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……（312）
（2010 年 6 月 8 日）
国务院机关事务管理局等关于在京中央单位职工住宅建设中搬迁安置住房上市交易有关问题的通知 ……（313）
（2012 年 1 月 20 日）
住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知 …（314）
（2013 年 12 月 2 日）
住房城乡建设部关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见……（314）
（2017 年 9 月 14 日）
住房城乡建设部、财政部、国务院扶贫办关于加强和完善建档立卡贫困户等重点对象农村危房改造若干问题的通知……（315）
（2017 年 8 月 28 日）

9. 房产税费

中华人民共和国房产税暂行条例……（316）
（2011 年 1 月 8 日）
中华人民共和国契税法……（317）
（2020 年 8 月 11 日）
中华人民共和国契税暂行条例细则……（318）
（1997 年 10 月 28 日）
中华人民共和国城市维护建设税法……（319）
（2020 年 8 月 11 日）
中华人民共和国印花税暂行条例……（320）
（2011 年 1 月 8 日）
中华人民共和国印花税暂行条例施行细则……（322）
（1988 年 9 月 29 日）
中华人民共和国土地增值税暂行条例……（323）
（2011 年 1 月 8 日）
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则……（324）
（1995 年 1 月 27 日）
房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法……（326）
（2018 年 6 月 15 日）
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知……（327）
（2010 年 5 月 19 日）
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例……（328）
（2019 年 3 月 2 日）
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……（329）
（2009 年 11 月 22 日）
财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知……（329）
（2006 年 12 月 25 日）
房地产开发经营业务企业所得税处理办法……（330）
（2018 年 6 月 15 日）
国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知……（334）
（2018 年 6 月 15 日）
国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知……（335）
（2007 年 3 月 21 日）
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……（336）
（2009 年 11 月 18 日）
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……（337）
（2015 年 3 月 30 日）
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……（337）
（2018 年 6 月 15 日）
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……（338）
（2015 年 3 月 30 日）
国家税务总局关于承受装修房屋契税计税价格问题的批复……（339）
（2007 年 6 月 1 日）
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复……（339）
（2007 年 7 月 16 日）
国家税务总局关于个人与房地产开发企业签订有条件优惠价格协议购买商店征收个人所得税问题的批复……（339）
（2008 年 6 月 15 日）
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……（339）
（2010 年 5 月 12 日）
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……（340）
（2010 年 9 月 29 日）

四、建设用地

1. 综 合

中华人民共和国土地管理法……（341）
（2019 年 8 月 26 日）
中华人民共和国土地管理法实施条例……（348）
（2014 年 7 月 29 日）
机关团体建设楼堂馆所管理条例……（352）
（2017 年 10 月 5 日）
住房和城乡建设部关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见……（353）
（2012 年 6 月 25 日）

国务院关于深化改革严格土地管理的决定……（354）
（2004 年 10 月 21 日）
国务院关于加强土地调控有关问题的通知……（357）
（2006 年 8 月 31 日）
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……（358）
（2010 年 3 月 8 日）
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……（361）
（2010 年 9 月 21 日）
国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知……（363）
（2012 年 7 月 19 日）
2. 审查报批
建设项目用地预审管理办法……（364）
（2016 年 11 月 29 日）
建设用地审查报批管理办法……（365）
（2016 年 11 月 29 日）
建设部机关实施行政许可工作规程……（367）
（2004 年 6 月 30 日）
建设部机关对被许可人监督检查的规定……（369）
（2004 年 6 月 30 日）
建设部机关行政许可责任追究办法……（369）
（2004 年 6 月 30 日）
建设行政许可听证工作规定……（371）
（2004 年 6 月 30 日）
住房城乡建设行政复议办法……（372）
（2015 年 9 月 7 日）
建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定……（377）
（2011 年 9 月 7 日）
3. 出让转让
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……（379）
（2020 年 11 月 29 日）
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法……（381）
（2011 年 1 月 26 日）
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……（382）
（2020 年 12 月 29 日）
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定……（383）
（2007 年 9 月 28 日）
协议出让国有土地使用权规定……（386）
（2003 年 6 月 11 日）
规范国有土地租赁若干意见……（387）
（1999 年 8 月 1 日）
闲置土地处置办法……（388）
（2012 年 6 月 1 日）
·典型案例·
1. 梁昌运与霍邱县人民政府国土资源局建设用地使用权出让合同纠纷案 ……（391）
2. 定安城东建筑装修工程公司与海南省定安县人民政府、第三人中国农业银行定安支行收回国有土地使用权及撤销土地证案 ……（391）

五、建筑工程

1. 综 合
中华人民共和国建筑法……（396）
（2019 年 4 月 23 日）
中华人民共和国安全生产法……（401）
（2014 年 8 月 31 日）
建设工程安全生产管理条例……（410）
（2003 年 11 月 24 日）
建设工程消防设计审查验收管理暂行规定……（415）
（2020 年 4 月 1 日）
安全生产许可证条例……（419）
（2014 年 7 月 29 日）
生产安全事故报告和调查处理条例……（420）
（2007 年 4 月 9 日）
建筑施工企业安全生产许可证管理规定……（423）
（2015 年 1 月 22 日）
建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见……（425）
（2004 年 8 月 27 日）
建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法……（428）
（2008 年 6 月 30 日）
建筑工程施工许可管理办法……（429）
（2018 年 9 月 28 日）
住房城乡建设部办公厅关于进一步加强建筑工程施工许可管理工作的通知……（431）
（2018 年 9 月 30 日）
中华人民共和国产品质量法……（432）
（2018 年 12 月 29 日）

实施工程建设强制性标准监督规定……（437）
（2015 年 1 月 22 日）
中华人民共和国防震减灾法……（438）
（2008 年 12 月 27 日）
建设工程抗震设防要求管理规定……（445）
（2002 年 1 月 28 日）
中华人民共和国文物保护法……（446）
（2017 年 11 月 4 日）
国家重点建设项目管理办法……（453）
（2011 年 1 月 8 日）
工程建设工法管理办法……（454）
（2014 年 7 月 16 日）
建设行政处罚程序暂行规定……（456）
（1999 年 2 月 3 日）
住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法……（458）
（2014 年 11 月 19 日）
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（一）……（459）
（2020 年 12 月 29 日）

2. 节能减排

中华人民共和国节约能源法……（462）
（2018 年 10 月 26 日）
民用建筑节能条例……（467）
（2008 年 8 月 1 日）
民用建筑节能管理规定……（470）
（2005 年 11 月 10 日）
建设项目环境保护管理条例……（471）
（2017 年 7 月 16 日）
绿色建筑评价标识管理办法（试行）……（474）
（2007 年 8 月 21 日）
全国城镇污水处理信息报告、核查和评估办法……（474）
（2007 年 12 月 4 日）

3. 资质管理

工程造价咨询企业管理办法……（476）
（2020 年 2 月 19 日）
建设工程勘察设计资质管理规定……（479）
（2018 年 12 月 22 日）
建筑业企业资质管理规定……（483）
（2018 年 12 月 22 日）
工程监理企业资质管理规定实施意见……（486）
（2016 年 6 月 16 日）
注册建造师管理规定……（489）
（2016 年 9 月 13 日）
注册造价工程师管理办法……（493）
（2020 年 2 月 19 日）
注册监理工程师管理规定……（496）
（2016 年 9 月 13 日）
勘察设计注册工程师管理规定……（499）
（2016 年 9 月 13 日）
住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知……（502）
（2016 年 10 月 14 日）

4. 工程招投标承包

中华人民共和国招标投标法……（503）
（2017 年 12 月 27 日）
中华人民共和国招标投标法实施条例……（507）
（2019 年 3 月 2 日）
建筑工程设计招标投标管理办法……（514）
（2017 年 1 月 24 日）
工程建设项目勘察设计招标投标办法……（516）
（2013 年 3 月 11 日）
工程建设项目施工招标投标办法……（520）
（2013 年 3 月 11 日）
工程建设项目货物招标投标办法……（527）
（2013 年 3 月 11 日）
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法……（532）
（2018 年 9 月 28 日）
工程建设项目招标投标活动投诉处理办法……（536）
（2013 年 3 月 11 日）
建筑工程施工发包与承包计价管理办法……（538）
（2013 年 12 月 11 日）
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法……（539）
（2014 年 8 月 27 日）
住房城乡建设部办公厅关于工程总承包项目和政府采购工程建设项目办理施工许可手续有关事项的通知……（541）
（2017 年 7 月 13 日）

5. 建筑工程设计与验收

建设工程勘察设计管理条例……（541）
（2017 年 10 月 7 日）
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法……（543）
（2018 年 12 月 29 日）
建设工程勘察质量管理办法……（546）
（2007 年 11 月 22 日）
建设工程监理范围和规模标准规定……（547）
（2001 年 1 月 17 日）
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定……（548）
（2013 年 12 月 2 日）

房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法 …（549）
（2009 年 10 月 19 日）
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……（550）
（2009 年 12 月 22 日）
住房城乡建设部办公厅关于简化工程造价咨询企业资质申报材料的通知……（551）
（2017 年 7 月 13 日）
住房城乡建设部关于加强和改善工程造价监管的意见……（551）
（2017 年 9 月 14 日）
6. 工程质量管理
建设工程质量管理条例……（553）
（2019 年 4 月 23 日）
建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第58 条有关问题的复函 ……（557）
（2006 年 1 月 20 日）
建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的复函……（558）
（2002 年 4 月 24 日）
房屋建筑工程质量保修办法……（558）
（2000 年 6 月 30 日）
建设工程质量检测管理办法……（559）
（2015 年 5 月 4 日）
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定……（562）
（2010 年 8 月 1 日）
住房城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知……（563）
（2010 年 5 月 4 日）
·文书范本·
建设项目工程总承包合同（示范文本） ……（567）
建设工程施工合同（示范文本） ……（615）
建设工程勘察合同（示范文本） ……（665）

一、综 合

1. 一般规定

中华人民共和国民法典(节录)

(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过 2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布 自2021年1月1日起施行)

……

第三编 合 同

……

第九章 买卖合同

第五百九十五条 【买卖合同的概念】买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

第五百九十六条 【买卖合同条款】买卖合同的内容一般包括标的物的名称、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

第五百九十七条 【无权处分的违约责任】因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的,买受人可以解除合同并请求出卖人承担违约责任。

法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物,依照其规定。

第五百九十八条 【出卖人基本义务】出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证,并转移标的物所有权的义务。

第五百九十九条 【出卖人义务:交付单证、交付资料】出卖人应当按照约定或者交易习惯向买受人交付提取标的物单证以外的有关单证和资料。

第六百条 【买卖合同知识产权保留条款】出卖具有知识产权的标的物的,除法律另有规定或者当事人另有约定外,该标的物的知识产权不属于买受人。

第六百零一条 【出卖人义务:交付期间】出卖人应当按照约定的时间交付标的物。约定交付期限的,出卖人可以在该交付期限内的任何时间交付。

第六百零二条 【标的物交付期限不明时的处理】当事人没有约定标的物的交付期限或者约定不明确的,适用本法第五百一十条、第五百一十一条第四项的规定。

第六百零三条 【买卖合同标的物的交付地点】出卖人应当按照约定的地点交付标的物。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,适用下列规定:

(一)标的物需要运输的,出卖人应当将标的物交付给第一承运人以运交给买受人;

(二)标的物不需要运输,出卖人和买受人订立合同时知道标的物在某一地点的,出卖人应当在该地点交付标的物;不知道标的物在某一地点的,应当在出卖人订立合同时的营业地交付标的物。

第六百零四条 【标的物的风险承担】标的物毁损、灭失的风险,在标的物交付之前由出卖人承担,交付之后由买受人承担,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第六百零五条 【迟延交付标的物的风险负担】因买受人的原因致使标的物未按照约定的期限交付的,买受人应当自违反约定时起承担标的物毁损、灭失的风险。

第六百零六条 【路货买卖中的标的物风险转移】出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物,除当事人另有约定外,毁损、灭失的风险自合同成立时起由买受人承担。

第六百零七条 【需要运输的标的物风险负担】出卖人按照约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后,标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确,依据本法第六百零三条第二款第一项的规定标的物需要运输的,出卖人将标的物交付给第一承运人后,标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

第六百零八条 【买受人不履行接受标的物义务的风险负担】出卖人按照约定或者依据本法第六百零三条第二款第二项的规定将标的物置于交付地点,买受人违反约定没有收取的,标的物毁损、灭失的风险自违反约定时起由买受人承担。

第六百零九条 【未交付单证、资料的风险负担】出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的,不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

需要全本请访问 www.ertongbook.com