

The background of the cover is a photograph of the Chicago skyline at sunset. The sun is a bright, glowing orb in the upper right, casting a warm, golden light over the city. Several prominent skyscrapers are visible, including the Willis Tower (formerly Sears Tower) on the right. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. The foreground is a dark, blue-tinted grid pattern that recedes into the distance.

# 最新房地产

## 审判司法解释 及相关法律法规规范

(新编本)

最高人民法院《最新房地产审判司法解释  
及相关法律法规规范》编选组编

人民法院出版社

# 最新房地产审判司法解释 及相关法律法规

(新编本)

最高人民法院《最新房地产审判司法解释  
及相关法律法规》编选组编

人民法院出版社

责任编辑/辛秋玲

技术编辑/舒悦

封面设计/赵小贤

## 最新房地产审判司法解释及相关法律法规规范(新编本)

最高人民法院《最新房地产审判司法解释  
及相关法律法规规范》编选组编

---

出版发行/最高人民法院出版社

社址/北京市东交民巷27号(最高人民法院机关大院)

邮编/100745 电话/65136849 65299981 65134290

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061—68

(通过邮局邮购另加15%邮费)

---

经销/各地新华书店和其他书店

印刷/北京人卫印刷厂

---

开本/850×1168毫米 大32开 印张/34.875 字数/870千

版本/1998年2月第1版 印次/1998年7月第2次

印数/3000—6000 定价/52.00元

书号/ISBN 7-80056-410-X/D·482

---

版权所有 侵权必究

## 编辑说明

由最高人民法院有关庭室同志组织编辑的《最新房地产审判司法解释及相关法律法规》一书,自1996年5月出版以来受到了广大读者的青睐,首印一万册上市不久即告售罄,第二次加印的五千册也即将售完。承蒙读者的厚爱,又鉴于近两年来国家及有关部委颁布了一系列有关房地产方面的法律、法规和规章,最高人民法院对房地产案件的审理也发布了一些新的司法解释。为使读者及时了解和适用新法规及司法解释。本书编选组对原书进行了修订,作为新编本予以出版。书中除收录了原有的现行有效的法律、法规和司法解释外,将已失效的文件予以了剔除,并增加了近两年来国家颁布的新法规及最高人民法院新发布的司法解释。另外,还收录了北京市有关房地产开发的地方性法规。

新编本在编排上将文件按照司法解释、总类、土地管理、房屋管理、房地产开发管理、施工管理、房地产金融、房地产评估、房地产税收、北京市地方法规等分别归类,各类中再将文件按时间顺序排列,力求科学、实用。编排不当之处,敬请读者批评指正。

**本书编选组**

1998年2月

## 目 录

## 司 法 解 释

## 最高人民法院

关于因体制变动引起的房地产纠纷案法院不应受理  
的函复

(1992年4月9日) ..... ( 2 )

## 最高人民法院

关于房地产案件受理问题的通知

(1992年11月25日) ..... ( 2 )

## 最高人民法院

关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件  
若干问题的解答

(1995年12月27日) ..... ( 4 )

## 最高人民法院

印发《关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问  
题的解答》的通知

(1996年2月5日) ..... ( 13 )

附：最高人民法院

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答 ..... | ( 14 ) |
| 最高人民法院                        |        |
| 关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复        |        |
| (1996 年 7 月 24 日) .....       | ( 17 ) |

## 总 类

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| 中华人民共和国城市房地产管理法                            |        |
| (1994 年 7 月 5 日) .....                     | ( 20 ) |
| 中华人民共和国建筑法                                 |        |
| (1997 年 11 月 1 日) .....                    | ( 32 ) |
| 中华人民共和国城市规划法                               |        |
| (1989 年 12 月 26 日) .....                   | ( 48 ) |
| 建设部                                        |        |
| 关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知               |        |
| (1990 年 2 月 23 日) .....                    | ( 55 ) |
| 建设部                                        |        |
| 关于贯彻国务院〔1990〕31 号文件精神加强城市规划、房政和房地产业行业管理的通知 |        |
| (1990 年 6 月 13 日) .....                    | ( 58 ) |
| 建设部                                        |        |
| 关于《城市规划法》的法律溯及力问题的通知                       |        |
| (1991 年 2 月 20 日) .....                    | ( 60 ) |
| 建设部 国家计委                                   |        |
| 关于印发《建设项目选址规划管理办法》的通知                      |        |

---

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| (1991 年 8 月 23 日) .....  | ( 61 ) |
| 附：建设项目选址规划管理办法 .....     | ( 61 ) |
| 城市规划编制办法                 |        |
| (1991 年 9 月 3 日) .....   | ( 63 ) |
| 国务院                      |        |
| 批转建设部关于进一步加强城市规划工作请示的通知  |        |
| (1992 年 1 月 21 日) .....  | ( 71 ) |
| 附：关于进一步加强城市规划工作的请示 ..... | ( 71 ) |
| 村庄和集镇规划建设管理条例            |        |
| (1993 年 6 月 29 日) .....  | ( 76 ) |
| 开发区规划管理办法                |        |
| (1995 年 6 月 1 日) .....   | ( 85 ) |
| 建制镇规划建设管理办法              |        |
| (1995 年 6 月 29 日) .....  | ( 88 ) |
| 国务院                      |        |
| 关于加强城市规划工作的通知            |        |
| (1996 年 5 月 8 日) .....   | ( 97 ) |

## 土 地 管 理

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 中华人民共和国土地管理法             |         |
| (1988 年 12 月 29 日) ..... | ( 102 ) |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例         |         |
| (1991 年 1 月 4 日) .....   | ( 114 ) |
| 国家土地管理局                  |         |
| 关于对贯彻《中华人民共和国土地管理法实施条    |         |

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| 例》几个问题的答复<br>(1991年4月8日) .....                                          | (122) |
| 国家土地管理局<br>关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》几个问题请示的答复<br>(1991年4月26日) .....         | (123) |
| 国务院<br>关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知<br>(1989年5月20日) .....                     | (124) |
| 国务院<br>关于出让国有土地使用权批准权限的通知<br>(1989年7月22日) .....                         | (125) |
| 建设部<br>关于国有房屋土地使用证及房地产交易中土地使用权转让等有关问题的答复<br>(1989年9月20日) .....          | (126) |
| 出让国有土地使用权审批管理暂行规定<br>(1990年4月29日) .....                                 | (129) |
| 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<br>(1990年5月19日) .....                         | (131) |
| 国家土地管理局<br>关于对《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》有关问题的批复<br>(1990年12月20日) ..... | (139) |
| 国家土地管理局<br>关于对贯彻《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》若干问题的答复        |       |
| (1991年1月9日) .....        | (140) |
| 国家土地管理局                  |       |
| 对出让国有土地使用权有关问题请示的答复      |       |
| (1991年5月13日) .....       | (141) |
| 国家土地管理局局长王先进就《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》有关问题答新华  |       |
| 社记者问                     |       |
| (1990年) .....            | (142) |
| 国家土地管理局                  |       |
| 关于对《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》第二十八条含义的请示的答复    |       |
| (1991年9月23日) .....       | (145) |
| 国务院                      |       |
| 批转国家土地管理局关于部分地方政府越权批地情况  |       |
| 报告的通知                    |       |
| (1990年1月19日) .....       | (146) |
| 附：国家土地管理局                |       |
| 关于部分地方政府越权批地情况的报告 .....  | (147) |
| 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法       |       |
| (1990年5月19日) .....       | (151) |
| 国家土地管理局                  |       |
| 关于如何理解分割转让形式的答复          |       |
| (1990年8月25日) .....       | (155) |
| 附：浙江省土地管理局               |       |
| 关于如何理解分割转让形式的请示 .....    | (155) |
| 国家土地管理局                  |       |

- 关于对土地使用权设定抵押权登记机关的请示的复函  
(1991年3月16日) ..... (156)
- 建设部
- 关于加强城镇国有土地经营管理的通知  
(1991年8月23日) ..... (157)
- 国家物价局 建设部
- 关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的  
通知  
(1992年4月27日) ..... (159)
- 国家土地管理局
- 关于对土地权属争议处理问题答复的函  
(1991年12月12日) ..... (161)
- 划拨土地使用权管理暂行办法  
(1992年3月8日) ..... (162)
- 国家土地管理局
- 印发关于地籍管理几个问题处理意见的通知  
(1992年5月13日) ..... (168)
- 附：关于地籍管理几个问题的处理意见 ..... (168)
- 国家土地管理局
- 关于划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记  
程序的通知  
(1992年11月2日) ..... (171)
- 附：划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记  
程序的说明 ..... (173)
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法  
(1992年12月4日) ..... (177)
- 国家土地管理局

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| 关于变更土地登记的若干规定<br>(1993年2月23日) .....                                     | (180) |
| 国家土地管理局局长王先进关于“买卖土地”中的几个问题答人民日报记者问<br>(1993年3月17日) .....                | (188) |
| 国家国有资产管理局 国家土地管理局<br>关于国有资产产权登记中有关土地资产登记工作的通知<br>(1993年3月29日) .....     | (192) |
| 国家土地管理局<br>关于对土地权属纠纷案件经人民政府处理后是否可以申请行政复议问题的批复<br>(1994年3月17日) .....     | (193) |
| 基本农田保护条例<br>(1994年8月18日) .....                                          | (194) |
| 国家土地管理局 国家经济体制改革委员会<br>关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知<br>(1994年12月3日) ..... | (202) |
| 附：股份有限公司土地使用权管理暂行规定 .....                                               | (203) |
| 确定土地所有权和使用权的若干规定<br>(1995年5月1日) .....                                   | (206) |
| 土地监察暂行规定<br>(1995年6月12日) .....                                          | (217) |
| 协议出让国有土地使用权最低价确定办法<br>(1995年6月28日) .....                                | (224) |
| 农村集体土地使用权抵押登记的若干规定<br>(1995年9月11日) .....                                | (226) |

## 土地登记规则

(1995年12月18日) ..... (229)

## 土地违法案件查处办法

(1995年12月18日) ..... (244)

## 土地权属争议处理暂行办法

(1995年12月18日) ..... (252)

## 城市国有土地使用权价格管理暂行办法

(1995年12月1日) ..... (259)

## 建设用地计划管理办法

(1996年9月18日) ..... (262)

## 国家土地管理局

## 关于土地使用权抵押登记有关问题的通知

(1997年1月3日) ..... (267)

## 房屋管理

## 城市私有房屋管理条例

(1983年12月7日) ..... (272)

## 城镇个人建造住宅管理办法

(1983年6月4日) ..... (277)

## 国务院

## 关于严格控制城镇住宅标准的规定

(1983年12月15日) ..... (279)

## 城市房屋产权产籍管理暂行办法

(1990年12月31日) ..... (281)

## 城市房屋拆迁管理条例

(1991年1月18日) ..... (285)

## 城市房屋拆迁单位管理规定

(1991 年 7 月 8 日) ..... (292)

## 司法部 建设部

## 关于房产登记管理中加强公证的联合通知

(1991 年 9 月 12 日) ..... (296)

## 建设部

## 关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知

(1992 年 4 月 21 日) ..... (298)

## 公有住宅售后维修养护管理暂行办法

(1992 年 6 月 15 日) ..... (299)

## 国家物价局 建设部 财政部 中国人民建设银行

## 关于印发《商品住宅价格管理暂行办法》的通知

(1992 年 7 月 28 日) ..... (302)

附:商品住宅价格管理暂行办法 ..... (303)

## 国家土地管理局

## 关于对房产开发公司建商品房出售行为的定性及

## 法律适用问题的请示的答复

(1992 年 10 月 16 日) ..... (306)

## 城市新建住宅小区管理办法

(1994 年 3 月 23 日) ..... (307)

## 城市公有房屋管理规定

(1994 年 3 月 23 日) ..... (312)

## 建设部

## 关于转发《广东省城镇房地产权登记条例》的通知

(1994 年 7 月 22 日) ..... (320)

附:广东省城镇房地产权登记条例 ..... (321)

## 城市房产交易价格管理暂行办法

---

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| (1994 年 11 月 11 日) .....     | ( 326 ) |
| 城市商品房预售管理办法                  |         |
| (1994 年 11 月 15 日) .....     | ( 331 ) |
| 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)    |         |
| (1995 年 12 月 1 日) .....      | ( 333 ) |
| 城市房屋租赁管理办法                   |         |
| (1995 年 4 月 28 日) .....      | ( 336 ) |
| 国家国有资产管理局 建设部 财政部            |         |
| 关于印发《关于加强出售国有住房资产管理的暂行       |         |
| 规定》的通知                       |         |
| (1995 年 5 月 31 日) .....      | ( 343 ) |
| 附: 关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定 ..... | ( 344 ) |
| 国家计委 建设部                     |         |
| 关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》     |         |
| 的通知                          |         |
| (1996 年 2 月 9 日) .....       | ( 346 ) |
| 附: 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 .....  | ( 347 ) |
| 国务院办公厅                       |         |
| 转发国务院住房制度改革领导小组关于加强国有        |         |
| 住房出售收入管理意见的通知                |         |
| (1996 年 8 月 8 日) .....       | ( 351 ) |
| 附: 国务院住房制度改革领导小组             |         |
| 关于加强国有住房出售收入管理的意见 .....      | ( 352 ) |
| 国务院办公厅                       |         |
| 转发国务院住房制度改革领导小组关于加强住房        |         |
| 公积金管理意见的通知                   |         |
| (1996 年 8 月 8 日) .....       | ( 353 ) |

---

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 附：国务院住房制度改革领导小组          |         |
| 关于加强住房公积金管理的意见 .....     | ( 354 ) |
| 城市房屋权属登记管理办法             |         |
| (1997 年 10 月 27 日) ..... | ( 357 ) |

## 房地产开发管理

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 城市房地产市场评估管理暂行办法          |         |
| (1992 年 9 月 7 日) .....   | ( 368 ) |
| 国务院                      |         |
| 关于发展房地产业若干问题的通知          |         |
| (1992 年 11 月 4 日) .....  | ( 372 ) |
| 建设部                      |         |
| 关于贯彻《国务院关于发展房地产业若干问题的通   |         |
| 知》有关问题的通知                |         |
| (1993 年 4 月 16 日) .....  | ( 377 ) |
| 国家土地管理局                  |         |
| 关于加强宏观调控管好地产市场的通知        |         |
| (1993 年 7 月 26 日) .....  | ( 380 ) |
| 建设部 国家土地管理局              |         |
| 国家工商行政管理局 国家税务总局         |         |
| 关于加强房地产市场宏观管理促进房地产业健康持   |         |
| 续发展的意见                   |         |
| (1993 年 8 月 10 日) .....  | ( 386 ) |
| 房地产开发企业资质管理规定            |         |
| (1993 年 11 月 16 日) ..... | ( 391 ) |
| 城市房地产开发管理暂行办法            |         |

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| (1995 年 1 月 23 日) .....             | ( 397 ) |
| 国务院                                 |         |
| 关于严格控制高档房地产开发项目的通知                  |         |
| (1995 年 5 月 26 日) .....             | ( 405 ) |
| 城市房地产转让管理规定                         |         |
| (1995 年 8 月 7 日) .....              | ( 408 ) |
| 城市房地产中介服务管理规定                       |         |
| (1996 年 1 月 8 日) .....              | ( 413 ) |
| 国家计委                                |         |
| 关于进一步加强房地产价格工作的通知                   |         |
| (1996 年 3 月 5 日) .....              | ( 419 ) |
| 国家土地管理局                             |         |
| 关于执行《城市房地产管理法》和国务院 55 号令<br>有关问题的批复 |         |
| (1996 年 9 月 4 日) .....              | ( 422 ) |
| 国家计委 财政部                            |         |
| 关于取消部分建设项目收费进一步加强建设项目<br>收费管理的通知    |         |
| (1996 年 12 月 23 日) .....            | ( 425 ) |
| 附：经国务院批准取消的 48 项建设项目收费 .....        | ( 428 ) |
| 城市地下空间开发利用管理规定                      |         |
| (1997 年 10 月 27 日) .....            | ( 432 ) |
| 建设部                                 |         |
| 关于颁布全国统一房屋权属证书的公告                   |         |
| (1997 年 11 月 12 日) .....            | ( 437 ) |



## 施 工 管 理

- 建设工程勘察设计合同条例  
(1983年8月8日) ..... (442)
- 建筑安装工程承包合同条例  
(1983年8月8日) ..... (446)
- 建筑安装工程总分包实施办法  
(1986年4月30日) ..... (451)
- 国务院清理固定资产投资项目领导小组  
国家计委 建设部 国家工商行政管理局  
关于加强建筑安装工程承包合同管理的通知  
(1990年1月5日) ..... (455)
- 国家计划委员会  
关于印发《建设项目(工程)竣工验收办法》的通知  
(1990年9月11日) ..... (457)
- 附:建设项目(工程)竣工验收办法 ..... (458)
- 房屋接管验收标准  
(1991年2月4日) ..... (461)
- 建设部  
关于加强住宅小区建设管理提高住宅建设质量的通知  
(1991年6月28日) ..... (471)
- 建筑市场管理规定  
(1991年11月21日) ..... (474)
- 建设部  
关于加强房屋接管验收工作的通知