

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

房屋买卖纠纷 实用法律手册

—— 收录《物权法》 ——

编排合理 收录全面

内容实用 难点详解

▣ 文本标准

收录国家机关颁布的常用有效法律文件。

▣ 案例典型

首选与纠纷相关的最高人民法院公报案例。

▣ 疑难问题

列举法律应用中疑难问题并予以准确解答。

▣ 常用文书

选取纠纷解决中涉及的常用法律文书，部分标注填写说明。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

房屋买卖纠纷

实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

■ 编辑说明

本套丛书专为常见生活纠纷的有效解决精心编辑。随着社会法制观念的深入，人们愈发认识到生活中的纠纷需要在法律层面上依托法律文件来解决。但是纯粹的法律文件因其专业性又使得读者不易理想和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更充分运用法律武器维护权益，我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了此套《常见纠纷实用法律手册系列》丛书。丛书共为二十册，每册除了收录纠纷解决常用的有效法律依据外，还精选了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、实用附录等实务内容，是您理解法律进而解决纠纷的最佳帮手。本书特点如下：

【编排合理】本书按纠纷中可能遇到的情形设计分类目录，并在每类中按法律文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据自己需要快速查找所需法律信息。

【收录全面】本书除了收录常用的法律法规司法解释部门规章之外，还收录了部分对法律文件理解适用的解释性批复和复函及地方性文件，读者可以更加全面地理解掌握法律规定。

【内容实用】本书选取一些典型案例、疑难问题和常用文书，希望能为读者提供更为实用、更宽角度的纠纷解决信息。本书还根据法律条款的实用性和重要程度，把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用解释或以关联规定或以脚注的形式展现。读者朋友可以在通读法条的同时进一步了解相关法律规定和应用知识。

另外，为了进一步方便读者使用，在书后还收录如维权部门联系方式、赔偿计算公示、相关数据速查等其他实用信息。

由于编者水平有限，书中不足之处，恳请您不吝指出，同时如果您有其他疑惑，也可与我们联系。

联系地址：北京市西单横二条2号 中国法制出版社编辑三部

邮编：100031

2007年2月

缩略语

土地法

土地出让转让条例

划拨使用权办法

出让转让办法

房产开发经营条例

权属登记办法

商品房销售办法

房产转让规定

房屋租赁办法

房产抵押办法

中介服务规定

中华人民共和国土地管理法

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

划拨土地使用权管理暂行办法

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法

城市房地产开发经营管理条例

城市房屋权属登记管理办法

商品房销售管理办法

城市房地产转让管理规定

城市房屋租赁管理办法

城市房地产抵押管理办法

城市房地产中介服务管理规定

目 录

一、综 合

中华人民共和国城市房地 产管理法	1
(1994年7月5日)	
中华人民共和国物权法	9
(2007年3月16日)	
中华人民共和国土地管 理法	30
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法 实施条例	41
(1998年12月27日)	
城市房地产开发经营管理 条例	47
(1998年7月20日)	
中华人民共和国民法通则	51
(1986年4月12日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	64
(1999年3月15日)	
中华人民共和国担保法	77
(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	85
(2000年12月8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	96
(1990年5月19日)	
划拨土地使用权管理暂行办法	100
(1992年2月24日)	
城市国有土地使用权出让转让 规划管理办法	103
(1992年12月4日)	
协议出让国有土地使用权规定	104
(2003年6月11日)	
城市房地产抵押管理办法	107
(2001年8月15日)	
城市房屋租赁管理办法	112
(1995年4月28日)	
城市私有房屋管理条例	115
(1983年12月17日)	
城市危险房屋管理规定	117
(2004年7月20日)	

典型案例

1. 何宪文诉王庚纪等房屋买卖 纠纷案	120
2. 陆希泰等诉陈冬亮等私下买 卖私房无效纠纷案	122
3. 高建江诉李福志房屋买卖合同 纠纷案	125
4. 覃长秀与骆列房屋买卖合同 纠纷案	127
5. 范怀诉郭明华买房款未付清 房屋买卖和换房无效纠纷案	129
6. 张绍起诉蓟县西塔庄乡人民	

- 政府、邢各庄村委会让其错报申请条件批得用地后又没收其新建房致无房居住要求赔偿案 131
7. 冷小明诉通城县房地产开发总公司房屋买卖纠纷因无处分权和房屋属规划拆迁房被认定买卖无效案 133

常用文书

1. 二手房买卖合同范本 135
2. 私房买卖合同范本 138

二、商品房买卖

- 商品房销售管理办法 141
(2001年3月14日)
- 城市房地产转让管理规定 146
(2001年8月15日)
- 城市商品房预售管理办法 148
(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 150
(2003年3月24日)
- 最高人民法院关于契约已载明借钱、借房的房产纠纷不宜确认为房屋买卖的批复 154
(1987年4月8日)
- 最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复 154
(1988年10月24日)
- 最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人违反法律进行房产抵押买

- 卖交易无效的复函 157
(1990年10月26日)
- 最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖合同应属无效的复函 158
(1991年3月22日)
- 最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方可承认买卖关系有效给江西省高级人民法院的复函 160
(1995年1月6日)

典型案例

1. 吴兴华诉广州市大江房地产开发有限公司房屋买卖案 160
2. 宜兴市陶都商品房开发公司诉张惠芳商品房购销合同案 163
3. 马玲诉厦门明发集团有限公司商品房购销合同中对不能计入产权的露台出售纠纷案 166
4. 姚建平诉林顿公司房屋预售不能按期交房应按约定的回购价退还房款案 168
5. 陈桂霖、莫若勤诉广州穗南房产发展有限公司、香港南洋商业银行广州分行预售商品房合同纠纷案 171
6. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案 173
7. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 176

疑难问题

1. 购房中的“五证”、“两书”是指什么? 181
2. 通过房屋中介机构买房时,如何防止“一房二卖”? 181

3. 购房者买了没有产权的房
子该怎么办? 182
4. 购房者购买预售商品房如
何支付房价款? 183
5. 商品房楼顶及墙面广告牌
的收益该归谁享有? 183

常用文书

1. 商品房买卖合同范本 184
2. 商品房抵押贷款合同
范本 191

三、经济适用住房

- 经济适用住房管理办法 201
(2004年5月13日)
- 经济适用住房价格管理
办法 204
(2002年11月17日)
- 已购公有住房和经济适
用住房上市出售管理
暂行办法 206
(1999年4月22日)
- 军队经济适用房建设管
理办法 209
(1999年12月16日)
- 关于进一步规范经济适
用住房建设和销售行
为的通知 212
(2000年9月11日)
- 城镇经济适用住房建设
管理办法 213
(1994年12月15日)

疑难问题

1. 购房后房屋产权手续
该谁办? 215
2. 如何购买经济适用住

- 房? 216
3. 经济适用房转手出售,
需要办理哪些手续? 交
纳哪些费用? 216

四、公房与房改

- 关于进一步搞好公有住房
出售工作有关问题的通
知 217
(1999年2月10日)
- 建设部关于已购公有住房
和经济适用住房上市出
售若干问题的说明 218
(1999年7月27日)
- 最高人民法院关于公房买
卖的成立一般应以产权
转移登记为准的复函 222
(1990年2月17日)
- 国务院办公厅关于制止违
反规定突击分房和低价
出售公有住房问题的紧
急通知 226
(1998年4月10日)
- 国家教委关于印发《关于
高等学校出售公有住房
有关问题的意见》的通
知 226
(1995年1月27日)

典型案例

1. 天全县水泥厂诉刘学玉被开
除公职后收回优惠出售的公
有房屋案 228
2. 赵峰瑛购得单位出售的公房
后诉陈志明腾退离婚时由单
位协调居住使用的房屋案 229
3. 黑龙江省经济信息中心诉吕

世铎、刘桂荣腾退房屋纠纷案	230
---------------------	-----

五、住房公积金

住房公积金管理条例	232
(2002 年 3 月 24 日)	
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	237
(1996 年 8 月 8 日)	
住房公积金会计核算办法	239
(1999 年 10 月 14 日)	
住房公积金会计核算办法补充规定	249
(2000 年 6 月 13 日)	
中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率的通知	250
(2002 年 3 月 1 日)	
建设部关于降低住房公积金存、贷款利率的通知	250
(2002 年 3 月 6 日)	
关于住房公积金有关利率政策调整的通知	251
(2005 年 3 月 18 日)	
建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见	251
(2005 年 1 月 10 日)	
财政部关于加强住房公积金管理等有关问题的通知	253
(2006 年 9 月 5 日)	
建设部、中国人民银行关于调整个人住房公积金存款利率的通知	256
(2006 年 8 月 19 日)	

建设部关于调整个人住房公积金贷款利率的通知	256
(2007 年 3 月 17 日)	
建设部关于对北京住房公积金管理中心请示沉淀资金改按单位存款相应期限档次利率计息问题的批复	257
(2005 年 3 月 22 日)	
总后勤部关于发放住房补贴和实行住房公积金的办法	257
(1992 年 7 月 1 日)	

疑难问题

1. 如何申请公积金贷款购房? 258

六、房屋贷款

商业银行自营住房贷款管理暂行规定	260
(1995 年 7 月 31 日)	
贷款通则	262
(1996 年 6 月 28 日)	
中国人民银行个人住房担保贷款管理试行办法	271
(1997 年 4 月 28 日)	
中国人民银行个人住房贷款管理办法	274
(1998 年 5 月 9 日)	

疑难问题

1. 商品房还贷保证责任保险合同和住房抵押贷款合同之间的关系 278

七、商品房面积与价格

- 商品住宅价格管理暂行办法…………… 279
(1992年7月20日)
- 商品房销售面积计算及公用
建筑面积分摊规则(试行) …… 281
(1995年9月8日)
- 关于房屋建筑面积计算与房
屋权属登记有关问题的通
知…………… 282
(2002年3月27日)

八、购房补贴与契税

- 国务院机关事务管理局等关
于印发关于发放购房补贴
中几个具体问题的处理意
见…………… 284
(2002年9月30日)
- 国务院下发住房补贴专户管
理操作九大程序…………… 286
(2001年3月16日)
- 财政部、国家税务总局关于
公有制单位职工首次购买
住房免征契税的通知…………… 287
(2000年11月29日)
- 财政部、国家税务总局关于
非产权人重新购房征免个
人所得税问题的批复…………… 288
(2003年5月28日)
- 中华人民共和国契税暂行条
例…………… 288
(1997年7月7日)
- 中华人民共和国契税暂行条
例细则…………… 289
(1997年10月28日)

- 国家税务总局关于离婚后房
屋权属变化是否征收契税
的批复…………… 291
(1999年6月3日)
- 国家税务总局关于抵押贷
款购买商品房屋征收契税
的批复…………… 292
(1999年9月16日)
- 国家税务总局关于出售或
租赁房屋使用权是否征
收契税问题的批复…………… 292
(1999年7月8日)
- 国家税务总局关于继承土
地、房屋权属有关契
问题的批复…………… 292
(2004年9月2日)
- 财政部、国家税务总局关
于单位低价向职工售房
有关个人所得税问题的
通知…………… 292
(2007年2月8日)

典型案例

1. 曾凡东等商品房买主诉桑植
县房地产公司房屋买卖
契税承担案…………… 293

疑难问题

1. 房产契税应当由谁交纳? …… 294
2. 哪些房产可以免征房产税? …… 295
3. 精装修房屋契税的缴纳标准
是什么? …… 295
4. 买二手房要缴纳哪些税费? …… 295

九、房屋权属登记

- 城市房屋权属登记管理办法…………… 296
(2001年8月15日)

关于印发《房屋权属登记信息查询暂行办法》的通知	300
(2007年1月1日)	
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知	302
(1995年8月16日)	
最高人民法院关于无充分证据否定产权登记的纠纷应如何处理的复函	303
(1989年9月27日)	
城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则	306
(1992年4月1日)	

典型案例

1. 张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	308
---------------------------	-----

疑难问题

1. 如何办理房地产权初始登记?	312
2. 购房后房屋产权手续该谁办?	312
3. 购房者买了没有产权的房子该怎么办?	313
4. 如何识别房产证的真伪?	314
5. 办理商品房产权证需经过哪些程序?	314
6. 购房前购房者怎样查询所购房屋的产权状况?	314

十、房屋质量

建设工程质量管理条例	316
(2000年1月30日)	
房屋建筑工程质量保修办法	324
(2000年6月30日)	
关于加强住宅工程质量管理	

的若干意见	325
(2004年1月30日)	
建设工程质量保证金管理暂行办法	327
(2005年1月12日)	
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	329
(1998年5月12日)	

典型案例

1. 李平诉国平房地产开发经营有限公司房屋噪音超标案	330
----------------------------	-----

十一、房地产中介服务

城市房地产中介服务管理规定	332
(2001年8月15日)	
城市房地产市场估价管理暂行办法	335
(1992年9月7日)	
财政部 国家税务总局关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知	337
(1995年6月23日)	
国家计委 国家国有资产管理局关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的通知	338
(1996年8月22日)	
建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定	338
(1997年1月9日)	

十二、物业管理

物业管理条例	341
(2003 年 5 月 28 日)	
城市新建住宅小区管理办法	348
(1994 年 3 月 23 日)	
住宅共用部位共用设施设备	
维修基金管理办法	350
(1998 年 12 月 16 日)	
城市异产毗连房屋管理规定	352
(2001 年 8 月 15 日)	
前期物业管理招标投标管理	
暂行办法	353
(2003 年 6 月 26 日)	
业主大会规程	358
(2003 年 6 月 26 日)	
物业服务收费明码标价规定	361
(2004 年 7 月 19 日)	
物业服务收费管理办法	362
(2003 年 11 月 13 日)	

典型案例

1. 海南自力投资有限公司诉
海南华鑫物业管理有限公

司物业管理承包合同纠纷	
案	364
2. 倪璐诉中海物业管理(上	
海)有限公司物业管理纠	
纷案	367
3. 吴润冠、汪佩佩诉上海南	
逸物业管理有限公司物业	
管理纠纷案	368

疑难问题

1. 物业管理中公摊电费如何
计算?
2. 公共区域的水电费如何分
摊?
3. 房屋转让公共维修基金
如何处理?

常用文书

物业管理合同范本	372
----------------	-----

附录：房地产买卖实用速查表

(一) 房地产买卖	380
(二) 房屋租赁抵押	384

一、综合

中华人民共和国城市 房地产管理法

• 1994年7月5日公布

目 录

第一章	总 则
第二章	房地产开发用地
第一节	土地使用权出让
第二节	土地使用权划拨
第三章	房地产开发
第四章	房地产交易
第一节	一般规定
第二节	房地产转让
第三节	房地产抵押
第四节	房屋租赁
第五节	中介服务机构
第五章	房地产权属登记管理
第六章	法律责任
第七章	附 则

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进

房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 【适用范围】 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让,房地产抵押和房屋租赁。

第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 【国家扶持居民住宅建设】 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 【房地产权利人的义务和权益】 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 【房地产管理机构设置】 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土

地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

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】

土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 【集体所有土地征用与出让】城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 【土地使用权出让宏观管理】土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

[关联规定：出让转让办法 1-8 (P103-104)]

第十条 【年度出让土地使用权总量控制】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。●

第十一条 【土地使用权出让程序】土地使用权出让，由市、县人民政府有计

划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

[关联规定：土地出让转让条例 9-10 (P97)]

第十二条 【土地使用权出让方式】

土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 【土地使用权出让最高年限】土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 【土地使用权出让合同】土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

[关联规定：土地出让转让条例 11 (P97)]

● 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。

第十五条 【支付出让金】土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条 【提供出让土地】土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权的出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

[关联规定：土地出转让条例 15 (P97)]

第十七条 【土地用途的变更】土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

[关联规定：土地出转让条例 18 (P97)；土地法 56 (P37)]

第十八条 【土地使用权出让金的管理】土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 【出让土地使用权的提前收回】国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的赔偿。

[关联规定：土地出转让条例 42 (P99)]

第二十条 【土地使用权终止】土地使用权因土地灭失而终止。

[关联规定：土地出转让条例 39 (P99)]

第二十一条 【土地使用权出让年限届满】土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前 1 年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

[关联规定：土地出转让条例 40 - 41 (P99)]

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 【土地使用权划拨的定义】土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

[关联规定：划拨使用权办法 (P100)]

第二十三条 【土地使用权划拨范围】下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；

(四) 法律、行政法规规定的其他用地。

〔关联规定：土地法 54 (P37)〕

第三章 房地产开发

第二十四条 【房地产开发基本原则】 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十五条 【开发土地期限】 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

〔关联规定：房产开发经营条例 15 (P49)〕

第二十六条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十七条 【土地使用权作价】 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十八条 【开发居民住宅的鼓励和支持】 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和支持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条 【房地产开发企业的设立】 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- (一) 有自己的名称和组织机构；
- (二) 有固定的经营场所；
- (三) 有符合国务院规定的注册资本；
- (四) 有足够的专业技术人员；
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的 1 个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

〔关联规定：房产开发经营条例 5-9 (P48)〕

第三十条 【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条 【房地产权利主体一致原则】 房地产转让、抵押时，房屋的

所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十二条 【房地产价格管理】 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十三条 【房地产价格评估】 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

第三十四条 【房地产成交价格申报】 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十五条 【房地产权属登记】 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十六条 【房地产转让的定义】 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

〔关联规定：房产转让规定 3 - 5 (P146)〕

第三十七条 【房地产不得转让的情形】 下列房地产，不得转让：

(一) 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的；

(二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(三) 依法收回土地使用权的；

(四) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

(五) 权属有争议的；

(六) 未依法登记领取权属证书的；

(七) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

〔关联规定：房产转让规定 6 (P146)〕

第三十八条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

(一) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

(二) 按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

〔关联规定：房产转让规定 9 - 10 (P147)〕

第三十九条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

〔关联规定：房产转让规定 11 - 12 (P147)〕

第四十条 【房地产转让合同】 房

地产转让,应当签订书面转让合同,合同中应当载明土地使用权取得的方式。

[关联规定:房产转让规定7-8(P147);房产开发经营条例28(P50);商品房销售办法16-23(P142-143)]

第四十一条 【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】房地产转让时,土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

[关联规定:房产转让规定9(P147)]

第四十二条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十三条 【房地产转让后土地使用权用途的变更】以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第四十四条 【商品房预售的条件】商品房预售,应当符合下列条件:

(一)已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;

(二)持有建设工程规划许可证;

(三)按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;

(四)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部

门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。

[关联规定:房产开发经营条例23-27(P49-50)]

第四十五条 【商品房预售后的再行转让】商品房预售的,商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题,由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十六条 【房地产抵押的定义】房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十七条 【房地产抵押物的范围】依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围的土地使用权,可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权,可以设定抵押权。

[关联规定:房产抵押办法4(P107)]

第四十八条 【房地产抵押登记】房地产抵押,应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第四十九条 【房地产抵押合同】房地产抵押,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

[关联规定:房产抵押办法25-29(P108-109)]

第五十条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。