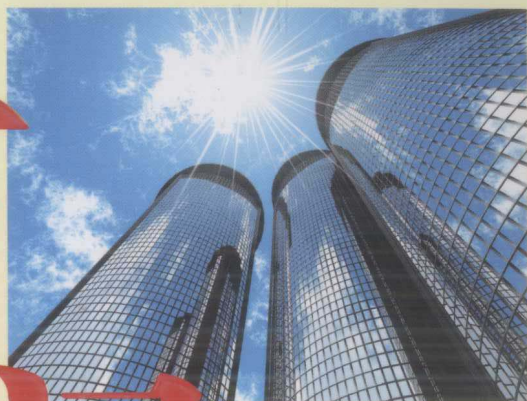


# 城市房地产管理法



# 百问

编著/由 力

GONGMINSHIYONGFALV  
BAIWENCONGSHU

吉林人民出版社

公民实用法律百问丛书

# 城市房地产管理法

---

# 百问



吉林人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

城市房地产管理法百问/由力编著. — 长春:吉林人民出版社,2009.7

(公民实用法律百问丛书)

ISBN 978-7-206-06244-5

I.城… II.由… III.城市房地产管理法—中国—问答

IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 118493 号

## 城市房地产管理法百问

---

编 著:由 力

责任编辑:刘士琳 封面设计:张 娜 责任校对:陆 雨

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

销售热线:0431-85378021 咨询电话:0431-85378016

印 刷:长春永恒印业有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:4 字数:90 千字

标准书号:ISBN 978-7-206-06244-5

版 次:2009 年 7 月第 1 版 印 次:2009 年 7 月第 1 次印刷

定 价:9.00 元

---

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

# 前言

在当今的多元化社会中，人们的思想渐趋开放，利益与追求也日趋繁杂。面对日益纷繁复杂的社会环境，人们对理想与现实的选择，往往是通过理性与完善的法律制度来实现的，而建立和维持良好的法律秩序就成为一种必然的要求和结果。有着数千年文明历史的中国传统文化，内容博大精深，但尚法、重法的精神始终占据重要的地位。随着现代国家法治建设进程的加快和文明的进步，以保障公民基本权利，实现社会公平、正义为核心内容的法律体系已初步建立，公民的法律意识和法制观念也有了普遍提高和增强。法律在保障社会共同利益的前提下，给社会的每一个成员都提供了一套合理可行的共同行为规则以及发挥个性的自由空间。

法律是专业性、技术性、实践性很强，又极具复杂性的社会科学。公民在遇到法律问题时，如果能够在浩如烟海的法律中及时、准确地查找、检索到相关法律规定实属不易，而能够准确理解，正确运用法律则更绝非易事。多年来众多志士仁人为使法律能服务于大众，在将法律化复杂于简明、化深奥于通俗的过程中付出了无穷的心力。为此，我们组织有着多年法律教学和科研工作经历的专家、学者及有着多年办案经验的法官、律师，编写了这套简明



实用的普法读物，为广大公民解答身边经常发生的法律问题，并提供法律帮助。我们的努力虽不能成浩大之功，但却本着高度的社会责任感，愿在国家法治建设与发展和维护公民合法权益的过程中尽微薄之力。通过撰写这一套全新、规范、通俗、实用的法律百问丛书，向广大读者奉献我们的最佳成果，即为我们的最大心愿。

本套丛书以关注民生、服务大众、贴近生活、权威规范为宗旨。其特点为坚持高水准与全面性、通俗性与实用性的合理结合，以现行单行法律为分册，对与公民生活密切相关的法律规定作出精要解析，准确反映立法意图，不侧重理论阐述。丛书选择公民最为关心和经常遇到的问题，依据最新法律、法规、规章以及司法解释作出直接、准确的解答，问题实际且广泛，解答注明法律依据且突出重点，全部问题以问答方式呈现，针对性强，便于查找。

我们期望并相信，通过吉林人民出版社和我们编写者的共同努力，本套丛书会在质量、效应、规模上成为一部有价值 and 意义的普法精品书籍，成为读者的良师益友，使读者在日常生活中遇到需要解答的法律问题时，能开卷有益，广有收获。由于水平和能力有限，丛书中难免存在错误和不足，我们恳请读者赐教，以求日后匡正。

丛书编委会

2009年6月



# 《公民实用法律百问丛书》编委会

丛书主编 刘士琳

副主编 牛丽 解玉环 石卓

编委会委员 (按姓氏笔画)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 丁平  | 王光  | 王硕  | 王东风 | 王丽君 |
| 王远新 | 王继欣 | 王雪娟 | 牛丽  | 公民  |
| 石卓  | 由力  | 曲海军 | 伍静  | 刘士琳 |
| 刘文舸 | 刘丽林 | 刘丽霞 | 刘玥辛 | 关巍  |
| 孙立夫 | 孙宇飞 | 李蕊  | 李亚斌 | 李春华 |
| 李路华 | 杨立云 | 何永昌 | 何连涛 | 沈海蛟 |
| 张莉  | 张辉  | 张贝尔 | 张丽佳 | 金永祚 |
| 金恒多 | 胡玉明 | 姜海洋 | 姚天冲 | 柴伟  |
| 黄书立 | 黄志红 | 程诺  | 解虹  | 解玉环 |

选题策划 刘士琳

# 目 录

## 总 则

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. 城市房地产管理法的立法目的是什么?  | 001 |
| 2. 城市房地产管理法的时间效力是什么?  | 002 |
| 3. 城市房地产管理法的适用范围是什么?  | 002 |
| 4. 什么是房屋? 什么是房地产开发?   | 003 |
| 5. 什么是房地产交易?          | 003 |
| 6. 什么是规划区?            | 004 |
| 7. 如何理解国有土地?          | 004 |
| 8. 什么是土地使用权?          | 007 |
| 9. 国有土地有偿使用的方式有哪些?    | 009 |
| 10. 国家如何逐步改善居民的居住条件?  | 011 |
| 11. 房地产权利人依法纳税的义务有哪些? | 011 |
| 12. 什么是“公共利益”?        | 012 |
| 13. 征收与征用的区别是什么?      | 013 |
| 14. 我国的房地产管理机构是如何设置的? | 014 |

## 房地产开发用地

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 15. 土地管理机构是如何设置的?                | 015 |
| 16. 什么是土地使用权出让? 什么是<br>土地使用权出让金? | 015 |





17. 集体土地如何征收与出让? 016
18. 土地管理法和实施条例对土地登记发证制度是如何规定的? 016
19. 哪些情形下必须申请变更土地登记? 017
20. 土地征收的条件和程序是什么? 018
21. 怎么办理国家建设土地征收? 019
22. 怎样计算征收土地的补偿费和安置补助费? 021
23. 在征地报批前需要经过哪些前期程序? 022
24. 征地方案被批准后, 由谁去办理征地补偿手续? 023
25. 征地补偿费种类有哪些? 具体含义是什么? 024
26. 被征收土地上的地上附着物补偿费应当如何计算? 025
27. 青苗补偿费应当如何计算? 026
28. 在征地过程中, 如何确定农村房屋的补偿标准? 026
29. 土地使用权出让需符合哪些前提条件? 027
30. 什么是土地用途管制制度? 028
31. 土地利用总体规划的规划权限和编制原则是什么? 029
32. 土地利用总体规划如何审批? 030
33. 怎样修改土地利用总体规划? 031
34. 建设单位取得国有土地使用权的方式有哪些? 032
35. 划拨方式取得的土地可以转让、出租、

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 抵押吗?                             | 033 |
| 36. 建设单位可以改变国有土地用途吗?             | 033 |
| 37. 在临时用地上建永久性建筑合法吗?             | 034 |
| 38. 单位或个人取得的国有土地使用权能否<br>进入市场流转? | 035 |
| 39. 什么情况下可以收回国有土地使用权?            | 036 |
| 40. 市、县人民政府能成为土地使用权的出让<br>主体吗?   | 036 |
| 41. 开发区管委会可以出让土地使用权吗?            | 037 |
| 42. 土地使用权出让方式有哪些?                | 037 |
| 43. 各类土地使用权的期限是多少?               | 039 |
| 44. 协议出让国有土地使用权的基本程序<br>是什么?     | 040 |
| 45. 土地使用权出让合同的特点是什么?             | 042 |
| 46. 土地使用权出让合同的主要条款是什么?           | 044 |
| 47. 如何支付土地使用权出让金?                | 046 |
| 48. 怎样进行土地用途的变更?                 | 047 |
| 49. 哪些情形下可以提前收回出让的土地<br>使用权?     | 048 |
| 50. 土地使用权终止的情形有哪些?               | 049 |
| 51. 对土地使用权出让年限届满的续期是怎样<br>规定的?   | 050 |
| 52. 什么是土地使用权划拨? 其特点是什么?          | 051 |
| 53. 土地使用权划拨的范围是什么?               | 052 |
| 54. 划拨国有土地使用权取得的程序是什么?           | 053 |
| 55. 划拨国有土地使用权如何行使?               | 054 |



## 房地产开发

- |                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| 56. 如何理解房地产开发的概念?                        | 056 |
| 57. 房地产开发的基本原则是什么?                       | 057 |
| 58. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的期限是怎样规定的?        | 059 |
| 59. 房地产开发项目的设计、施工应遵守哪些规定?                | 061 |
| 60. 房地产开发项目的竣工验收应遵守哪些规定?                 | 063 |
| 61. 如何确定工程质量问题当事人的责任?                    | 064 |
| 62. 依法取得的土地使用权, 能否作价入股, 合资、合作开发经营房地产?    | 065 |
| 63. 我国鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅的优惠措施有哪些?      | 066 |
| 64. 设立房地产开发企业需要具备哪些条件?                   | 067 |
| 65. 房地产开发企业的设立程序是什么?                     | 069 |
| 66. 设立房地产开发企业如何申请登记?                     | 070 |
| 67. 房地产开发企业取得营业执照后如何备案?                  | 071 |
| 68. 房地产开发企业的资质等级如何确定?                    | 072 |
| 69. 未取得资质证书或超越资质等级从事房地产开发经营的, 应承担哪些法律责任? | 074 |
| 70. 当事人不具有房地产开发资质的, 签订的房地产开发合同是否有效?      | 075 |
| 71. 如何适用法律解决房地产开发纠纷?                     | 076 |
| 72. 房地产开发企业注册资本与投资总额的比例是如何规定的?           | 077 |



## 房地产交易

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 73. 如何理解房地产交易的概念?                            | 078 |
| 74. 房地产转让、抵押的基本要求是什么?                        | 079 |
| 75. 什么是基准地价、标定地价和房屋的重置价格?                    | 081 |
| 76. 房地产价格是如何构成的?                             | 082 |
| 77. 如何进行房地产价格评估?                             | 083 |
| 78. 为什么要实行房地产成交价格申报制度?                       | 084 |
| 79. 什么是房地产转让?                                | 086 |
| 80. 房地产转让的方式有哪些?                             | 087 |
| 81. 房地产不得转让的情形有哪些?                           | 088 |
| 82. 以出让方式取得土地使用权的房地产转让条件是什么?                 | 090 |
| 83. 土地转让方未按规定完成土地的开发投资即签订土地使用权转让合同的, 合同是否有效? | 092 |
| 84. 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的条件和程序是怎样规定的?          | 092 |
| 85. 房地产转让合同的主要条款有哪些?                         | 094 |
| 86. 房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系是什么?                 | 096 |
| 87. 预售商品房应当符合哪些条件?                           | 097 |
| 88. 对商品房的预售管理是如何规定的?                         | 098 |
| 89. 什么是房地产抵押?                                | 099 |
| 90. 房地产抵押权的设定范围是什么?                          | 100 |
| 91. 房地产抵押合同的主要条款有哪些?                         | 102 |



目

录

92. 房地产抵押后土地上新增的房屋是否属于抵押财产? 102
93. 什么是房屋租赁? 103
94. 房屋租赁合同的主要条款有哪些? 105
95. 以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的收益有哪些特别规定? 108
96. 房地产中介服务机构的设立条件有哪些? 109
97. 房地产中介服务人员需要具备哪些基本资格? 111

### 房地产权属登记管理

98. 我国的房地产权属登记制度是如何规定的? 113

### 法律责任

99. 擅自批准出让或擅自出让土地使用权用于房地产开发的法律责任是什么? 115
100. 未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的法律责任是什么? 115
101. 非法转让土地使用权的法律责任是什么? 115
102. 非法转让房地产的法律责任是什么? 116
103. 非法预售商品房的法律责任是什么? 116
104. 未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的法律责任是什么? 116
105. 向房地产开发企业非法收费的法律责任是什么? 116
106. 管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任是什么? 117



## 1. 城市房地产管理法的立法目的是什么？

《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）第1条规定：“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。”根据本条规定，本法的立法目的如下：

(1) 加强对城市房地产的管理。加强对城市房地产的管理，一方面要保障国家的土地收益不流失；另一方面又要把房地产生要素纳入社会主义市场经济的轨道，建立起符合社会主义市场经济体制的房地产产权制度、房地产市场运行制度和房地产管理制度，充分发挥城市房地产业作为支柱产业的巨大作用。

(2) 维护房地产市场秩序。我国的房地产市场仍处在起步阶段，市场功能还十分脆弱，市场机制还不充分，交易行为还极不规范，市场管理还很薄弱，问题很多。城市房地产管理法的出台对房地产开发、交易、消费、服务等全过程的一系列制度做出了规定，对维护房地产市场秩序，促进社会主义市场经济的繁荣和发展，促进房地产业的健康发展起到了重要作用。





(3) 保障房地产权利人的合法权益。我国的房地产权益是一个统一的、多层次的整体。从现有的房地产权益来看，主要包括如下一些权益：房地产所有权、房地产的用益物权、房地产抵押权等。房地产权利人包括国家（作为特殊民事主体）、企事业单位、公民个人和外商投资者等。房地产在现阶段既是重要的生产资料，又是必需的生活资料，国家为了维护房地产所有人或者使用人的利益，为了维护社会稳定，必须加强房地产管理，建立健全房地产法制。

## 2. 城市房地产管理法的时间效力是什么？

《中华人民共和国城市房地产管理法》于1994年7月5日第八届全国人民代表大会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行。

中华人民共和国第72号主席令公布：《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，现予公布，自公布之日起施行。

## 3. 城市房地产管理法的适用范围是什么？

城市房地产管理法第2条规定：“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。”

在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

#### 4. 什么是房屋？什么是房地产开发？

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。因此，只要在城市规划区的国有土地范围内取得土地使用权并用于房地产开发活动的，必须遵守本法。其特点：一是主体特殊，必须是房地产开发企业。国家对房地产开发企业实行资质管理。二是房地产开发的目的不仅仅是房屋的建设，而是在于建设后通过房屋的流转，实现经营利润，其实质是不动产的流转，即是建筑物的流转，也是建设用地的流转。三是有特定的范围，一般专指在城市规划区内的国有土地上进行的房屋建设。集体所有的土地，经依法征收为国有土地后，方可用于房地产开发经营。

#### 5. 什么是房地产交易？

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。其中，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



总

则



为；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权人提供债务履行担保的行为；房屋租赁，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，由承租人向出租人支付租金的行为。只要在城市规划区国有土地范围内取得土地使用权进行房地产交易的，必须遵守本法。

## 6. 什么是规划区？

《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称城乡规划法）第2条规定，本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。可见，“规划区”实际上是一个由人民政府划定的区域。

## 7. 如何理解国有土地？

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

土地所有权是指土地所有人依法对自己的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。在我国土地所有权分两种类型：一是国家土地所有权；二是农民集体土地所有权。

土地管理法第8条第1款规定：城市市区的土地属于

国家所有。

《土地管理法实施条例》第2条规定，下列土地属于全民所有即国家所有：

- (1) 城市市区的土地；
- (2) 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；
- (3) 国家依法征用的土地；
- (4) 依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；
- (5) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；
- (6) 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

国家土地所有权是指国家依法对国有土地享有的占有、使用、收益和处分的权利。国家土地所有权的权利主体是国家，义务主体则是除国家以外的任何不特定的组织和个人。在我国，根据土地管理法第2条的规定，国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。各级地方人民政府只能依据法律和国务院的授权管理和处置本行政区域内的国有土地，但他们并不是国家土地所有权的权利主体。国家对全民所有即国家所有的土地享有占有、使用、收益和处分的权能。其中国家土地所有权的处分权能在我国仅表现为国家可以将国家土地所有权进行处分，而国家土地所有权则不允许转让，只能为国家所有。

我国土地管理法第8条第2款规定：

- (1) 农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国



总

则