

FANGDICHANFA

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套 规定新释新解

■ 梁书文 马健华 张卫国 主编

(新编本·上)



人民法院出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定 新释新解

(新编本·上)

主 编	梁书文	马建华	张卫国
副主编	周正义	曹景章	徐克辉

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法及配套规定新释新解/梁书文等主编. —北京:
人民法院出版社, 2001. 1

(社会主义市场经济法律新释新解丛书)

ISBN 7—80161—082—2

I. 房… I. ①梁…②马…③张… II. 房地产法—法
规—法律解释—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 71127 号

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定新释新解

主编/梁书文 马建华 张卫国

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市文化彩印厂印刷

850×1168 毫米 1/32 124.125 印张 3112 千字

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1—5000 册

ISBN 7-80161-082-2/D·082

定价(上、中、下): 218.00 元

前 言

房地产业，在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度，及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，国家立法机关——全国人民代表大会及其常务委员会先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律，国务院和有关部委先后颁布了《城市私有房屋管理条例》、《城市危险房屋管理条例》、《城市异产毗连房屋管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋修缮管理条例》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《村庄和集镇规划建设管理办法》、《开发区规划管理办法》、《建制镇规划建设管理办法》、《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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《土地登记规则》等等。

《中华人民共和国城市房地产管理法》公布以后，国务院、建设部、国土资源部根据该法颁布了一系列的行政法规或行政规章，如《城市商品房预售管理办法》（1994年11月15日）、《城市房屋租赁管理办法》（1995年5月28日）、《城市房地产转让管理规

定》(1995年8月7日)、《城市房地产中介服务管理规定》(1996年11月8日)、《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月9日)、《城市房屋权属登记管理办法》(1997年10月27日)、《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日)、《建设行政处罚程序暂行规定》(1999年2月3日)、《城镇廉租住房管理办法》(1999年4月22日)、《房地产开发企业资质管理规定》(2000年3月23日)、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》等等。中国人民银行发布了《个人住房贷款管理办法》(1998年5月9日);建设部、中国人民银行联合发布了《住房置业担保管理试行办法》(2000年5月1日)。

为了准确理解《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套法律法规规章的原意和相互关系,并在房地产开发经营和司法实践中正确适用,最高人民法院和实务界、理论界的有关同志,以《中华人民共和国城市房地产管理法》的多年司法实践和理论研究为基础,以《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套规定、《中华人民共和国土地管理法》及其《实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国城市规划法》为主干,结合相关法律、法规、规章,共同撰写了这本《房地产法及配套规定新释新解》,本书系《社会主义市场经济法律新释新解丛书》之一。

本书综合了《中华人民共和国城市房地产管理法》公布施行以来司法实践和理论研究的最新成果,系当今我国系统研究这一法律及其配套法律法规规章的最新之作。本书的内容及其作者群,决定了其权威性、系统性、实用性和可操作性强的特色。

本书出版后,全国人民代表大会常务委员会通过了《中华人民共和国土地管理法》(修订案)、《中华人民共和国招标投标法》等一系列法律;有关行政主管部门也公布了一系列的行政规章;最

高人民法院、最高人民检察院也发布了一系列的司法解释。根据这些规范性文件和执法、司法实践以及理论研究的最新成果，我们又对本书进行了全面修订。我们水平有限，书中不当之处在所难免，希望读者不吝指正，以使本书更臻完善。

编著者

二〇〇一年一月

总 目 录

第一编 房地产基本法律编

中华人民共和国城市房地产管理法	(3)
第一章 总 则	(3)
第二章 房地产开发用地	(97)
第一节 土地使用权出让	(97)
第二节 土地使用权划拨	(306)
第三章 房地产开发	(344)
第四章 房地产交易	(556)
第一节 一般规定	(556)
第二节 房地产转让	(597)
第三节 房地产抵押	(697)
第四节 房屋租赁	(750)
第五节 中介服务机构	(799)
第五章 房地产权属登记管理	(831)
第六章 法律责任	(895)
第七章 附 则	(1159)
中华人民共和国城市规划法	(1183)
第一章 总 则	(1183)
第二章 城市规划的制定	(1201)
第三章 城市新区开发和旧区改建	(1322)

第四章 城市规划的实施	(1339)
第五章 法律 责任	(1359)
第六章 附 则	(1462)

第二编 房地产开发编

城市房地产开发经营管理条例	(1467)
第一章 总 则	(1467)
第二章 房地产开发企业	(1485)
第三章 房地产开发建设	(1664)
第四章 房地产经营	(1825)
第五章 法律责任	(1918)
第六章 附 则	(1934)

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	(1944)
第一章 总 则	(1944)
第二章 土地使用权出让	(1959)
第三章 土地使用权转让	(2103)
第四章 土地使用权出租	(2124)
第五章 土地使用权抵押	(2137)
第六章 土地使用权终止	(2175)
第七章 划拨土地使用权	(2180)
第八章 附 则	(2197)

城市房屋拆迁管理条例	(2229)
第一章 总 则	(2229)
第二章 拆迁管理一般规定	(2241)

第三章 拆迁补偿	(2260)
第四章 拆迁安置	(2269)
第五章 罚 则	(2276)
第六章 附 则	(2291)

第三编 房地产交易编

城市房地产转让管理规定	(2369)
城市商品房预售管理办法	(2415)
城市房地产抵押管理办法	(2432)
第一章 总 则	(2432)
第二章 房地产抵押权的设定	(2449)
第三章 房地产抵押合同的订立	(2474)
第四章 房地产抵押登记	(2483)
第五章 抵押房地产的占用与管理	(2490)
第六章 抵押房地产的处分	(2498)
第七章 法律责任	(2510)
第八章 附 则	(2525)
城市房屋租赁管理办法	(2529)
第一章 总 则	(2529)
第二章 租赁合同	(2541)
第三章 租赁登记	(2558)
第四章 当事人的权利和义务	(2562)
第五章 转 租	(2570)
第六章 法 律 责 任	(2578)
第七章 附 则	(2591)

城市房地产中介服务管理规定	(2594)
第一章 总 则	(2594)
第二章 中介服务人员资格管理	(2606)
第三章 中介服务机构管理	(2629)
第四章 中介业务管理	(2659)
第五章 罚 则	(2682)
第六章 附 则	(2698)
个人住房贷款管理办法	(2700)
第一章 总 则	(2700)
第三章 贷款的对象和条件	(2740)
第三章 贷款程序	(2760)
第四章 贷款期限与利率	(2781)
第五章 抵 押	(2786)
第六章 质押和保证	(2803)
第七章 房 屋 保 险	(2855)
第八章 借款合同的变更和终止	(2883)
第九章 抵押物或质物的处分	(2888)
第十章 附 则	(2902)

第四编 房地产管理编

城市私有房屋管理条例	(2909)
第一章 总 则	(2909)
第二章 所有权登记	(2931)
第三章 买 卖	(2950)
第四章 租 赁	(2965)
第五章 代 管	(2979)

第六章 附 则	(2986)
城市公有房屋管理规定	(2988)
第一章 总 则	(2988)
第二章 所有权登记	(3000)
第三章 使 用	(3009)
第四章 租 赁	(3017)
第五章 买 卖	(3038)
第六章 修 缮	(3055)
第七章 法 律 责 任	(3068)
第八章 附 则	(3096)
城市房屋修缮管理规定	(3099)
第一章 总 则	(3099)
第二章 房屋修缮管理机构的职责	(3108)
第三章 房屋修缮责任	(3111)
第四章 房屋修缮计划管理	(3118)
第五章 房屋修缮资金管理	(3121)
第六章 房屋修缮质量管理	(3124)
第七章 房屋修缮定额管理	(3137)
第八章 房屋修缮企事业单位管理	(3139)
第九章 法 律 责 任	(3141)
第十章 附 则	(3146)
城市新建住宅小区管理办法	(3149)

第五编 产权产籍管理编

城市房屋产权产籍管理暂行办法	(3251)
-----------------------------	---------------

第一章 总 则	(3251)
第二章 城市房屋产权管理	(3266)
第三章 城市房屋产籍管理	(3300)
第四章 罚 则	(3336)
第五章 附 则	(3344)
土地登记规则	(3375)
第一章 总 则	(3375)
第二章 初始土地登记	(3391)
第三章 土地使用权、所有权和土地他项权利 设定登记	(3428)
第四章 土地使用权、所有权和土地他项权利 变更登记	(3437)
第五章 名称、地址和土地用途变更登记	(3449)
第六章 注销土地登记	(3452)
第七章 土地登记文件资料	(3456)
第八章 附 则	(3463)

第六编 房地产税收编

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(3481)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(3544)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(3579)
中华人民共和国房产税暂行条例	(3617)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	(3636)

中华人民共和国城市维护建设税暂行条例	(3680)
中华人民共和国契税法暂行条例	(3691)
中华人民共和国印花税法暂行条例	(3710)
中华人民共和国营业税暂行条例	(3727)
中华人民共和国企业所得税暂行条例	(3754)
附 录	(3784)
参考书目	(3839)
后 记	(3841)

第一条	(立法宗旨)		(3)
第二条	(适用范围)		(12)
第三条	(国有土地使用制度)		(34)
第四条	(居民住宅建设的扶持)		(49)
[相关规定] 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(1994年7月18日)			
.....			(49)
[相关规定] 《国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案的通知》(1995年1月20日)			
.....			(58)
[相关规定] 《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》(1998年7月3日 国发〔1998〕23号)			
.....			(62)

- [相关规定] 《建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部关于印发〈城镇经济适用住房建设管理办法〉的通知》(1994年12月15日) (68)
- [相关规定] 《建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于印发〈关于大力发展经济适用住房的若干意见〉的通知》(1998年7月14日 建房〔1998〕154号) (70)
- [相关规定] 《国家发展计划委员会、建设部、国土资源部、中国人民银行关于进一步加快经济适用住房(安居工程)建设有关问题的通知》(1998年8月3日 计投资〔1998〕1474号) (74)
- 第五条** (房地产权利人的义务及房地产权利人合法权益的保护) (82)
- 第六条** (房地产管理体制) (87)

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

- 第七条** (土地使用权出让的定义) (97)
- [相关规定] 《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日中华人民共和国国务

院令第 55 号发布 自发布之日起施行)	(97)
第八条 (集体所有土地的征用与出让)	(112)
[相关规定] 《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 日中华人民共和国国务院 令第 55 号发布 自发布之日起 施行)(节录)	(112)
[相关规定] 《中华人民共和国土地管理法》 (1986 年 6 月 25 日第六届全国人民 代表大会常务委员会第十六次会议 通过 1998 年 8 月 29 日第九届全 国人民代表大会常务委员会第四次 会议修订 1998 年 8 月 29 日中华人 民共和国主席令第八号公布 自 1999 年 1 月 1 日起施行)(节录)	(112)
[相关规定] 《中华人民共和国土地管理法实施 条例》(1998 年 12 月 4 日国务院第 12 次常务会议通过 1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 自 1999 年 1 月 1 日起施 行)(节录)	(114)
第九条 (土地使用权出让的宏观管理)	(128)
[相关规定] 《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 日中华人民共和国国务	

- 院令第 55 号发布 自发布之日起
施行) (节录) (128)
- 第十条 (年度出让土地使用权总量控制) (138)**
- 第十一条 (土地使用权出让的程序) (141)**
- [相关规定] 《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 日中华人民共和国国务
 院令第 55 号发布 自发布之日起
 施行) (节录) (141)
- [相关规定] 《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
 建设部令第 22 号发布) (141)
- 第十二条 (土地使用权的出让方式) (147)**
- [相关规定] 《协议出让国有土地使用权最低价
 确定办法》(1995 年 6 月 28 日 国
 家土地管理局发布) (147)
- [相关规定] 《中华人民共和国拍卖法》(1996
 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大
 会常务委员会第二十次会议通过
 1996 年 7 月 5 日中华人民共和国主
 席令第七十号公布) (149)
- [相关规定] 《中华人民共和国招标投标法》
 (1998 年 8 月 30 日第九届全国人民
 代表大会常务委员会第十一次会议
 通过 1999 年 8 月 30 日中华人民
 共和国主席令第 21 号公布 自 2000
 年 1 月 1 日起施行) (159)