



最新法律政策全书系列

最新

房地产

法律政策全书

ZUI XIN FANGDICHAN
FALÜ ZHENGCE QUANSHU

· 第六版 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最新法律政策全书系列

最新

房地产 法律政策全书

ZUI XIN FANGDICHAN
FALÜ ZHENGCE QUANSHU

· 第六版 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新房地产法律政策全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

最新房地产法律政策全书/中国法制出版社编. —6版. —北京：中国法制出版社，2021. 1

（最新法律政策全书系列；8）

ISBN 978-7-5216-1475-6

I. ①最… 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（2020）第230112号

责任编辑 谢雯、王紫晶 封面设计 周黎明

最新房地产法律政策全书（第六版）

ZUI XIN FANGDICHAN FALÜ ZHENGCE QUANSHU (DI-LIU BAN)

编者/中国法制出版社

经销/新华书店

印刷/

开本/880毫米×1230毫米 32开 印张/20.5 字数/828千

版次/2021年1月第6版

2021年1月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-1475-6 定价：66.00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：010-66010493

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）

导读

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产由于其自身特点即位置的固定性和不可移动性，又被称为不动产。房地产可以有三种存在形态：土地、建筑物、房地合一。房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业主要包括以下一些内容：一是国有土地使用权的出让，房地产的开发和再开发，如征收土地、委托规划设计、组织开发建设、对旧城区土地的再开发等；二是房地产经营，包括土地使用权的转让、出租、抵押和房屋的买卖租赁、抵押等活动；三是房地产中介服务，包括房地产咨询、估价和经纪代理、物业管理；四是房地产的调控和管理，即建立房地产的资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的宏观调控。国家针对房地产制定了诸多法律、法规和政策性文件，本书全面系统地梳理房地产领域的常用规范性文件，通过合理明晰的分类，分专题予以收录，方便读者查考房地产方面的法律文件。

本书分为十一部分：

第一部分是“综合”，本部分收录了房地产领域的综合性法律文件及政策文件。对于房地产开发的管理，最基本的一部法律就是2019年8月26日修正的《中华人民共和国城市房地产管理法》，该部法律系统全面的规范了房地产开发经营从开发用地的取得方式到房地产的开发、交易、转让、抵押以及租赁等房地产交易行为的规范和房地产的

权属登记制度。2019年4月23日修正的《中华人民共和国城乡规划法》对于加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展起到了保障作用。《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）物权编调整了财产归属和利用关系，是对财产进行占有、使用、收益和处分的基本准则，房地产的取得、转让等行为都要受到《民法典》物权编的规范。《民法典》合同编调整和规制了平等主体之间的合同法律关系，房地产开发经营过程中经常会遇到的国有土地使用权出让合同、建设工程施工合同、商品房买卖合同、商品房预售合同、房屋拆迁安置补偿合同、房屋租赁合同、物业管理合同都要受到合同法总则部分关于合同的订立、解除、履行和变更等一般性条文的规范与调整。此外，《民法典》合同编第九章和第十四章、第十八章还有专门关于买卖合同、租赁合同和建设工程合同的详细规定，都适用于上述特殊的房地产类合同。《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》是在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后，房地产市场出现了积极的变化，房价过快上涨的势头得到初步遏制的情况下，国务院出台的房地产调控政策，被称为“新国十条”。这一政策的出台不仅为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作起到保障作用，而且对于逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展具有促进作用。

第二部分是“土地供应与管理”，该方面收录了关于土地供应与管理方面的法规文件。2019年8月26日修正的《中华人民共和国土地管理法》规定了国家基本的土地制度与基本国策，以此指导实践中具体的关于土地的权属、国有土地使用权的划拨与出让、农地转建设用地、土地的征用与征地补偿等具体的问题，并且规定了部分土地违法

行为的法律责任。《中华人民共和国土地管理法实施条例》则是对于法律的具体细化规定。

第三部分是“**房地产开发与经营管理**”。本部分包括两个方面的内容：

第一，开发用地。该方面收录了在房地产开发用地过程中关于土地划拨和土地出让的具体法律政策。根据《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》的规定，取得国有土地使用权的方式有两种：一种是通过划拨的方式取得；一种是通过出让和转让的方式取得，而出让方式又可以细分为协议出让、招标出让和拍卖出让等。对于这些具体的出让方式，国土资源部专门颁布了《协议出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，对其进行规制。其中，对于工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性土地使用权的转让，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用上述方式出让。

第二，开发经营。该方面主要收录了对房地产开发管理的相关法律政策。对房地产进行开发管理的一个重要法规是2020年3月27日修订的《城市房地产开发经营管理条例》，该条例对于房地产开发企业的设立、登记和备案管理做了规定。

第四部分是“**房地产交易**”。本部分包括四个方面的内容：

第一，综合。商品房的转让是商品房交易的最主要方式，在《城市房地产转让管理规定》中对于房地产转让合同的内容和形式有详细的规定。此外该规定表明对于以出让方式取得土地使用权但不符合出

让土地房地产转让条件的等七种情形，不得转让房地产。2011年4月1日，《房地产经纪管理办法》正式实施，不仅对于购房者提供了有力的保障，从长远来看对整个房地产行业也是一种有效保护。该办法于2016年3月1日修正，完善其对房地产行业的规制。

第二，预、销售。《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》详细规定了商品房的销售条件、售房广告与合同、销售代理与交付以及商品房预售的限制与条件。

第三，抵押。《民法典》就一般抵押法律问题进行了详细规定。凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的，都应遵行《城市房地产抵押管理办法》的规定，但是，地上无房屋（包括建筑物、构筑物及在建工程）的国有土地使用权设定抵押的，不适用本办法。

第四，租赁。随着商品房租赁市场的发展，规范商品房租赁行为越来越重要。《商品房屋租赁管理办法》对于加强商品房屋租赁管理，规范商品房屋租赁行为，维护商品房屋租赁双方当事人的合法权益有重要意义。

第五部分是“**房地产金融**”。房地产业作为一个资金密集型行业，对金融具有较强的依赖性。房地产金融是指在房地产开发、建设、经营、流通和消费过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。房地产金融主要包括：吸收房地产业存款、开办住房储蓄、办理房地产贷款尤其是房地产抵押贷款和房地产按揭贷款、从事房地产投资、信托、保险、典当和货币结算、发行房地产股票与债券、房地产信托投资、房地产保险、房地产金融风险、房地产担保机制、房地产金融税制和房地产金

融市场等。本部分主要收录了房地产抵押贷款、信托投资、房地产金融风险等方面的法律和政策。购买住房的费用对于大部分家庭来说都需要以分期付款的形式支付，本部分还收录了关于个人住房贷款和公积金贷款的有关法律文件。当前，我国金融体制改革正面临着进一步深化态势，房地产金融体制也正处于逐步探索和建立之中。

第六部分是“**房地产税费**”。《中华人民共和国房产税暂行条例》以及税收方面的相关法律法规和政策，对于规范和引导房地产领域纳税义务人的行为，促进房地产市场的健康发展起到了重要作用。

第七部分是“**物业管理**”。2018年3月19日修订的《物业管理条例》系统规定了业主及业主大会的职责与权利，建设单位在业主选聘物业管理企业之前选聘前期物业管理企业的要求以及物业管理服务、物业的使用与维护以及法律责任等问题，调整规范了建设单位、物业公司与业主三者之间在物业管理方面的法律关系，明确了三方各自的责任、权利与义务。

第八部分是“**资质管理**”。本部分包括两个方面的内容：

第一，专业人员资格管理。国家实行房地产估价人员执业资格认证和注册登记制度。凡从事房地产评估业务的单位，必须配备有一定数量的房地产估价师。注册房地产估价师是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格，并依法注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书，从事房地产估价活动的人员。2016年9月13日修正的《注册房地产估价师管理办法》对于加强对注册房地产估价师的管理，完善房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度，规范注册房

地产估价师行为，维护公共利益和房地产估价市场秩序起到了保障作用。

第二，企业资质管理。房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。设立房地产的开发企业必须符合一定的资质，房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。2015年5月4日修正的《房地产开发企业资质管理规定》中对于资质等级的划分有详细的规定。房地产的开发项目还应当符合土地利用的总体规划、年度建设用地规划和城市规划，按照申请审批时确定的土地用途进行开发建设。房地产的经营过程中必须遵守法律的规定，符合商品房销售和预售的条件，不得进行虚假广告宣传。在商品房交付后还应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。保修期内因房地产开发企业对商品房开发企业对商品房进行维修给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。该方面还收录了关于建筑业各类企业的资质管理规定，从事建筑活动的企业、专业技术人员都必须具备相应的资质或从业资格，并且应当在其资质许可的范围内订立各种建设工程合同。建筑业企业应当根据2018年12月22日修正的《建筑业企业资质管理规定》办理申请和审批。建筑领域的其他企业，诸如勘察设计、工程监理、工程咨询单位以及各种代理企业的资质管理，有相应的专门规章予以规范。2015年5月4日修正的《房地产估价机构管理办法》不仅对于规范房地产估价机构行为提供了法律依据，而且为维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益起到了保障作用。

第九部分是“住房保障”。为了促进城镇的住房建设，提高广大城市居民尤其是中低收入居民的居住水平，国家出台了许多住房保障制度。《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中，

将经济适用房供应对象由“中低收入家庭”明确调整为“低收入住房困难家庭”。廉租房是保障低收入家庭的基本住房需要的重要措施，廉租房是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。《廉租住房保障办法》对此进行了专门的法律规定，只有符合政府规定的住房困难的低收入家庭，才可以申请城镇低收入家庭廉租住房。经济适用房制度是政府提供的重要的政策上的优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。因其特殊的性质，在《经济适用住房管理办法》中，对于经济适用房的优惠政策和销售对象都作了严格的限定，以确保经济适用住房的社会保障作用。集资建房和合作建房的特殊要求也在该办法中作了规定。

第十部分是“地方房地产规范”，为规范全国热门城市房价过快增长情况，2016年北京、上海、深圳、广州、杭州、苏州等地出台了平衡房地产市场的通知或意见。

最后一个部分是“附录”。为了方便读者全面了解我国房地产立法的现状，本书附录部分收集了2011年年初以来规章和规范性文件的清理文件和修改决定，将现行有效的规章和我规范性文件以目录形式收纳。

- 一 综合

- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 中华人民共和国城乡规划法
- 中华人民共和国民法典（节录）
- 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
- 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
- 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
- 中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（节录）
- 国务院关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见（节录）
- 国务院关于城镇保障性住房建设和管理工作情况的报告
- 国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知

- 二 土地供应与管理

- 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
- 不动产登记暂行条例
- 不动产登记暂行条例实施细则
- 建设项目用地预审管理办法
- 建设用地审查报批管理办法
- 国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知
- 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

- [国务院关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006～2020年）的通知](#)
- [国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知](#)
- [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](#)
- [三 房地产开发与经营管理](#)
 - [（一）开发用地](#)
 - [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](#)
 - [划拨用地目录](#)
 - [协议出让国有土地使用权规定](#)
 - [招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定](#)
 - [国土资源部办公厅关于印发报国务院批准城市建设用地省级审查意见报告格式的通知](#)
 - [国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知](#)
 - [城市国有土地使用权出让转让规划管理办法](#)
 - [国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
 - [房地产估价规范（GB/T 50291-2015）](#)
 - [国有土地上房屋征收评估办法](#)
 - [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](#)
 - [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](#)

- [最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知](#)
- [\(二\) 开发经营](#)
 - [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](#)
 - [城市房地产开发经营管理条例](#)
 - [城市地下空间开发利用管理规定](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法](#)
 - [房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法](#)
 - [房屋建筑工程质量保修办法](#)
 - [城市居民住宅安全防范设施建设管理规定](#)
 - [住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知](#)
 - [住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知](#)
 - [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贯彻实施《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》的通知](#)
 - [建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知](#)
- [四 房地产交易](#)
 - [\(一\) 综合](#)
 - [城市房地产转让管理规定](#)
 - [房地产经纪管理办法](#)
 - [建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知](#)
 - [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](#)

- (二) 预、销售
 - 商品房销售管理办法
 - 城市商品房预售管理办法
 - 住房和城乡建设部、工商总局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知
 - 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）
 - 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
 - 国家发展改革委关于发布《商品房销售明码标价规定》的通知
 - 国家发展改革委办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知
 - 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
- (三) 抵押
 - 中华人民共和国民法典（节录）
 - 城市房地产抵押管理办法
 - 最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复
 - 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定
- (四) 租赁
 - 商品房屋租赁管理办法
 - 公共租赁住房管理办法
 - 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
 - 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

- 五 房地产金融

- 中国工商银行商业用房贷款管理办法
- 中国建设银行商业用房贷款暂行办法
- 中国农业银行商业用房抵押贷款管理办法
- 中国银行关于印发《中国银行个人二手住房贷款业务管理办法（试行）》的通知
- 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
- 中国保险监督管理委员会关于进一步加强贷款房屋保险管理的通知
- 中国银行业监督管理委员会关于防范“假按揭”个人住房贷款的通知
- 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《廉租住房建设贷款管理办法》的通知
- 中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知
- 中国银监会办公厅关于房屋抵押贷款风险提示的通知
- 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
- 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
- 中国银监会办公厅关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知

- [中国保险监督管理委员会关于中国大地财产保险股份有限公司个人贷款抵押房屋综合保险（A）条款费率的批复](#)
- [六 房地产税费](#)
 - [中华人民共和国房产税暂行条例](#)
 - [中华人民共和国印花税法暂行条例](#)
 - [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增值税暂行条例](#)
 - [中华人民共和国契税暂行条例](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [房地产开发经营业务企业所得税处理办法](#)
 - [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、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](#)
 - [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](#)
 - [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](#)
 - [财政部、国家税务总局关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知](#)
 - [财政部、国家税务总局关于天然林保护工程（二期）实施企业和单位房产税城镇土地使用税政策的通知](#)

- [财政部、国家税务总局关于供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知](#)
- [财政部、国家税务总局关于企业参与政府统一组织的棚户区改造有关企业所得税政策问题的通知](#)
- [七 物业管理](#)
 - [物业管理条例](#)
 - [城市房屋便器水箱应用监督管理办法](#)
 - [前期物业管理招标投标管理暂行办法](#)
 - [物业服务收费管理办法](#)
 - [建设部办公厅关于物业管理企业资质管理有关问题的通知](#)
 - [建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函](#)
 - [物业服务收费明码标价规定](#)
 - [城市危险房屋管理规定](#)
 - [住宅专项维修资金管理办法](#)
 - [最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释](#)
 - [住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知](#)
 - [住房和城乡建设部关于印发《物业承接查验办法》的通知](#)
- [八 资质管理](#)
 - [（一）专业人员资格管理](#)
 - [中华人民共和国注册建筑师条例](#)
 - [中华人民共和国注册建筑师条例实施细则](#)
 - [注册房地产估价师管理办法](#)
 - [人力资源社会保障部、住房和城乡建设部关于印发《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产](#)

[经纪专业人员职业资格考试实施办法》的通知](#)

- [建设部办公厅关于改变房地产经纪人执业资格注册管理方式有关问题的通知](#)
- [建造师执业资格制度暂行规定](#)
- [勘察设计注册工程师管理规定](#)
- [注册监理工程师管理规定](#)
- [最高人民法院关于如何认定工程造价从业人员是否同时在两个单位执业问题的答复](#)
- [注册造价工程师管理办法](#)
- [注册建造师管理规定](#)
- [\(二\) 企业资质管理](#)
 - [房地产开发企业资质管理规定](#)
 - [房地产估价机构管理办法](#)
 - [建设部关于外商投资建筑业企业管理规定中有关资质管理的实施办法](#)
 - [建设部关于受理工程勘察、设计企业资质申请等有关问题的通知](#)
 - [工程监理企业资质管理规定](#)
 - [建筑业企业资质管理规定](#)
 - [建设工程勘察设计资质管理规定](#)
 - [城乡规划编制单位资质管理规定](#)
- [九 住房保障](#)
 - [住房公积金管理条例](#)
 - [中央国家机关住房资金管理中心、北京住房公积金管理中心中央国家机关分中心关于购买政策性住房职工提取住房公积金支付首付款有关问题的通知](#)

- [中央国家机关住房资金管理中心关于调整购买政策性住房职工提取住房公积金支付首付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](#)
- [关于进一步加强住房公积金监管工作的通知](#)
- [廉租住房保障办法](#)
- [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、民政部、财政部关于加强廉租住房管理有关问题的通知](#)
- [财政部、住房和城乡建设部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》的通知](#)
- [经济适用住房价格管理办法](#)
- [经济适用住房管理办法](#)
- [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](#)
- [住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等关于加快发展公共租赁住房的指导意见](#)
- [中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知](#)
- [住房和城乡建设部关于加强保障性安居工程质量管理的通知](#)
- [国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见](#)

- [住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知](#)
- [国家电力监管委员会、住房和城乡建设部关于做好保障性安居工程电力供应与服务工作的若干意见](#)
- [国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知](#)
- [关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知](#)
- [已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法](#)
- [建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知](#)
- [建设部、财政部、国家经济贸易委员会、全国总工会关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知](#)
- [国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知](#)
- [在京中央和国家机关职工购房补贴资金专户管理及使用办法](#)
- [国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知](#)
- [国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知](#)
- [关于改善农民工居住条件的指导意见](#)
- [国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见](#)
- [财政部、科技部关于解决转制科研机构职工住房补贴问题的通知](#)
- [住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知](#)
- [十 地方房地产规范](#)
 - [北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知](#)

- [上海市住房和城乡建设管理委员会、中国人民银行上海分行、中国银行业监督管理委员会上海监管局关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知](#)
- [深圳市人民政府办公厅转发市规划国土委等单位《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知](#)
- [广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见](#)
- [苏州市政府印发关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知](#)
- [杭州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的通知](#)
- [附录](#)
 - [自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定](#)
 - [住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定](#)
 - [国务院关于修改和废止部分行政法规的决定](#)
 - [国务院关于修改和废止部分行政法规的决定](#)
 - [国务院关于修改和废止部分行政法规的决定](#)
 - [国务院关于修改和废止部分行政法规的决定](#)
 - [国务院关于修改和废止部分行政法规的决定](#)
 - [国务院关于废止和修改部分行政法规的决定](#)
 - [关于公布住房和城乡建设部规范性文件清理结果目录的公告](#)
 - [住房和城乡建设部关于废止和修改部分规章的决定](#)
 - [国土资源部关于修改部分规章的决定](#)

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 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

第一章 总则

第一条 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 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。

第三条 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。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，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。具体办法由国务院规定。

第七条 国务院建设行政主管部门、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。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的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 土地使用权出让

第八条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

第十条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十三条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十九条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十六条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十七条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十九条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的经营场所；
- （三）有符合国务院规定的注册资本；
- （四）有足够的专业技术人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。