

房地产业地方法律 法规适用

(第五册)

杭金建 主编

中国民艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业地方法律法规适用 / 杭金建主编 .
—北京 : 中国民艺出版社 , 2006.12

ISBN 7-8862-1442-0

. 房... . 杭... . 房地产 - 法规 - 法律适用 - 中国
. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 112338 号

中国民艺出版社发行

(北京市海淀区海淀路 123 号 100086)

全国各地新华书店经销 北京施园印刷厂印刷

开本 : 850 × 1168 1/32 印张 : 41 字数 : 576.1 千字

2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

印数 : 1 ~ 1 000 册

ISBN 7-8862-1442-0/D · 68

定价 : 82.00 元 (本册定价 : 16.00 元)

目 录

北京市房地产抵押管理办法	1
第一章 总则	1
第二章 抵押的设定	1
第三章 抵押合同的订立和管理	2
第四章 抵押房地产的占管	4
第五章 抵押房地产的处分	4
第六章 法律责任	6
第七章 附则	7
北京仲裁委员会仲裁规则	7
第一章 总则	7
第二章 仲裁协议	8
第三章 申请与受理	9
第四章 仲裁庭的组成	11
第五章 开庭和裁决	14
第六章 简易程序	20
第七章 涉外仲裁程序的特别规定	23
第八章 仲裁中止与终结	25
第九章 期间和送达	25
第十章 附则	26
北京市建设征地农转工人员安置办法	27
第一章 总则	27
第二章 农转工人员的安置	28
第三章 办理安置农转工人员的手续	30
第四章 工资、劳动保障及福利待遇	31
第五章 安置工作各方的权利与义务	33
第六章 法律责任	35

第七章 附则.....	35
北京市闲置土地处理办法	36
北京市商品住宅销售价格构成管理办法	40
北京市节约用水若干规定	42
北京市城市建筑物外立面保持整洁管理规定	46
北京市无障碍设施建设管理规定	49
北京市安全技术防范管理规定	51
北京市禁止违法建设若干规定	54
北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法	59
北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理规定	64
天津市外商投资企业使用土地管理试行办法	66
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让管理规定	69
第一章 总则.....	69
第二章 土地使用权有偿出让.....	70
第三章 土地使用权有偿转让.....	71
第四章 土地使用权的收回.....	72
第五章 法律责任.....	72
第六章 附则.....	73
天津市涉外房地产管理暂行规定	73
天津市外商投资开发经营成片土管理暂行办法	76
天津市国有土地使用权出让和转让暂行办法	80
第一章 总则.....	80
第二章 土地使用权出让.....	81
第三章 土地使用权转让.....	85
第四章 土地使用权出租.....	86
第五章 土地使用权抵押.....	87
第六章 土地使用权终止.....	87
第七章 划拨土地使用权.....	89

第八章 附则.....	90
海口市投资和购房办理入户暂行办法	90
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	92
上海市城市房屋拆迁评估技术规范(试行).....	96
第一章 总则.....	96
第二章 居住房屋的评估.....	99
第三章 非居住房屋的评估.....	101
第四章 附则.....	102
上海市土地使用权有偿转让公证实施细则	103
海市土地使用权有偿转让委托律师代理的若干规定	105
上海市带征土地管理暂行办法	107
上海市浦东新区土地管理若干规定	110
海南省住宅区物业管理条例	113
第一章 总则.....	113
第二章 业主自治管理.....	114
第三章 物业专业管理.....	118
第四章 物业的使用.....	121
第五章 物业的维修.....	122
第六章 法律责任.....	124
第七章 附则.....	125
海口市城市房屋拆迁管理办法	126
第一章 总则.....	126
第二章 拆迁管理.....	127
第三章 拆迁补偿.....	131
第四章 拆迁安置.....	133
第五章 法律责任.....	135
第六章 附则.....	136
哈尔滨市房屋权属登记条例	137

第一章 总则.....	137
第二章 登记一般规定.....	138
第三章 房屋权属登记.....	141
第四章 法律责任.....	145
第五章 附则.....	146
哈尔滨市城市房屋权属登记条例.....	146
第一章 总则.....	147
第二章 一般规定.....	148
第三章 总登记和初始登记.....	151
第四章 转移登记和变更登记.....	153
第五章 他项权利登记和预告登记.....	155
第六章 注销登记.....	156
第七章 法律责任.....	157
第八章 附则.....	158
哈尔滨市物业管理规定.....	158
广州市房地产抵押登记管理条例.....	167
广州市房地产开发办法.....	173
第一章 总则.....	173
第二章 房地产开发企业资质.....	174
第三章 房地产开发建设.....	176
第四章 房地产开发项目验收和交付使用.....	178
第五章 法律责任.....	180
第六章 附则.....	181
广西壮族自治区物业管理条例.....	181
第一章 总则.....	181
第二章 业主义务.....	182
第三章 物业管理企业与服务.....	186
第四章 前期物业管理.....	187

第五章 物业的使用.....	189
第六章 物业的维护.....	190
第七章 法律责任.....	191
第八章 附则.....	193
广东省建设工程监管条例	193
第一章 总则.....	193
第二章 监理单位与监督管理.....	194
第三章 监理的实施.....	196
第四章 法律责任.....	199
第五章 附则.....	201
甘肃省城市房地产管理条例	202
福建省城市房屋拆迁管理条例	211
成都市城市房屋装修结构安全管理规定	218
长沙市城市房屋拆迁管理条例	222
第一章 总则.....	223
第二章 一般规定.....	224
第三章 拆迁补偿.....	227
第四章 拆迁安置.....	229
第五章 法律责任.....	231
第六章 附则.....	232
长春市城市房屋拆迁管理条例	232
第一章 总则.....	232
第二章 拆迁管理与实施.....	233
第三章 拆迁补偿与安置.....	237
第四章 拆迁纠纷处理.....	242
第五章 法律责任.....	243
第六章 附则.....	244

北京市房地产抵押管理办法

第一章 总则

第一条 为加强本市房地产抵押管理，维护房地产秩序，保障抵押人和抵押权人的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定本办法。

第二条 凡以本市行政区域内的房地产进行抵押的，适用本办法。

第三条 设立房地产抵押，应遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。依法设立的房地产抵押，受法律保护。

第四条 本市实行房地产抵押登记制度。

第二章 抵押的设定

第五条 下列房地产，可以依照本办法设立抵押：

(一)依法通过出让、转让方式取得的国有土地(以下简称土地)使用权；

(二)依法取得所有权或期得权益的房屋(含附属物)；

(三)法律、法规规定的其他可以抵押的房地产。

第六条 下列房地产不得设定抵押：

(一)权属有争议的房地产；

(二)不设定租赁期限的出租住宅房屋；

(三)已依法公告在国家建设征用拆迁范围内的房地产；

(四)用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；

(五)列为文物保护的古建筑；

(六)被依法查封、扣押或采取其他诉讼保全措施的房地产；

(七)其他依法不得抵押的房地产。

第七条 以通过出让、转让方式取得的土地使用权设定抵押的，不得违背该土地使用权出让合同的规定，抵押期限不得超过出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。土地使用权抵押时，其地上建筑物、附属物(包括在抵押期限内的新增部分)，均为抵押物的一部分；以地上房屋抵押时，该房屋使用范围内的土地使用权随之抵押。

第八条 以属于国有资产的房屋设定抵押时，须报国有资产管理机关备案。

第九条 以共有的房地产设定抵押的，抵押人应事先书面征得其他共有人同意。

第十条 抵押人以已出租的房地产设定抵押权时，须将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告之承租人，原租赁合同继续有效。

抵押期间租赁期满，承租人需继续租赁原房屋的，须经抵押权人同意。

第十一条 抵押人以抵押的房地产再设定抵押时，须先征得原抵押权人同意，并应将已设定抵押权状况告知新的抵押权人。

第十二条 抵押人设定房地产抵押时，应向抵押权人提供抵押房地产的资产评估报告，抵押权人有权对资产评估报告进行审查。

第十三条 抵押权人在征得抵押人同意后，可以抵押人名义为抵押房地产投保，保险费由抵押人负担。抵押的房地产已投保的，抵押人应将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间，抵押权人应为保险赔偿的第一受益人。

第三章 抵押合同的订立和管理

第十四条 以房地产设定抵押，抵押人和抵押权人应当签

订抵押合同，抵押合同不得违背法律、法规、规章和土地使用权出让合同的规定。

第十五条 房地产抵押合同应载明下列条款：

(一)抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积、四至等；

(二)抵押房地产的估价、抵押率；

(三)抵押房地产的占管人、占管方式和责任，意外毁损、灭失的风险责任；

(四)抵押期限；

(五)抵押权消灭的条件；

(六)抵押权人处分抵押房地产的方式。

第十六条 订立房地产抵押贷款合同，还须符合有关法规、规章的规定。

第十七条 房地产抵押合同自签定之日起 30 日内，抵押人须向房地产管理部门或土地管理部门(以下统称登记部门)办理抵押登记。

第十八条 办理抵押登记须持下列文件：

(一)抵押合同；

(二)土地使用权出让合同或转让合同；

(三)抵押当事人的身份证明或法人资格证明；

(四)《国有土地使用证》和《房屋所有权证》，共有的房屋须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明；

(五)以期得权益的房屋作抵押的，须提交生效的预售(购)房屋合同。

第十九条 房地产抵押合同发生变更的，抵押人应在 15 日内向原登记部门办理变更登记。

第四章 抵押房地产的占管

第二十条 已作抵押的房地产，可以由抵押人占管。抵押人在占管期间应维护抵押房地产的完好。抵押权人有权按照抵押合同的规定检查抵押房地产的管理情况，提出管理要求，抵押人不得拒绝。

第二十一条 以土地使用权设定抵押的，在抵押合同有效期间，抵押人必须继续履行土地使用权出让合同规定的各项义务。

第二十二条 抵押权可以转让。经抵押权人同意，抵押房地产可以转移或出租。抵押权转让或抵押房地产转移后必须重新签订抵押合同，并按本办法的规定重新办理抵押登记。

第二十三条 因国家建设需要征用设定抵押权的房地产的，抵押双方可重新设定抵押物，也可就抵押房地产的实际价值，依法清理债权债务，解除抵押合同。

第二十四条 抵押人占管的房地产发生损毁、灭失的，抵押人应及时将情况告知抵押权人，并应采取措施防止损失的扩大。抵押的房地产因损失不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或增加担保以弥补不足，或直接向保险公司行使求偿权。

第五章 抵押房地产的处分

第二十五条 有下列情况之一的，抵押权人有权处分抵押的部分或全部房地产，直至偿还全部债务：

(一)抵押人不按合同规定履行债务，又不能与抵押权人达成延迟履行协议的；

(二)抵押人死亡或被依法宣告死亡，抵押人的继承人、受遗赠人、代管人拒不履行债务或无继承人、受遗赠人代其履行

债务的；

(三)抵押人被依法宣告解散或破产的。

第二十六条 抵押权人可以下列方式处分抵押房地产：

(一)委托房地产中介机构出售；

(二)委托政府指定的拍卖机构拍卖；

(三)抵押合同约定的其他方式。

第二十七条 以土地使用权设定抵押的，抵押权人实现抵押权时，其权利及于土地使用权和地上建筑物、其他附着物。

处分房屋时，其房屋使用权范围内的土地使用权是以划拨方式取得的，划拨土地使用权应随房屋一同转移；划拨土地使用权连同地上房屋一同出售、拍卖的，其出售、拍卖所得款项，须扣除应补交的土地出让金后，再按规定顺序分配。

第二十八条 抵押权人处分抵押房地产时，应事先书面通知抵押人和利害关系人；抵押房地产为共有或出租的，还应同时书面通知共有人和承租人。共有人和承租人依法享有优先购买权。

抵押权人处分抵押的房地产时，抵押人不得设置障碍，并严格按照抵押合同的规定履行责任。

第二十九条 已出租的住房处分后，原租赁合同期满，获得该房屋的产权人不同意续租的，可书面通知原承租人在6个月内迁出，产权人继续出租该住房的，原承租人在同等条件下享有优先承租权。

第三十条 抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而终止：

(一)抵押人履行了全部债务；

(二)抵押人与抵押权人就已就抵押合同向人民法院提起诉讼。

第三十一条 处分抵押房地产所得款项，依下列顺序分配：

- (一)支付处分抵押房地产的费用；
- (二)扣除抵押房地产应缴纳的税款；
- (三)偿还抵押权人的债权本息及违约金；
- (四)剩余金额交还抵押人。

第三十二条 以抵押房地产清偿债务时，同一房地产有数个抵押权人的，应当按照设定抵押权的先后顺序清偿。处分抵押房地产所得款项不足偿还所欠债务本息和违约金时，抵押权人有权向抵押人追索不足部分。

第三十三条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，抵押人应在抵押权消灭之日起 15 日内，向原登记部门办理注销登记。

获得原抵押房地产的产权人，应自成交之日起 15 日内到登记部门办理过户登记。

第三十四条 处分抵押的房地产时，抵押人与抵押权人发生争议的，双方当事人可申请房地产管理部门或有关合同仲裁机构裁决，也可向人民法院起诉。

第六章 法律责任

第三十五条 房地产抵押不到登记部门办理登记的，抵押行为无效，由此造成经济损失的，由责任方承担或赔偿；双方都有责任的，按责任大小分担。

第三十六条 已生效的房地产抵押合同，当事人应履行合同的义务，任何一方不履行或不完全履行合同的，应当赔偿对方由此受到的损失。

第三十七条 抵押人隐瞒抵押的房地产存在共有、产权争议或被查封、扣押等情况的，抵押人应当承担由此产生的法律责任。

第三十八条 在抵押期间抵押人擅自将抵押的房地产出

租、出售、赠与或以其他方式处分的，其行为无效。

第七章 附则

第三十九条 登记部门办理房地产抵押登记的管辖范围，按市人民政府的有关规定执行。

第四十条 登记部门办理抵押登记，应当自收到抵押登记的全部文件之日起 30 日内办理完毕。

第四十一条 本办法具体执行中的问题，由市房地产管理局和市土地管理局负责解释。

第四十二条 本办法自发布之日起施行。

北京仲裁委员会仲裁规则

2001 年 4 月 25 日第二届北京仲裁委员会第六次会议修订并通过，自 2001 年 8 月 1 日起施行。

第一章 总则

第一条 北京仲裁委员会(以下简称仲裁委员会)根据《中华人民共和国仲裁法》(以下简称仲裁法)和《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称民事诉讼法)的有关规定，制定本规则。

第二条 仲裁委员会以仲裁的方式，独立、公正、高效地解决平等主体的公民、法人和其他组织之间发生的合同纠纷和其他财产权益纠纷。

仲裁委员会不受理因下列纠纷和争议提出的仲裁申请：

- (一)婚姻、收养、监护、扶养、继承纠纷；
- (二)依法应当由行政机关处理的行政争议；
- (三)劳动争议和农业集体经济组织内部的农业承包合同纠纷

纷。

第三条 仲裁委员会由主任一人，副主任四人和委员八人组成，主任履行本规则赋予的职责，副主任、秘书长受主任的委托可以履行主任的职责。

仲裁委员会设仲裁委员会办公室，在仲裁委员会秘书长的领导下负责处理仲裁委员会的日常事务。

第四条 仲裁委员会设立仲裁员名册，包括涉外仲裁员名册。仲裁委员会认为必要时可以设立特定专业的仲裁员名册。

仲裁员由仲裁委员会从对法律、对经济贸易等方面具有专门知识和实际经验的中外人士中聘任。

第五条 当事人协议向仲裁委员会申请仲裁的，即视为同意按照本规则进行仲裁。但当事人另有约定且仲裁委员会同意的，从其约定。

第二章 仲裁协议

第六条 当事人采用仲裁方式解决纠纷，应当双方自愿，达成仲裁协议。没有仲裁协议，一方申请仲裁的，仲裁委员会不予受理。

第七条 仲裁协议包括合同中订立的仲裁条款和以其他书面方式在纠纷发生前或者纠纷发生后达成的请求仲裁的协议。

仲裁协议应当具有下列内容：

- (一)请求仲裁的意思表示；
- (二)仲裁事项；
- (三)选定本仲裁委员会的意思表示。

第八条 仲裁协议独立存在，合同的变更、解除、终止或者无效以及存在与否，不影响仲裁协议的效力。

仲裁庭有权确认合同的效力。

第九条 当事人可以对仲裁协议的效力或仲裁案件的管辖

权提出异议。当事人对仲裁协议的效力或仲裁案件的管辖权有异议，应当在首次开庭前以书面形式提出；当事人协议不开庭的，应当在首次提交答辩书前以书面形式提出。

当事人未依照前述规定对仲裁协议的效力或仲裁案件的管辖权提出异议的，视为承认该仲裁协议的效力或仲裁案件管辖权。

第十条 当事人对仲裁协议的效力有异议的，可以请求仲裁委员会作出决定或者请求人民法院作出裁定。一方请求仲裁委员会作出决定，另一方面请求人民法院作出裁定的，由人民法院裁定。

当事人对仲裁案件的管辖权提出异议的，可以由仲裁委员会或仲裁委员会授权仲裁庭作出决定。

第三章 申请与受理

第十一条 当事人申请仲裁应当符合下列条件：

- (一)有仲裁协议；
- (二)有具体的仲裁请求和事实、理由；
- (三)属于本仲裁委员会的受理范围。

第十二条 申请人申请仲裁，应向仲裁委员会递交下列文件：

- (一)仲裁协议；
- (二)仲裁申请书及副本。仲裁申请书应写明：

1. 申请人、被申请人及其委托代理人的姓名、性别、年龄、职业、工作单位、住所，法人或者其他组织的名称、住所、邮政编码、电话号码和法定代表人姓名或者主要负责人的姓名、职务；

- 2. 仲裁请求和所根据的事实、理由；
- 3. 证据和证据来源、证人姓名和住所。

申请书应当由申请人或申请人授权的代理人签名或盖章。

(三)仲裁请求所依据的证据材料。

第十三条 当事人提出仲裁申请时，应按照仲裁委员会制定的收费标准，预交案件受理费和案件处理费。

当事人预交案件受理费有困难的，由当事人提出申请，经仲裁委员会批准，可以缓交。当事人不预交案件受理费，又不提出缓交申请的，视为撤回仲裁申请。

第十四条 仲裁委员会收到仲裁申请书之日起五日内，认为符合受理条件的，应当受理，并通知当事人；认为不符合受理条件的，应当书面通知当事人不予受理，并说明理由。

仲裁委员会收到仲裁申请书后，认为仲裁申请书不符合本规则第十二条规定的，可以要求当事人补正；补正完备的日期，视为立案日期。

第十五条 仲裁委员会受理仲裁申请后，应当在 10 日内将本规则和仲裁员名册送达申请人，并将仲裁申请书副本和本规则、仲裁员名册送达被申请人。

被申请人收到仲裁申请书副本后，应当在 15 日内向仲裁委员会提交答辩书。仲裁委员会收到答辩书后，应当在 5 日内将答辩书副本送达申请人。被申请人未提交答辩书的，不影响仲裁程序的进行。

第十六条 申请人可以放弃或者变更仲裁请求。被申请人可以承认或反驳仲裁请求。被申请人如有反请求，最迟应自收到仲裁申请书副本之日起 15 日内以书面形式提交仲裁委员会。逾期提交的，由仲裁庭决定是否受理。反请求的其他要求依照本规则对仲裁申请的规定。

仲裁委员会应当在收到被申请人提出反请求申请书之日起 5 日内，将反请求申请书副本送达申请人。

申请人应当自收到反请求申请书副本之日起 15 日内向仲