

法律法规新解读 第二版

*Fang chan fa*

# 房 产 法

## 新 解 读

权威规范文本  
生动以案说法  
法规检索便捷

全新法条注释  
贴近日常纠纷  
实用法律工具

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读 第二版

# 房产法

# 新解读

中国法制出版社  
CHINALEGALPUBLISHINGHOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房产法新解读/中国法制出版社编著. —北京:  
中国法制出版社, 2010. 5

(法律法规新解读丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1919 - 2

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业 - 法规 - 法律  
解释 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 077457 号

策划编辑: 舍宇

责任编辑: 刘莲莲

封面设计: 蒋云羽

---

法律法规新解读丛书

房产法新解读

FANGCHANFA XINJIEDU

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 6 月第 1 版

印张 / 16. 25 字数 / 439 千

2010 年 6 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1919 - 2

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

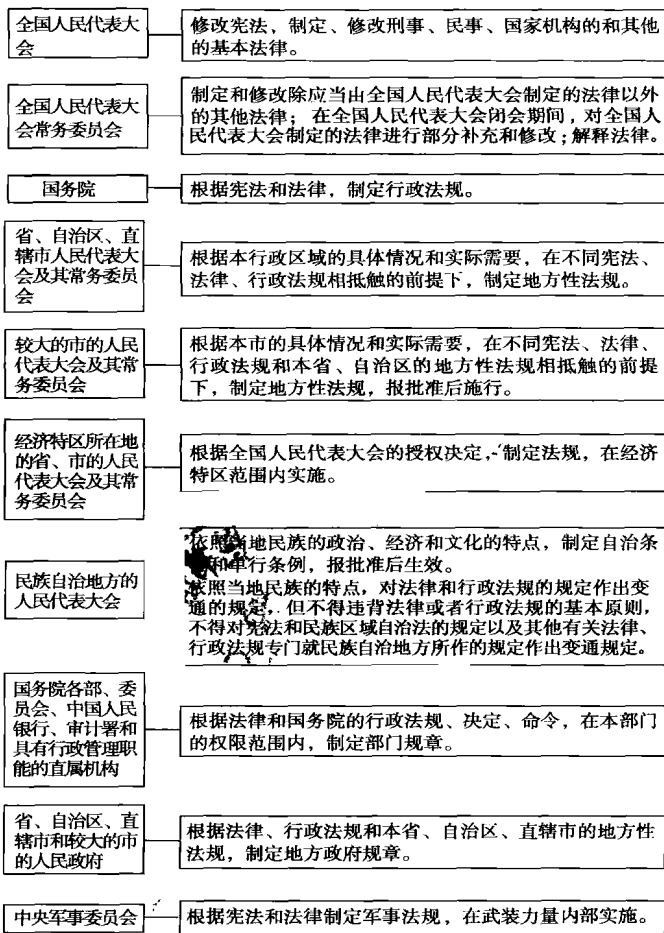
网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010678

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

# 我国的立法体系



- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章（>表示效力高于）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

## 出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，在初版上市时，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法规作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

### 独家打造四重法律价值：

#### 1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

#### 2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【解读与应用】形式进行阐释，释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并突出百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，并专设“以案说法”生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。

#### 3. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，并标注条文所在页码（如“P42”即为第42页），以此最大限度地提高法规的即查即用性。

#### 4. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读友反馈意见、建议。

中国法制出版社  
2010年6月

# 《中华人民共和国城市房地产管理法》

## 法律适用提示

房屋所有权及相关权益称为房产，对特定土地的权利成为地产，房产和地产合并称为房地产。我国的房地产法律体系以《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）为核心，以一系列的相关行政法规、部门规章、司法解释为辅助的基础上构建起来的。

众所周知，房地产对于公民而言是至关重要的权益，也直接关系到国家经济的发展和社会的稳定，它和市场上其他商品相比较，更需要国家宏观调控的规制。因此，《城市房地产管理法》调整的社会关系非常广泛。它既规制横向的、平等主体之间的房屋买卖、租赁、抵押、继承、物业管理等社会关系，又对纵向的房屋管理关系进行了规定，即民事法律关系和行政法律关系在该法中也有所体现。

《城市房地产管理法》的主要内容包括：

### （一）关于房地产开发用地和房地产开发

土地作为最基本的生产资料，我国的土地不允许私人所有，实行社会主义公有制，分为全民所有制和集体所有制，即土地分别由国家和农民集体所有，任何单位和个人不得以侵占、买卖或者其他形式非法转让土地。但随着我国市场经济体制的确立，土地的商品属性日趋凸显。为了使土地这种宝贵的自然资源得到更优化的配置，我国实行土地所有权和使用权分离制度，土地使用权可以进入流通领域转让。

土地分为农用地和建设用地。房地产开发用地是建设用地的一种形式。根据我国法律，建设单位使用国有土地的，应当以出让等有偿方式取得，特定用途下经审批可采取划拨方式。所谓土地使用

权出让，是指国家将国有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。集体所有的土地只有经依法征收转为国有土地后方可出让。依出让方式取得房地产开发用地的，土地使用者须与政府土地管理部门签订土地使用权出让合同并支付出让金。

土地使用者在从事房地产开发过程中严格执行城市规划，合理使用土地，房产项目的设计、施工、竣工验收等须符合相关标准、规范。具体的规范散见在各种立法文件中。

## **(二) 关于房地产转让、抵押、租赁**

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。房地产转让主要包括下列方式：(1) 买卖；(2) 交换；(3) 赠与；(4) 以房地产抵债；(5) 以房地产作价出资；(6) 因企业兼并或合并等转移房地产权属的；(7) 其他情形。根据我国法律，房地产转让、抵押时，房屋的所有权和房屋占有范围内的土地使用权应当同时转让，否则该转让行为可能归于无效。鉴于地、房结合的紧密性，房地产的转让依据土地使用权取得方式的不同而须满足不同的条件。依据出让取得土地使用权的，必须在取得土地使用权证书，且转让的土地达到一定的法定投资条件时方可进行房地产转让；以划拨方式取得土地使用权的，须报经审批，且受让方办理出让手续、缴纳出让金后方可进行房地产转让。

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人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。房屋所有权须连同该房屋占用范围内的土地使用权同时设定抵押权。

房地产租赁，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，承租人向出租人支付租金的行为。房屋租赁的出租人必须具有对房屋的处分权，与承租人签订书面租赁合同，并向房产管理部门备案。

## **(三) 房地产权属登记管理**

我国实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。权属登记是

土地使用权和房屋所有权的权利凭证。以出让或者划拨方式取得土地使用权的，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，并由其同级人民政府颁发土地使用权证书。在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记并领取房屋所有权证书。此外，房地产转让、抵押、变更、消灭，都应当向相应房产管理部门申请变更登记，并凭借变更后的房屋所有权证书向相关土地管理部门申请土地使用权变更登记。

法律要点	法 条	页 码
国有土地有偿、有限期使用制度	《房地产法》* 第 3 条	第 6 页
房地产权利人的义务和权益	《房地产法》第 5 条	第 9 页
房屋征收	《房地产法》第 6 条	第 10 页
房地产管理机构设置	《房地产法》第 7 条	第 11 页
土地使用权出让的定义	《房地产法》第 8 条	第 13 页
集体所有土地征收与出让	《房地产法》第 9 条	第 15 页
土地使用权出让主体	《房地产法》第 12 条	第 18 页
土地使用权出让方式	《房地产法》第 13 条	第 20 页
土地使用权出让合同	《房地产法》第 15 条	第 22 页
支付出让金	《房地产法》第 16 条	第 25 页
土地用途的变更	《房地产法》第 18 条	第 27 页
出让土地使用权的提前收回	《房地产法》第 20 条	第 28 页
土地使用权出让年限届满	《房地产法》第 22 条	第 30 页
土地使用权划拨的定义	《房地产法》第 23 条	第 32 页
土地使用权划拨范围	《房地产法》第 24 条	第 34 页

\* 《城市房地产管理法》



法律要点	法 条	页 码
房地产开发土地期限	《房地产法》第 26 条	第 37 页
房地产开发项目设计、施工和竣工	《房地产法》第 27 条	第 39 页
土地使用权作价	《房地产法》第 28 条	第 41 页
房地产开发企业的设立	《房地产法》第 30 条	第 43 页
房地产权利主体一致原则	《房地产法》第 32 条	第 46 页
房地产转让的定义	《房地产法》第 37 条	第 50 页
房地产不得转让的情形	《房地产法》第 38 条	第 51 页
以出让方式取得土地使用权的房地产转让	《房地产法》第 39 条	第 52 页
以划拨方式取得土地使用权的房地产转让	《房地产法》第 40 条	第 53 页
房地产转让后土地使用权的使用年限	《房地产法》第 43 条	第 59 页
商品房预售的条件	《房地产法》第 45 条	第 59 页
房地产抵押的定义	《房地产法》第 47 条	第 65 页
房地产抵押物的范围	《房地产法》第 48 条	第 65 页
以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现	《房地产法》第 51 条	第 70 页
房地产抵押后土地上的新增房屋问题	《房地产法》第 52 条	第 71 页
房屋租赁的定义	《房地产法》第 53 条	第 72 页
房屋租赁合同的签订	《房地产法》第 54 条	第 74 页
以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定	《房地产法》第 56 条	第 78 页
房地产中介服务机构的设立	《房地产法》第 58 条	第 79 页

法律要点	法 条	页 码
房地产权属登记	《房地产法》第 61 条	第 82 页
房地产抵押登记	《房地产法》第 62 条	第 84 页
房地产权属证书	《房地产法》第 63 条	第 85 页
不动产物权登记生效及例外	《物权法》第 9 条	第 93 页
合同效力与物权效力的区分	《物权法》第 15 条	第 95 页
更正登记、异议登记	《物权法》第 19 条	第 97 页
预告登记	《物权法》第 20 条	第 98 页
征收	《物权法》第 42 条	第 100 页
续期	《物权法》第 149 条	第 105 页
划拨建设用地程序	《城乡规划法》第 37 条	第 156 页
国有土地使用权出让合同	《城乡规划法》第 38 条	第 157 页
规划条件未纳入出让合同的法律后果	《城乡规划法》第 39 条	第 157 页
土地所有权归属	《土地管理法》第 8 条	第 163 页
土地使用权	《土地管理法》第 9 条	第 163 页
集体所有土地的经营和管理	《土地管理法》第 10 条	第 163 页
闲置、荒芜土地的处理	《土地管理法》第 37 条	第 170 页
征地补偿	《土地管理法》第 47 条	第 174 页
土地使用权出让最高年限	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 12 条	第 206 页
土地使用权终止	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 39 条	第 209 页

# Contents

## 目 录

### 中华人民共和国城市房地产管理法 解读与应用

	<b>第一章 总 则</b>
3	第 一 条 【立法宗旨】
4	第 二 条 【适用范围】
6	第 三 条 【国有土地有偿、有限期使用制度】*
8	第 四 条 【国家扶持居民住宅建设】
9	第 五 条 【房地产权利人的义务和权益】
10	第 六 条 【房屋征收】
11	第 七 条 【房地产管理机构设置】
	<b>第二章 房地产开发用地</b>
	第一节 土地使用权出让
13	第 八 条 【土地使用权出让的定义】 [土地使用权] [土地使用权出让金] [土地使用权出让的基本特征]
15	第 九 条 【集体所有土地征收与出让】* [集体所有权土地的征收]

\* 加注“\*”号的条文,均有[以案说法]内容。

- 16 第十条 【土地使用权出让宏观管理】
- 17 第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】  
[房地产开发用地总量控制的具体措施]  
[土地使用权出让的前提条件]
- 18 第十二条 【土地使用权出让主体】\*
- 20 第十三条 【土地使用权出让方式】\*
- 21 第十四条 【土地使用权出让最高年限】\*
- 22 第十五条 【土地使用权出让合同】\*  
[土地使用权出让合同的性质]  
[土地使用权出让合同与普通民事合同的区别]
- 25 第十六条 【支付出让金】\*  
[土地使用权出让金的确定和纠纷处理]  
[土地使用权出让金的标准]
- 26 第十七条 【提供出让土地】
- 27 第十八条 【土地用途的变更】\*
- 28 第十九条 【土地使用权出让金的管理】
- 28 第二十条 【出让土地使用权的提前收回】\*
- 29 第二十一条 【土地使用权终止】  
[土地灭失的情形]
- 30 第二十二条 【土地使用权出让年限届满】\*
- 第二节 土地使用权划拨
- 32 第二十三条 【土地使用权划拨的定义】
- 34 第二十四条 【土地使用权划拨范围】\*
- 第三章 房地产开发
- 36 第二十五条 【房地产开发基本原则】
- 37 第二十六条 【开发土地期限】\*
- 39 第二十七条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】\*

- 41 第二十八条 【土地使用权作价】  
41 第二十九条 【开发居民住宅的鼓励和扶持】  
43 第三十条 【房地产开发企业的设立】\*  
45 第三十一条 【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】

#### 第四章 房地产交易

##### 第一节 一般规定

- 46 第三十二条 【房地产权利主体一致原则】\*  
47 第三十三条 【房地产价格管理】  
48 第三十四条 【房地产价格评估】  
48 第三十五条 【房地产成交价格申报】\*  
50 第三十六条 【房地产权属登记】

##### 第二节 房地产转让

- 50 第三十七条 【房地产转让的定义】  
51 第三十八条 【房地产不得转让的情形】\*  
52 第三十九条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】  
53 第四十条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】\*  
56 第四十一条 【房地产转让合同】\*  
58 第四十二条 【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】  
59 第四十三条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】  
59 第四十四条 【房地产转让后土地使用权用途的变更】  
59 第四十五条 【商品房预售的条件】\*  
62 第四十六条 【商品房预售后的再行转让】\*

##### 第三节 房地产抵押

- 65 第四十七条 【房地产抵押的定义】  
65 第四十八条 【房地产抵押物的范围】\*  
67 第四十九条 【抵押办理凭证】\*  
68 第五十条 【房地产抵押合同】\*

- 70 第五十一条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】
- 71 第五十二条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】\*
- 第四节 房屋租赁
- 72 第五十三条 【房屋租赁的定义】
- 74 第五十四条 【房屋租赁合同的签订】\*
- 77 第五十五条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】
- 78 第五十六条 【以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定】\*
- 第五节 中介机构
- 79 第五十七条 【房地产中介机构】
- 79 第五十八条 【房地产中介机构的设立】\*
- 81 第五十九条 【房地产估价人员资格认证】
- 第五章 房地产权属登记管理
- 82 第六十条 【房地产登记发证制度】
- 82 第六十一条 【房地产权属登记】\*
- 84 第六十二条 【房地产抵押登记】
- 85 第六十三条 【房地产权属证书】
- 第六章 法律责任
- 87 第六十四条 【擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产开发的法律责任】
- 87 第六十五条 【擅自从事房地产开发的法律责任】
- 87 第六十六条 【非法转让土地使用权的法律责任】
- 88 第六十七条 【非法转让划拨土地使用权的房地产的法律责任】
- 88 第六十八条 【非法预售商品房的法律责任】
- 88 第六十九条 【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】
- 88 第七十条 【向房地产开发企业非法收费的法律责任】

88 | 第七十一条 【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、索  
贿、受贿的法律责任】

### 第七章 附 则

89 | 第七十二条 【参照本法适用的情形】

89 | 第七十三条 【施行时间】

## 关联法规归类解读与应用

### 一、综 合

93 | 中华人民共和国物权法(节录)  
(2007年3月16日)

112 | 中华人民共和国合同法(节录)  
(1999年3月15日)

143 | 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的  
解释(二)(节录)  
(2009年4月24日)

147 | 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)

148 | 国家土地管理局关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复  
(1995年3月11日)

151 | 最高人民法院印发《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷  
案件审判工作的指导意见》的通知  
(2009年7月9日)

### 二、房地产开发

154 | 中华人民共和国城乡规划法(节录)  
(2007年10月28日)

160 | 中华人民共和国土地管理法  
(2004年8月28日)

- 183 中华人民共和国土地管理法实施条例  
(1998年12月27日)
- 192 城市房地产开发经营管理条例  
(1998年7月20日)
- 198 房地产开发企业资质管理规定  
(2000年3月29日)
- 203 建设部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)
- 205 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  
(1990年5月19日)
- 211 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)
- 213 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知  
(2006年12月17日)
- 217 划拨土地使用权管理暂行办法  
(1992年3月8日)
- 222 国家土地管理局关于划拨土地使用权管理有关问题的批复  
(1996年12月4日)
- 223 协议出让国有土地使用权规定  
(2003年6月11日)
- 226 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定  
(2007年9月28日)
- 231 国家土地管理局关于非农业建设用地清查有关问题处理的原则意见  
(1997年9月18日)
- 233 国家土地管理局印发《关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见》的通知  
(1997年10月30日)
- 235 闲置土地处置办法  
(1999年4月28日)



- 237 | 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  
(2005年6月18日)
- 241 | 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  
(2010年3月8日)

### 三、房地产建设

- 247 | 中华人民共和国建筑法(节录)  
(1997年11月1日)
- 258 | 建设工程质量管理条例  
(2000年1月30日)
- 269 | 房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法  
(2009年10月19日)

### 四、房屋面积及装修

- 272 | 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)
- 274 | 住宅工程初装饰竣工验收办法  
(1994年6月16日)
- 276 | 住宅室内装饰装修管理办法(节录)  
(2002年3月5日)
- 280 | 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  
(2002年3月27日)

### 五、房地产权利登记

- 282 | 土地登记办法(节录)  
(2007年12月30日)
- 292 | 关于贯彻《城市房地产管理法》做好土地登记工作的通知  
(1995年2月15日)