

FALUSUI SHENCHA

房地产

法律随身查

FANGDICHANFALUSUI SHENCHA

法律知识
法律解释
法律应用

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房地产

法律随身查
FANGDICHANFALUSUISHENCHA

中国法制出版社
CHINALEGALPUBLISHINGHOUSE

责任编辑：罗莱娜

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律随身查/中国法制出版社编. —北京：中国法制出版社，2007. 1

ISBN 7 - 80226 - 672 - 6

I. 房... II. 中... III. ①土地法 - 汇编 - 中国
②房地产业 - 法规 - 汇编 - 中国 IV. ①D922. 309②
D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 144390 号

房地产法律随身查

FANGDICHAN FALU SUISHENCHA

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787×960 毫米 32

印张/13.25 字数/368 千

版次/2007 年 1 月第 1 版

2007 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 672 - 6

定价：20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfsz.com>

编辑部电话：66010493

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

编辑出版说明

本套丛书的设计理念是从小巧便携性出发，运用独特的开本设计，精心选取最为常用的法规，科学合理的分门别类，严格控制书本的厚度，让您真正实现“法律法规随身查，重点难点都不落！”

本书的最大特点在于“延伸法条”，使您在找到一个法律条文时，相关规定和理解适用都能尽收眼底：

首先，为实现法条相互之间的衔接适用，脚注中所有关联法条均注明了在书中的页码，便于您快速翻阅查找。如果关联脚注中所涉法律文件在本书中没有收录的，均注明了颁布日期和发文字号，便于您需要的时候进一步查阅。

其次，一些法律适用的官方解释性答复和疑难术语涵义的理解均附在脚注中，便于您更深入地理解法条，更轻松地适用法律。

最后，本书还制作了实用图表，使您能够更方便快捷地查找和运用法律。

本书不仅仅是法规的汇编，还是法律知识、法律解释和法律应用的汇编，希望我们的法律随身查丛书能够真正成为您学法用法的好帮手！

中国法制出版社

2007年1月

目 录

一、综 合

- 中华人民共和国土地管理法 (1)
 (2004 年 8 月 28 日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 (21)
 (1994 年 7 月 5 日)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例 (34)
 (1998 年 12 月 27 日)
- 国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见 (44)
 (1999 年 9 月 17 日)
- 监察部、国土资源部关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法 (47)
 (2000 年 3 月 2 日)
- 中华人民共和国城市规划法 (52)
 (1989 年 12 月 26 日)
- 中华人民共和国合同法 (节录) (58)
 (1999 年 3 月 15 日)
- 基本农田保护条例 (81)
 (1998 年 12 月 27 日)
- 查处土地违法行为立案标准 (86)
 (2005 年 8 月 31 日)
- 闲置土地处置办法 (88)
 (1999 年 4 月 28 日)

二、土地取得与权属

- 中华人民共和国农村土地承包法 (92)

(2002 年 8 月 29 日)	
农村土地承包经营权流转管理办法	(102)
(2005 年 1 月 19 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷 案件适用法律问题的解释	(107)
(2005 年 7 月 29 日)	
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	(113)
(1990 年 5 月 19 日)	
土地权属争议调查处理办法	(120)
(2003 年 1 月 3 日)	
土地登记规则	(124)
(1995 年 12 月 28 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	(135)
(1995 年 3 月 11 日)	
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定	(142)
(2002 年 5 月 9 日)	
协议出让国有土地使用权规定	(147)
(2003 年 6 月 11 日)	
国土资源部关于严格实行经营性土地使用权招 标拍卖挂牌出让的通知	(150)
(2002 年 8 月 26 日)	
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合 同纠纷案件适用法律问题的解释	(152)
(2005 年 6 月 18 日)	
征用土地公告办法	(158)
(2001 年 10 月 22 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导 意见	(160)
(2004 年 11 月 3 日)	
财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整 新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的 通知	(163)
(2006 年 11 月 7 日)	

三、抵押与租赁

- 中华人民共和国担保法 (192)
(1995 年 6 月 30 日)
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释 (210)
(2000 年 12 月 8 日)
- 关于土地使用权抵押登记有关问题的通知 (226)
(1997 年 1 月 3 日)
- 城市房地产抵押管理办法 (229)
(2001 年 8 月 15 日)
- 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 (236)
(2005 年 12 月 14 日)
- 城市房屋租赁管理办法 (237)
(1995 年 5 月 9 日)

四、房地产开发与建设

- 中华人民共和国建筑法 (242)
(1997 年 11 月 1 日)
- 城市房地产开发经营管理条例 (257)
(1998 年 7 月 20 日)
- 中华人民共和国招标投标法 (263)
(1999 年 8 月 30 日)
- 建设工程质量管理条例 (274)
(2000 年 1 月 30 日)
- 建设工程安全生产管理条例 (286)
(2003 年 11 月 24 日)
- 最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释 (298)
(2004 年 10 月 25 日)

五、房屋买卖与管理

- 商品房销售管理办法 (305)
(2001 年 4 月 4 日)
- 城市商品房预售管理办法 (313)
(2004 年 7 月 20 日)
- 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 (316)
(2003 年 4 月 28 日)
- 城市房地产转让管理规定 (323)
(2001 年 8 月 15 日)
- 住房公积金管理条例 (327)
(2002 年 3 月 24 日)
- 经济适用住房价格管理办法 (334)
(2002 年 11 月 17 日)
- 物业管理条例 (337)
(2003 年 6 月 8 日)

六、房屋拆迁与补偿安置

- 城市房屋拆迁管理条例 (347)
(2001 年 6 月 13 日)
- 城市房屋拆迁工作规程 (354)
(2005 年 10 月 31 日)
- 城市房屋拆迁估价指导意见 (356)
(2003 年 12 月 1 日)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (360)
(2003 年 12 月 30 日)
- 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复 (364)
(1996 年 7 月 24 日)

七、房地产税费

中华人民共和国房产税暂行条例	(365)
(1986 年 9 月 15 日)	
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(366)
(1988 年 9 月 27 日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(367)
(1993 年 12 月 13 日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	(369)
(1995 年 1 月 27 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例	(373)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例细则	(375)
(1997 年 10 月 28 日)	
国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有 关问题的通知	(378)
(2006 年 5 月 30 日)	
国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个 具体问题的通知	(379)
(2005 年 10 月 20 日)	
国家税务总局征收个人住房转让所得税有关问 题通知	(380)
(2006 年 7 月 28 日)	

附录：实用速查表

(一) 土地取得与登记	(384)
(二) 土地抵押	(389)
(三) 土地开发建设	(392)
(四) 房地产开发建设	(395)
(五) 房地产买卖	(400)
(六) 房屋租赁抵押	(405)
(七) 房屋拆迁安置	(410)

一、综 合

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 根据1988年
12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次
会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》
第一次修正 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通过 根据2004年
8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会
第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国
土地管理法〉的决定》第二次修正

目 录

第一章	总 则
第二章	土地的所有权和使用权
第三章	土地利用总体规划
第四章	耕地保护
第五章	建设用地
第六章	监督检查
第七章	法律责任
第八章	附 则

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条 【基本土地制度】 中华人民共和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。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【土地基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途管制制度】国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 【土地管理机构设置】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务与检举、控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 【奖励措施】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条① 【土地所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第九条 【土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条② 【集体所有土地的经营和管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十一条③ 【土地登记发证制度】农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府

① • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条，见 34 页

• 《确定土地所有权和使用权的若干规定》，见 135 页

② • 根据《关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函》

（2002 年 1 月 24 日 国法秘函〔2002〕14 号），根据土地管理法第十条关于“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理”的规定，乡（镇）农民集体、村农民集体和村民小组可以享有集体土地所有权。

供销合作社是由部分农民集资或者以资金参股形式成立的合作经济组织，在性质上与乡（镇）农民集体、村农民集体和村民小组有着本质的区别，不享有集体土地所有权。

③ • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三条至第五条，见 34 - 35 页

• 《关于贯彻执行〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉若干问题的意见》一，见第 44 页

• 《土地登记规则》，见 124 页

登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权；其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条^① 【土地变更登记】依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

第十三条^② 【土地登记的效力】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十四条^③ 【农民集体所有土地承包经营权】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为 30 年。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内，对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的，必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 【国有土地承包经营权】国有土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地，可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

① • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第六条，见 35 页

② • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三条，见 34 页

③ • 《中华人民共和国农村土地承包法》，见 92 页

• 《农村土地承包经营权流转管理办法》，见 102 页

第十六条^① 【土地权属争议的处理】土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十七条^② 【编制依据和规划期限】各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条 【规划权限】下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条 【编制原则】土地利用总体规划按照下列原则编制：

- （一）严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；
- （二）提高土地利用效率；
- （三）统筹安排各类、各区域用地；
- （四）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；
- （五）占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十条^③ 【编制要求】县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

① * 《土地权属争议调查处理办法》，见120页

② * 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第九条，见36页

③ * 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十条、第十一条，见36

乡(镇)土地利用总体规划应当划分土地利用区,根据土地使用条件,确定每一块土地的用途,并予以公告。

第二十一条^① 【土地利用总体规划的审批】土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划,报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划,经省、自治区人民政府审查同意后,报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划,逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准;其中,乡(镇)土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准,必须严格执行。

第二十二条 【土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇规划之间的关系】城市建设用地规模应当符合国家规定的标准,充分利用现有建设用地,不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划,应当与土地利用总体规划相衔接,城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内,城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十三条 【土地利用总体规划与江河、湖泊综合治理和开发利用规划之间的关系】江河、湖泊综合治理和开发利用规划,应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内,土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划,符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第二十四条^② 【土地利用计划管理】各级人民政府应当加强土地利用计划管理,实行建设用地总量控制。

土地利用年度计划,根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同,一经审批下达,必须严格执行。

第二十五条 【土地利用年度计划执行情况报告】省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民

① • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第八条,见35页

② • 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十三条,见36页

经济和社会发展规划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十六条^① 【土地利用总体规划的修改】经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。

经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十七条^② 【土地调查】国家建立土地调查制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十八条^③ 【土地分等评级】县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十九条 【土地统计】国家建立土地统计制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案，依法进行土地统计，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得虚报、瞒报、拒报、迟报。

土地行政主管部门和统计部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第三十条 【土地利用动态监测】国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章 耕地保护

第三十一条^④ 【耕地占用补偿】国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，

①•《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十二条，见 36 页

②•《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十四条，见 37 页

③•《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十五条，见 37 页

④•《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十六条，见 37 页

按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十二条 【建设占用耕地的耕作层利用】县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十三条 【耕地总量动态平衡】省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少；耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地，并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，进行易地开垦。

第三十四条 【基本农田保护制度】国家实行基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上。

基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

第三十五条 【土壤改良与提高地力】各级人民政府应当采取措施，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。

第三十六条 【节约使用土地】非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用