

2020

▶ 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 ▶

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
迅捷的“法律法规全书系列”公众号发送最新立法信息

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：
2020年版/中国法制出版社编.—6版.—北京：中国法制出版社，2019.12

（法律法规全书系列）

ISBN 978-7-5216-0761-1

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（2019）第277885号

策划编辑：袁笋冰
燕 责任编辑：赵
封面设计：周黎明

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/

开本/787毫米×960毫米 16开 印
张/44.25 字数/1360千

版次/2019年12月第6版
2019年12月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN
1

978-7-5216-0761-
定价：98.00元

北京西单横二条2号

邮政编码
100031
66031119

传真：010-

网址：<http://www.zgfzs.com>
部电话：**010-66066627**

编辑

市场营销部电话：**010-66033393**
部电话：**010-66033288**

邮购

（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。

本书独具以下三重价值：

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、部委规章、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，不让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）扫描书后“法律法规全书系列”公众号，即可免费增补本书下次修订时的电子版内容；（2）通过添加“法律法规全书系列”公众号，

及时了解最新立法信息，并可[就图书相关问题动态解答](#)。

修订说明

本书自2016年出版以来，深受广大读者喜爱。此次修订再版，在对上一版分类及排版做微调整的基础上，根据法律文件的最新修订情况对本书的法律法规文件及案例进行了相应的增删和更新。具体修改情况如下：

本书体例仍分为五大部分，根据法律法规的相关性及实用程度对部分分类与顺序做了调整，删除了部分法律法规。

一、新增法律法规文件：《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》《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》《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》《住房和城乡建设部关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》《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》《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（二）》。

二、更新法律法规文件：《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记资料查询暂行办法》《城市房地产开发经营管理条例》《房地产开发企业资质管理规定》《住房公积金管理条例》《中华人民共和国契税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国产品质量法》《建设工程勘察设计资质管理规定》《建筑业企业资质管理规定》《工程监理企业资质管理规定》《中

华人民共和国招标投标法实施条例》《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》《建设工程质量管理条例》。

三、删除法律法规文件：《土地利用总体规划管理办法》《国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知》《国土资源部关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作的通知》《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》《划拨土地使用权管理暂行办法》《〈外商投资建筑业企业管理规定〉的补充规定》《外商投资建设工程设计企业管理规定》《城市房地产市场评估管理暂行办法》。

四、此外，书中有部分失效的情况的法律法规文件，已经用标注的形式标明，读者可自行查阅。

- 一、综合

- 1.一般规定

- 中华人民共和国物权法
- 中华人民共和国合同法（节录）
- 中华人民共和国城乡规划法
- 违反土地管理规定行为处分办法

- 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
- 国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见
- 国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知
- 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
- 住房和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
- 国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知
- 国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知
- 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
- 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
- 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
- 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
- 国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见
- 国务院办公厅转发住房和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
- 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

- [最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定](#)

- [二、拆迁征收](#)

- [1.综合](#)

- [国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知](#)
- [国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)

- [2.国有土地上房屋征收](#)

- [国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [国有土地上房屋征收评估办法](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [典型案例](#)

- [3.农村土地征收](#)

- [征收土地公告办法](#)
- [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](#)

- [国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见](#)
- [国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [实用图表](#)
- [典型案例](#)
- [4.大型工程建设项目征地](#)
 - [长江三峡工程建设移民条例](#)
 - [大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例](#)
 - [国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见](#)
 - [南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法](#)
- [三、住房](#)
 - [1.综合](#)
 - [中华人民共和国城市房地产管理法](#)
 - [城市危险房屋管理规定](#)

- [房地产估价机构管理办法](#)
- [注册房地产估价师管理办法](#)
- [城市居民住宅安全防范设施建设管理规定](#)
- [建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [2.权属登记](#)
 - [不动产登记暂行条例](#)
 - [不动产登记暂行条例实施细则](#)
 - [不动产登记资料查询暂行办法](#)
 - [国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知](#)
 - [城市房地产权属档案管理办法](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [国土资源部关于印发《不动产登记操作规范（试行）》的通知](#)
 - [最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定](#)
 - [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](#)
 - [房产测绘管理办法](#)
 - [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

- 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
- 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）
- 典型案例

○ 3.房屋交易

- 商品房销售管理办法
- 城市房地产转让管理规定
- 建设部关于对城市房地产转让有关问题的复函
- 城市商品房预售管理办法
- 城市房地产开发经营管理条例
- 房地产开发企业资质管理规定
- 房地产广告发布规定
- 住房和城乡建设部关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知
- 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
- 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
- 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
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法
- 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
- 商品房销售明码标价规定
- 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
- 商品住宅性能认定管理办法（试行）

- [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](#)
- [贷款通则](#)
- [个人贷款管理暂行办法](#)
- [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](#)
- [城市房地产抵押管理办法](#)
- [农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [4.住房公积金](#)
 - [住房公积金管理条例](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [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](#)

- [住房和城乡建设部、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](#)
- [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](#)
- [住房和城乡建设部、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](#)
- [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](#)
- [住房和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](#)
- [住房和城乡建设部、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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [住房和城乡建设部关于印发住房公积金信息化建设导则的通知](#)
- [住房和城乡建设部、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](#)
- [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](#)
- [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

- 住房和城乡建设部、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
- 典型案例
- 文书范本

○ 5.房地产经纪

- 房地产经纪管理办法
- 住房和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
- 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
- 国家发展改革委、住房和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

○ 6.房屋租赁

- 商品房屋租赁管理办法
- 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
- 中国证监会、住房和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
- 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
- 国家税务总局关于加强出租房屋税收征管的通知
- 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释
- 住房和城乡建设部、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
- 住房和城乡建设部、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

- 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
- 典型案例

○ 7.物业管理

- 物业管理条例
- 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
- 物业服务收费管理办法
- 物业服务收费明码标价规定
- 物业服务定价成本监审办法（试行）
- 保安服务管理条例
- 业主大会和业主委员会指导规则
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法
- 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
- 典型案例

○ 8.住房保障

- 经济适用住房管理办法
- 经济适用住房价格管理办法
- 经济适用住房开发贷款管理办法
- 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
- 廉租住房保障办法
- 城镇廉租住房租金管理办法
- 城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法
- 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

- [公共租赁住房管理办法](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [住房和城乡建设部、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](#)
- [住房和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](#)
- [住房和城乡建设部、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](#)
- [9.房产税费](#)
 - [中华人民共和国房产税暂行条例](#)
 - [中华人民共和国契税暂行条例](#)
 - [中华人民共和国契税暂行条例细则](#)
 - [中华人民共和国印花税法暂行条例](#)
 - [中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则](#)
 - [中华人民共和国土地增值税暂行条例](#)
 - [中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则](#)
 - [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](#)
 - [国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知](#)
 - [中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例](#)
 - [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](#)
 - [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](#)

- [房地产开发经营业务企业所得税处理办法](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知](#)
- [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](#)
- [财政部、国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)

- [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](#)

● [四、建设用地](#)

○ [1.综合](#)

- [中华人民共和国土地管理法](#)
- [中华人民共和国土地管理法实施条例](#)
- [机关团体建设楼堂馆所管理条例](#)
- [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](#)
- [国务院关于深化改革严格土地管理的决定](#)
- [国务院关于加强土地调控有关问题的通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)

○ [2.审查报批](#)

- [建设项目用地预审管理办法](#)
- [建设用地审查报批管理办法](#)
- [建设部机关实施行政许可工作规程](#)
- [建设部机关对被许可人监督检查的规定](#)
- [建设部机关行政许可责任追究办法](#)
- [建设行政许可听证工作规定](#)
- [住房城乡建设行政复议办法](#)
- [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](#)

- [关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知](#)
- [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](#)
 - [城市国有土地使用权出让转让规划管理办法](#)
 - [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](#)
 - [招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定](#)
 - [协议出让国有土地使用权规定](#)
 - [规范国有土地租赁若干意见](#)
 - [闲置土地处置办法](#)
 - [典型案例](#)
- [五、建筑工程](#)
 - [1.综合](#)
 - [中华人民共和国建筑法](#)
 - [中华人民共和国安全生产法](#)
 - [建设工程安全生产管理条例](#)
 - [安全生产许可证条例](#)
 - [生产安全事故报告和调查处理条例](#)
 - [建筑施工企业安全生产许可证管理规定](#)
 - [建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见](#)
 - [建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法](#)
 - [建筑工程施工许可管理办法](#)
 - [住房和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](#)
 - [中华人民共和国产品质量法](#)
 - [实施工程建设强制性标准监督规定](#)
 - [中华人民共和国防震减灾法](#)

- [建设工程抗震设防要求管理规定](#)
- [中华人民共和国文物保护法](#)
- [国家重点建设项目管理办法](#)
- [外商投资建筑业企业管理规定](#)
- [规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法](#)
- [工程建设工法管理办法](#)
- [建设行政处罚程序暂行规定](#)
- [住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法](#)
- [最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复](#)
- [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](#)
- [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（二）](#)
- [2.节能减排](#)
 - [中华人民共和国节约能源法](#)
 - [民用建筑节能条例](#)
 - [民用建筑节能管理规定](#)
 - [建设项目环境保护管理条例](#)
 - [绿色建筑评价标识管理办法（试行）](#)
 - [全国城镇污水处理信息报告、核查和评估办法](#)
- [3.资质管理](#)
 - [工程造价咨询企业管理办法](#)
 - [建设工程勘察设计资质管理规定](#)
 - [建筑业企业资质管理规定](#)
 - [工程监理企业资质管理规定](#)
 - [工程监理企业资质管理规定实施意见](#)
 - [注册建造师管理规定](#)
 - [注册造价工程师管理办法](#)

- [注册监理工程师管理规定](#)
- [勘察设计注册工程师管理规定](#)
- [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](#)
- [4.工程招投标承包](#)
 - [中华人民共和国招标投标法](#)
 - [中华人民共和国招标投标法实施条例](#)
 - [建筑工程设计招标投标管理办法](#)
 - [工程建设项目勘察设计招标投标办法](#)
 - [工程建设项目施工招标投标办法](#)
 - [工程建设项目货物招标投标办法](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法](#)
 - [工程建设项目招标投标活动投诉处理办法](#)
 - [建筑工程施工发包与承包计价管理办法](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法](#)
 - [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](#)
- [5.建筑工程设计与验收](#)
 - [建设工程勘察设计管理条例](#)
 - [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](#)
 - [建设工程勘察质量管理办法](#)
 - [建设工程监理范围和规模标准规定](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法](#)
 - [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](#)
 - [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](#)

- [住房和城乡建设部关于加强和改善工程造价监管的意见](#)

○ [6. 工程质量管理](#)

- [建设工程质量管理条例](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [房屋建筑工程质量保修办法](#)
- [建设工程质量检测管理办法](#)
- [房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定](#)
- [住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知](#)
- [文书范本](#)

一、综合

1.一般规定

中华人民共和国物权法

(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)

目录

第一编 总则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占有

第十九章 占有

附则

第一编 总则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的】^[1]为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

第二条 【适用范围】因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【社会主义基本经济制度】国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 【平等保护】国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第五条 【物权法定】物权的种类和内容，由法律规定。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

第八条 【其他适用的规定】其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产登记生效及例外】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十条 【登记机构及统一登记制度】不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登

记办法，由法律、行政法规规定。

第十一条 【登记申请材料】当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 【登记机构的职责】登记机构应当履行下列职责：

- （一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- （二）就有关登记事项询问申请人；
- （三）如实、及时登记有关事项；
- （四）法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条 【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为：

- （一）要求对不动产进行评估；
- （二）以年检等名义进行重复登记；
- （三）超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 【不动产物权登记生效的时间】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 【合同效力与物权效力区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另

有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第十六条 【不动产登记簿】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 【不动产登记簿与权属证书关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 【查询、复制登记资料】权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

第十九条 【更正登记、异议登记】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内

未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条 【登记错误的责任】当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 【登记费用】不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权交付生效】动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 【特定动产物权的登记】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

第二十五条 【简易交付】动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力。

第二十六条 【指示交付】动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 【占有改定】动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

第三节 其他规定

第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 【处分非依法律行为取得的不动产】依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护的途径】物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第三十三条 【物权确认请求权】因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 【返还原物请求权】无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 【损害赔偿请求权】侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 【请求权的适用、行政及刑事责任】本章规定的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权权能】所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 【设立他物权】所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第四十一条 【国家专有】法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十二条 【征收】为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维

护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条 【耕地保护】国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条 【征用】因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 【国家所有权及其行使】法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有】矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 【国有的土地范围】城市的土地，属于国家所有。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。

第四十八条 【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所

有的除外。

第四十九条 **【野生动植物资源】** 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第五十条 **【无线电频谱资源】** 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 **【国有文物】** 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第五十二条 **【国有基础设施】** 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十三条 **【国家机关的物权】** 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 **【国家举办的事业单位的物权】** 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十五条 **【国有出资人权益的行使】** 国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。

第五十六条 **【国家所有权保护】** 国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第五十七条 **【国有资产监管】** 履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财

产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第五十八条 【集体所有权】集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

（四）集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 【农民集体所有权及重大事项决定程序】农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

（一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；

（二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；

（三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；

（四）集体出资的企业的所有权变动等事项；

（五）法律规定的其他事项。

第六十条 【农民集体所有权的行使】对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；

（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 【城镇集体所有权】城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条 【公布集体财产状况】集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 【集体所有权保护】集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条 【私人所有权范围】私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条 【储蓄、投资及其收益与继承权】私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条 【私有财产保护】 私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

第六十七条 【企业出资人】 国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第六十八条 【法人所有权】 企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

企业法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条 【社会团体所有权】 社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 【建筑物区分所有权】 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 【专有部分的权利】 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第七十二条 【共有部分的权利义务】 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第七十三条 【建筑区划内共有的范围】建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

第七十四条 【车位、车库的归属与使用】建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第七十五条 【设立业主大会、选举业主委员会】业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第七十六条 【业主共同决定的事项】下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

(五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第七十七条 【住宅改为经营性用房的条件】 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

第七十八条 【业主大会、业主委员会决定的效力】 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第七十九条 【建筑物及其附属设施维修资金】 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

第八十条 【费用分摊、收益分配】 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

第八十一条 【建筑物及其附属设施管理】 业主可以自行管理建筑