

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·下)



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·下)

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暂行条例	(3691)
中华人民共和国印花税暂行条例	(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 (下)

城市房屋租赁管理办法

第一章 总 则

第一条	(制定宗旨和依据)	(2529)
第二条	(适用范围)	(2530)
第三条	(房屋租赁的定义)	(2530)
第四条	(可以出租的房屋范围)	(2532)
第五条	(房屋租赁的基本原则)	(2533)
第六条	(不得租赁的房屋)	(2537)
第七条	(住宅用房与非住宅用房的租赁)	(2538)
第八条	(管理体制)	(2540)

第二章 租赁合同

第九条	(房屋租赁合同的条款)	(2541)
第十条	(房屋租赁合同的终止与续租)	(2548)
第十一条	(房屋买卖等对房屋租赁合同的影响)	(2550)
第十二条	(房屋租赁合同的变更和解除)	(2553)

第三章 租赁登记

第十三条	(登记备案制度)	(2558)
第十四条	(登记备案时限)	(2559)
第十五条	(申请租赁登记备案应提交的文件) ...	(2559)
第十六条	(租赁申请的审查)	(2560)
第十七条	(房屋租赁证的效力)	(2561)
第十八条	(房屋租赁证的保管与补发)	(2561)

第四章 当事人的权利和义务

第十九条	(出租人提前收回房屋的程序和后果)	
	.....	(2562)
第二十条	(出租人按期交付房屋的义务)	(2563)
第二十一条	(出租房屋的修缮责任)	(2563)
第二十二条	(承租人按期缴纳租金的义务)	(2564)
第二十三条	(承租人的正当使用和保护承租房屋 的义务)	(2565)
第二十四条	(出租人的单方解除合同权)	(2566)
第二十五条	(以划拨方式取得的国有土地上的房 屋出租的特别规定)	(2567)

第五章 转 租

第二十六条	(房屋转租的定义)	(2570)
第二十七条	(转租的条件)	(2573)

第二十八条	(转租合同的签订和登记备案)	.....	(2575)
第二十九条	(转租合同的终止日期)	.....	(2576)
第三十条	(转租人的义务)	.....	(2577)
第三十一条	(原租赁合同的变更、解除或终止对 转租合同的影响)	.....	(2577)

第六章 法律 责任

第三十二条	(违反本办法行为的行政处罚)	.....	(2578)
第三十三条	(违反本办法行为的刑事责任)	.....	(2580)
第三十四条	(房屋租赁管理人员的刑事责任)	...	(2581)
[相关规定] 《中华人民共和国刑法》(1979年 7月1日第五届全国人民代表大会 第二次会议通过 1997年3月14 日第八届全国人民代表大会第五次 会议修订)(节录)			
			(2581)

第七章 附 则

第三十五条	(适用的参照)	.....	(2591)
第三十六条	(实施细则的制定)	.....	(2592)
第三十七条	(解释机关)	.....	(2592)
第三十八条	(时间效力)	.....	(2593)

城市房地产中介服务管理规定

第一章 总 则

- 第一条 (制定宗旨和依据) (2594)
- 第二条 (适用范围) (2596)
- 第三条 (管理体制) (2605)

第二章 中介服务人员资格管理

- 第四条 (房地产咨询服务人员的资格管理) (2606)
- 第五条 (房地产价格评估人员资格认证制度) ... (2607)
- [相关规定] 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》(1995年3月22日 建设部、人事部发布) (2607)
- 第六条 (房地产估价师资格考试) (2614)
- [相关规定] 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》(1995年3月22日 建设部、人事部发布)(节录) (2615)
- [相关规定] 《房地产估价师执业资格考试实施办法》(1995年3月22日) (2617)
- 第七条 (房地产估价师考试) (2619)
- 第八条 (房地产经纪人资格考试) (2620)
- [相关规定] 《经纪人管理办法》(1995年10月26日国家工商行政管理局发布 1998年12月3日国家工商行政管

理局修订发布)	(2620)
第九条 (房地产中介服务人员资格考试的组织)	
.....	(2627)
第十条 (中介服务人员资格证书、注册证、合格	
证的效力)	(2628)

第三章 中介服务机构管理

第十一条 (房地产中介服务机构的法律地位) ...	(2629)
第十二条 (设立房地产中介服务机构的条件) ...	(2630)
第十三条 (房地产中介服务机构的登记和备案)	
.....	(2632)
第十四条 (房地产中介服务机构的年度检查)	
.....	(2656)
第十五条 (房地产中介服务机构的义务)	(2656)

第四章 中介业务管理

第十六条 (承办业务与中介服务合同的签订)	
.....	(2659)
第十七条 (房地产中介服务复代理)	(2661)
第十八条 (房地产中介合同的主要内容)	(2663)
第十九条 (房地产中介服务费用的收取)	(2665)

[相关规定] 《国家计委、国家经贸委、财政部

监察部、审计署、国务院纠风办
关于印发〈中介服务收费管理办法〉
的通知》(1999年12月22日 计价

	格〔1999〕2255号)	(2665)
第二十条	(业务记录与业务台帐)	(2673)
第二十一条	(中介服务人员执行业务时的有关权利)	(2674)
第二十二条	(房地产中介活动中有关行为的禁止)	(2674)
第二十三条	(中介服务人员的回避)	(2675)
第二十四条	(中介服务人员的损害赔偿赔偿责任)	(2676)

第五章 罚 则

第二十五条	(中介机构违反本规定的行政责任)	(2682)
第二十六条	(委托人的损害赔偿赔偿责任)	(2685)
第二十七条	(中介服务人员的刑事责任)	(2686)
第二十八条	(管理部门工作人员的法律法律责任) ...	(2687)
[相关规定] 《中华人民共和国刑法》(1979年7月1日第五届全国人民代表大会第二次会议通过 1997年3月14日第八届全国人民代表大会第五次会议修订)(节录)		
		(2687)

第六章 附 则

第二十九条	(实施细则)	(2698)
第三十条	(解释)	(2698)

第三十一条	(时间效力)		(2699)
-------	--------	-------	--------

个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条	(制定宗旨和依据)	.....	(2700)
第二条	(个人住房贷款的定义)	.....	(2702)
	[相关规定] 《住房置业担保管理试行办法》		
	(2000年5月11日)	.....	(2702)
第三条	(适用范围)	.....	(2735)

第二章 贷款对象和条件

第四条	(贷款的对象)	.....	(2740)
	[相关规定] 《中华人民共和国民法通则》(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)	.....	(2740)
	[相关规定] 《最高人民法院关于贯彻执行〈中		
	华人民共和国民法通则〉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)	.....	(2745)

- 第五条 (贷款的条件) (2757)
- 第六条 (借款人应提供的资料) (2758)

第三章 贷款程序

- 第七条 (贷款的申请与发放) (2760)

[相关规定] 《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999年3月15日中华人民共和国主席令第十五号公布 自1999年10月1日起施行)(节录) (2760)

[相关规定] 《贷款通则》(见本书第340页) (2762)

- 第八条 (贷款的发放限额) (2768)

- 第九条 (担保贷款的划转和住房公积金贷款额度) (2769)

[相关规定] 《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 国办发〔1996〕35号) (2769)

[相关规定] 《住房公积金管理条例》(1999年3月17日国务院第15次常务会议通过 1999年4月3日发布施行) (2772)