

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·中)



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·中)

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

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)
第二章 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)

目 录 (中)

第十九条	(城市总体规划的内容)	(1261)
[相关规定]	《城市规划编制办法》(1991年9月3日 建设部第14号令发布)	
	(节录)	(1261)
[相关规定]	《城市规划编制办法实施细则》	
	(1995年6月8日)(节录)	(1264)
第二十条	(城市详细规划)	(1292)
[相关规定]	《城市规划编制办法》(1991年9月3日 建设部第14号令发布)	
	(节录)	(1293)
[相关规定]	《城市规划编制办法实施细则》	
	(1995年6月8日)(节录)	(1294)
[相关规定]	《城市地下空间开发利用管理规定》	
	(1997年10月27日建设部令第58号发布 自1997年12月1日起施行)	(1298)
[相关规定]	《建设部关于加强城市地下管线规划管理的通知》(1998年4月3日建规〔1998〕69号)	(1303)
[相关规定]	《建设部关于做好城市无障碍设施建设的通知》(1998年4月27日建规〔1998〕93号)	(1305)

- 第二十一条 (城市规划的分级审批) (1311)
- [相关规定] 《城市规划编制办法》(1991年9月3日 建设部第14号令发布)
 (节录) (1312)
- [相关规定] 《国务院关于加强城市规划工作的通知》(1996年5月8日 国发
 [1996] 18号) (1312)
- [相关规定] 《城市总体规划审查工作规则》
 (1998年8月3日) (1316)
- 第二十二条 (城市规划的局部调整) (1321)

第三章 城市新区开发和旧区改建

- 第二十三条 (城市新区开发和旧区改建的基本原则) (1322)
- [相关规定] 《开发区规划管理办法》(1995年6月1日 建设部令第43号发布)
 (1322)
- 第二十四条 (对外交通系统在城市中的规划位置) (1325)
- 第二十五条 (新区开发的建设条件) (1335)
- 第二十六条 (新区开发对现有设施的利用) (1337)
- 第二十七条 (城市旧区改建的基本原则) (1337)

第四章 城市规划的实施

- 第二十八条 (城市规划的公布) (1339)

第二十九条	(城市规划管理)	.....	(1340)
第三十条	(建设项目选址的规划管理)	.....	(1344)
[相关规定] 《建设项目选址规划管理办法》			
	(1991年8月23日 建设部、国		
	家计委发布)	.....	(1344)
第三十一条	(建设用地的规划管理)	.....	(1349)
第三十二条	(建设工程的规划管理)	.....	(1351)
第三十三条	(临时建设的规划管理)	.....	(1355)
第三十四条	(调整用地决定的服从)	.....	(1356)
第三十五条	(在城市公共设施用地范围内违法建		
	设的禁止)	.....	(1356)
第三十六条	(改变地形地貌之审批)	.....	(1357)
第三十七条	(建设工程是否符合规划的检查)	...	(1358)
第三十八条	(重要建设工程的竣工验收管理)		
	.....		(1358)

第五章 法律 责任

第三十九条	(擅自占用城市规划区内土地的法		
	律责任)	.....	(1359)
第四十条	(擅自在城市规划区内进行建设的法		
	律责任)	.....	(1359)
第四十一条	(有关责任人员的行政处分)	.....	(1360)
第四十二条	(当事人对行政处罚不服的处理)		
	.....		(1362)

[相关规定] 《中华人民共和国行政复议法》

(1999年4月29日第九届全国人民

- 代表大会常务委员会第九次会议通过) (1362)
- [相关规定] 《中华人民共和国行政诉讼法》
(1989年4月4日第七届全国人民代表大会第二次会议通过) (1373)
- [相关规定] 《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》(1999年11月24日最高人民法院审判委员会第1088次会议通过 2000年3月10日起施行)
..... (1386)
- 第四十三条 (城市规划管理人员非法执法的法律
责任) (1455)**
- [相关规定] 《中华人民共和国刑法》(1997年
3月14日八届全国人大通过 1997
年10月1日起施行)(节录) (1455)

第六章 附 则

- 第四十四条 (本法适用的参照) (1462)**
- 第四十五条 (实施条例与实施办法的制定) (1463)**
- 第四十六条 (时间效力) (1463)**
- [相关规定] 《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) (1464)

第二编 房地产开发

城市房地产开发经营管理条例

第一章 总 则

第一条	(制定宗旨和依据)	.....	(1467)
第二条	(房地产开发经营的含义)	.....	(1472)
第三条	(房地产开发经营的原则)	.....	(1476)
第四条	(房地产开发经营的分级管理原则)	.....	(1478)

第二章 房地产开发企业

第五条	(设立房地产开发企业的条件)		(1485)
-----	----------------	-------	--------

[相关规定] 《中华人民共和国民事诉讼法通则》

(1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 1986年4月12日中华人民共和国主席令第三十七号公布 1987年1月1日起施行)(节录) (1486)

[相关规定] 《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见(试行)》(1988年1月26日最高人民法院审判委员会讨论通过 1988年4月2日最高人民法院通知试行)(节录) (1489)

- [相关规定] 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正)(节录)
..... (1490)
- 第六条 (外商投资房地产开发企业的设立)** (1521)
- [相关规定] 《中华人民共和国中外合资经营企业法》(1979年7月1日第五届全国人民代表大会第二次会议通过根据1990年4月4日第七届全国人民代表大会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国中外合资经营企业法〉的决定》修正) (1521)
- [相关规定] 《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》(1983年9月20日国务院发布) (1525)
- [相关规定] 《中华人民共和国中外合作经营企业法》(1988年4月13日第七届全国人民代表大会第一次会议通过1988年4月13日中华人民共和国主席令第四号公布) (1547)
- [相关规定] 《中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则》(1995年8月7日国务院批准 1995年9月4日对外

	贸易经济合作部发布)	(1551)
[相关规定]	《中华人民共和国外资企业法》 (1986 年 4 月 12 日第六届全国人民 代表大会第四次会议通过 1986 年 4 月 12 日中华人民共和国主席令第 三十九号公布)	(1564)
[相关规定]	《中华人民共和国外资企业法实施 细则》(1990 年 10 月 20 日国务院 批准 1990 年 12 月 12 日经贸部 发布)	(1567)
[相关规定]	《指导外商投资方向暂行规定》 (1995 年 6 月 20 日)	(1584)
第七条	(房地产开发企业的设立登记)	(1608)
[相关规定]	《中华人民共和国企业法人登记管 理条例》(1988 年 6 月 3 日 国务 院发布)	(1609)
[相关规定]	《中华人民共和国企业法人登记管 理条例施行细则》(1996 年 11 月 3 日国家工商行政管理局令第 1 号公 布 1996 年 12 月 25 日国家工商 行政管理局令第 66 号修订)	(1617)
[相关规定]	《中华人民共和国公司登记管理条 例》(见本书第 506 页)	(1637)
[相关规定]	《公司登记管理若干问题的规定》 (1998 年 1 月 7 日国家工商行政管理 局令第 83 号发布 自 1998 年 2 月 1 日起施行)	(1637)

- [相关规定] 《建设部关于授权住宅与房地产业
司代部办理有关房地产开发企业设
立登记的函》(1998年11月5日
建住房函〔1998〕357号) (1642)
- 第八条 (房地产开发企业的备案) (1651)
- 第九条 (房地产开发企业资质等级的核定) (1652)
- [相关规定] 《房地产开发企业资质管理规定》
(2000年3月23日经建设部第20
次部常务会议修订通过 2000年
3月29日建设部令第77号发布)
..... (1653)

第三章 房地产开发建设

- 第十条 (房地产开发项目的确定原则)
..... (1664)
- 第十一条 (房地产开发项目的确定原则之二)
..... (1674)
- 第十二条 (房地产开发用地的取得) (1676)
- 第十三条 (房地产开发项目的资本金) (1679)
- 第十四条 (配套基础设施建设) (1680)
- 第十五条 (按照土地使用权出让合同的约定开
发土地的原则) (1685)
- 第十六条 (房地产开发项目的质量责任) (1689)
- [相关规定] 《中华人民共和国建筑法》(1997
年11月1日第八届全国人民代表
大会常务委员会第二十八次会议通