

主编/万鄂湘 张军



最新法律文件 解读

ZUIXIN FALU
WENJIAN JIEDU

最新房地产法律文件解读

2006 · 12

(总第24辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

- ◎ 迅捷刊登最新法律规范
- ◎ 权威点评新型疑难案例
- ◎ 追踪法学前沿理论动态
- ◎ 同步解读相关法律文件
- ◎ 专家解答法律适用问题
- ◎ 剖析立法司法执法热点

人民法院出版社

最新法律文件解读

主编 万鄂湘 张军

最新房地产法律文件解读

(2006·12 总第 24 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新房地产法律文件解读. 2006/万鄂湘, 张军主编. 北京:
人民法院出版社, 2006

(最新法律文件解读)

ISBN 7-80217-195-4

I. 最… II. ①万…②张… III. 房地产业-法规-法律解释-中国
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 003698 号

最新房地产法律文件解读 (2006·12 总第 24 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

责任编辑 侯笑宇 范春雪
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250518 85250525 (责任编辑)
85250516 (出版部) 85250558 85250559 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 鲁中晨报印务公司
经 销 新华书店

开 本	890×1240 毫米	A5
字 数	145 千字	
印 张	5	
版 次	2006 年 12 月第 1 版	2006 年 12 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-80217-195-4	
定 价	10.00 元	

版权所有 侵权必究

出版前言

为更好地为司法工作与行政执法工作服务，为促进经济建设与发展服务，经最高人民法院和中央有关部委同意，我国首套法律文件解读类连续性出版物《最新法律文件解读》系列于2005年元月起正式出版。

本解读系列由最高人民法院与中央有关部委领导担任主编和特邀顾问；最高人民法院、最高人民检察院、全国人大法工委、公安部、司法部等有关业务庭室负责人、我国法律有关学科学术带头人等专家委员组成编辑委员会进行编撰。

近些年来，针对司法、行政执法实践中出现的许多新情况新问题，有关立法、司法和行政执法部门往往以解释、解答、批复、意见、通知、纪要等形式，出台大量的解释性法律文件，以弥补立法中的漏洞与缺陷，解决执法中的热点、疑点和难点问题。因此，如何正确理解与把握这些相关法律及其解释性文件的具体内容、正确理解与把握相关法律与其解释性文件的相互关系，就成为广大司法、行政执法部门和经济管理部门特别关注的重大问题，亦是法律适用中亟需解决的焦点问题。

《最新法律文件解读》系列旨在解决上述重大问题与焦点问题。其以“解读”为重点，通过对最新法律、法规特别是解释性法律文件的同步动态解读，为广大读者学习理解最新法律规范，及时解决实践中的新情况新问题，提供了一个全方位、多层面的高速信息平台。其中，对最新法律文件的“解读”部分，由我国最高立法机关、最高司法机关、国务院及其部委，以及有关院校参与和熟悉该法律文件起草讨论的法律专家撰写，并开设专栏，针对读者提出的法律适用中的热

点、疑点、难点问题进行专题解答，对相关新类型疑难案例进行点评。

本解读系列与《司法文件选》相配套，优势互补，同时又是对《司法文件选》的拓展与深化。本解读突出全、专、新、快、准等特点，其栏目设置、编辑体例、出版周期均不同于出版界现有图书，弥补了法规汇编类出版物没有同步阐释、解读内容，而阐释、解读类图书出版周期长、空白点多且又不连贯的缺憾。期望能以其作者队伍的权威性、法律文件的新颖性、解读内容的科学性、编排体例的实用性、出版发行的及时性等特色，成为广大读者理解与适用最新法律规范的良师益友。

《最新房地产法律文件解读》(2006·12 总第24辑)遵循解读系列确立的宗旨和原则，按设置的相关栏目收录了最新房地产法律文件、权威解读、案例点评、问题解答等文章计28篇。包括《土地估价师资格考试管理办法》及解读、《关于调整新增建设用地上地有偿使用费政策等问题的通知》及解读、《国家税务总局关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》的解读、《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》的解读、《苏州市住房公积金管理办法》及解读、《关于本市巩固节水型城市创建成果加强节水型社会(城市)建设的实施意见》及解读；疑难案例选评栏目收录了《谢某诉广州市华侨房屋开发公司等房屋拆迁合同案》等案例，并由专家予以点评；疑难问题解答主要收录了几个有关房屋方面的问题。

本解读按月出版，全年12辑，适合广大法官、检察官、警官、行政执法人员、企事业单位高层管理人员、律师、院校师生和其他法律爱好者等阅读使用。

最高人民法院出版社

2006年12月

目 录

部门规章、部门规章性文件与解读

建设部

关于建筑施工安全专项整治督查情况的通报

(2006 年 12 月 4 日) (1)

人事部 建设部 国务院台湾事务办公室

关于允许台湾地区居民取得注册建筑师资格有关问题的通知

(2006 年 12 月 4 日) (6)

土地估价师资格考试管理办法

(2006 年 11 月 22 日) (10)

【解读】

解读《土地估价师资格考试管理办法》

..... 国土资源部政策法规司 魏莉华 (14)

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

(2006 年 11 月 7 日) (17)

【解读】

解读《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》

..... 刘振国 (43)

国家税务总局

关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知(略)

(2006年9月14日) (45)

【解读】

解读《国家税务总局关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》

..... 国 税 (45)

建设部

关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见(略)

(2006年10月16日) (47)

【解读】

解读《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》

..... 建设部 法言 (48)

国土资源管理规范性文件合法性审查办法

(2006年11月27日) (51)

建设部建筑市场管理司

关于建设工程企业资质审查意见的公示

(2006年11月27日) (54)

建设部

关于做好今冬明春建设系统安全生产、综合防灾和应急管理工作的通知

(2006年11月23日) (55)

建设部工程质量安全监督与行业发展司

关于印发《模板支撑失稳倒塌事故分析研讨会会议纪要》的通知

(2006年11月21日) (58)

国土资源部

关于正式确定国家基本农田保护示范区的通知

(2006 年 11 月 20 日)	(61)
建设部建筑市场管理司	
关于印发《建设部建筑市场管理司副司长王早生同志在建设 工程监理统计工作座谈会上的讲话》的通知	
(2006 年 11 月 17 日)	(65)
建设部	
关于印发《城市轨道交通工程设计概预算编制办法》的通知	
(2006 年 11 月 6 日)	(70)

地方性法规、地方政府规章与解读

苏州市住房公积金管理办法	
(2006 年 9 月 30 日)	(71)
【解读】	
解读《苏州市住房公积金管理办法》	
..... 苏州市住房公积金管理中心昆山分中心	(78)
上海市发展改革委员会 上海市建设和交通委员会	
上海市经济委员会 上海市水务局 上海市环境保护局	
关于本市巩固节水型城市创建成果加强节水型社会(城市) 建设的实施意见	
(2006 年 5 月 20 日)	(84)
【解读】	
解读《关于本市巩固节水型城市创建成果加强节水型社 会(城市)建设的实施意见》	
..... 上海市人民政府	(90)

综 述

房地产交易秩序专项整治典型案例通报	(96)
-------------------------	------

近期房地产交易秩序专项整治工作情况通报·····	(100)
--------------------------	-------

新类型疑难案例选评

谢某诉广州市华侨房屋开发公司等房屋拆迁合同案·····	(104)
-----------------------------	-------

【点评】

被拆迁人的合法权益依法应当受到保护

····· 国家法官学院 王立	(111)
-----------------	-------

司法工作热点问题研究

农村土改房屋权属纠纷案件的调查报告

····· 无锡市滨湖区人民法院 赵文清	(113)
----------------------	-------

法律适用热点、疑点、难点问题解答

如何理解最高人民法院司法解释中有关对被执行人
居住房屋的执行问题？

····· 专家顾问组	(122)
-------------	-------

要求更改拆迁补偿安置协议期间，拆迁人能否要求
法院强制拆迁？

····· 专家顾问组	(123)
-------------	-------

是否应退还长期占用学校的校舍？

····· 专家顾问组	(124)
-------------	-------

拆迁范围确定后新增加的建筑面积能否得到补偿？

····· 专家顾问组	(125)
-------------	-------

《最新房地产法律文件解读》2006年总目录·····	(126)
----------------------------	-------

《最新法律文件解读》约稿函·····	(146)
--------------------	-------

部门规章、部门规章性文件与解读

建 设 部

关于建筑施工安全专项整治督查情况的通报

(2006 年 12 月 4 日 建办质〔2006〕87 号)

各省、自治区建设厅，直辖市建委，江苏省、山东省建管局，新疆生产建设兵团建设局：

按照国务院安全生产委员会办公室《关于开展建筑施工安全专项整治工作联合督查的意见》(安委办函〔2006〕57 号)和建设部《关于开展建筑施工安全专项整治督查工作的通知》(建办质函〔2006〕599 号)要求，我部于 2006 年 9 月下旬、10 月中旬对山西、江苏、河北、内蒙古、辽宁、吉林、安徽、山东、湖南、云南等十个地区建筑施工安全专项整治工作进行了督查。现将督查情况通报如下：

一、基本情况

本次督查在十个地区随机抽取检查了 20 个市 79 家施工企业的 78 个房屋建筑和市政工程施工项目，对存在重大事故隐患和严重管理问题的工程项目发出了 10 份执法建议书。从督查情况看，各地区建设行政主管部门对于建筑施工安全专项整治工作进行了认真部署和全面检查，推动了建筑施工安全专项整治工作的深入开展。

(一) 认真组织，全面部署专项整治工作

受检地区均成立了以分管领导为组长的建筑施工安全专项整治领

导小组，并及时制定实施方案，转发有关文件，明确专项整治工作目标，对专项整治工作进行了认真部署。江苏省建设厅在年初就制定了《2006年江苏省建筑施工安全专项治理方案》，我部文件下发后，又及时召开全省建筑安全生产工作电视电话会议进行工作部署。云南省建设厅明确了整治目标，要求全省高处坠落事故下降10%以上，重点地区高处坠落事故下降15%以上，公布了重点监控地区和企业名单。内蒙古包头市建委制定的专项整治工作方案，明确专项整治各个阶段任务，规定了专项整治的技术性要求。湖南省建设厅按照专项整治的工作部署，进一步提出“依法整治、强化执法、标本兼治、重在治本、常抓不懈。防止反弹、突出重点、全面推进”的工作要求，并在工作中注重抓落实。

（二）突出重点，加大专项整治力度

按照国务院安委办及我部建筑施工安全专项整治工作要求，受检地区结合本地实际，确定了专项整治工作重点。辽宁省建设厅根据近年来事故的有关情况，将预防高处坠落、施工坍塌及触电列为本次专项整治的重点；江苏省建设厅明确高处坠落、土方坍塌等为整治重点；长春市建委结合本地实际，把预防高处坠落、物体打击等作为专项整治重点。山东省将起重机械设备专项整治确定为重点整治内容，从起重机械拆装市场、操作人员培训、设备购置、拆装方案审查以及安装验收等环节加强对起重机械安全使用的管理，认真开展起重机械设备安全使用专项整治活动，消除安全隐患，确保了建筑起重机械的安全使用。

（三）加强宣传，推进专项整治工作开展

受检地区以“安全生产月”为契机，加大宣传力度，将安全专项整治工作推向一个新阶段。河北省建设厅开展了安全事故系列挂图警示教育，对今年以来发生的事故进行汇总、编辑，印成宣传画，提高作业人员安全意识，对一线作业人员严格遵守安全操作规程、杜绝违章作业起到了很好的警示作用。山西省建设厅与山西省红十字会联合举办了施工现场应急救援人员师资班，丰富了专项整治的内容。

安徽省合肥市建委编印了《建筑施工预防高处坠落教育读本》和《合肥市建筑施工安全生产专项治理宣传手册》，免费向施工企业发放。各地采取的安全生产宣传教育活动，进一步推进了安全专项整治工作深入开展。

（四）强化监管，确保专项整治工作取得实效

为确保专项整治工作收到实效，受检地区加大了对施工现场专项整治工作的检查力度。建设部督查组到达辽宁省时，辽宁省建设厅正在对各市建筑施工专项整治和安全生产情况进行检查。山东省建设厅、建管局于7月底抽调40多位专家，分为6个组，对全省建筑施工安全生产进行大检查活动。湖南省建设厅共检查在建项目3464个，签发整改通知书1652份、停工通知书552份，对120家责任单位和70名责任人员进行不良行为记录并予以公示。河北省建设厅开展了建筑施工企业安全生产许可证专项检查，对未取得许可证的企业、擅自施工的企业一律停止施工清除出场。吉林省长春市建委在8月初组织开展了哈尔滨、长春、大连三市安全联检活动，进一步推动了建筑施工安全专项整治工作。江苏省建设厅在元旦春节期间、“五·一”前后、“安全生产月”期间组织开展全面检查。苏州市建设局自7月下旬开始，在全市范围内开展了为期三个月的以“全员安全教育、全面自查自纠、全力治理违章”为重点的集中整治。各地区通过专项整治工作，遏制了事故多发的态势。

（五）巩固成果，建立专项整治长效机制

受检地区认真总结专项整治工作成果，积极探索安全专项整治长效机制。辽宁省阜新市下发了《关于建筑施工现场停止使用木制脚手架、部分起重机械设备的通知》，限期停止使用木制脚手架、自制式起重龙门架，坚决杜绝使用自制吊篮。河北省建设厅开发了《建设工程安全生产监督管理信息系统》，采集、收集、分析建设工程项目、建设活动有关责任主体和有关管理人员的安全生产行为动态信息，做到传递、反馈及时、全面、准确。完整，强化了建设行政主管部门安全生产监管力度，提高了建设工程安全生产监管水平。

二、存在的问题

受检地区建设主管部门通过抓专项整治工作，促进了本地区建筑安全管理水平的提高和安全生产形势的好转，安全生产专项整治工作中取得了一定成效，但在督查中发现仍存在一些薄弱环节。

（一）建设主管部门安全监管工作有待加强

一是个别地市建设主管部门工作缺乏主动性和积极性，没有认真贯彻落实国务院安委办及建设部的专项整治工作要求，未深入分析本地区安全生产形势，未结合本地区实际确定专项整治目标。二是安全监管机构不健全，监管力量有待加强。一些地区未成立专门的安全监督机构，还有一些地区监管机构编制、经费等未得到有效解决，工作开展不力。三是部分安全监管人员安全检查不到位，依法行政水平和业务素质有待提高。四是一些地区城中村、城乡结合部的安全生产管理工作相对薄弱，存在监管盲区。

（二）建筑市场各方主体责任有待落实

一是个别施工企业未按照有关要求制定详细的专项整治实施方案，或虽制定了专项整治方案但内容重点不突出、针对性不强。二是部分施工企业未进行自查自纠，未对所属工程项目的专项整治情况进行全面检查。三是一些企业内部资料不齐全，无安全检查记录。四是安全教育不到位，一些施工人员不能准确回答安全专项整治工作内容、要求及有关情况，个别企业和施工现场安全专项整治工作还停留在文件上、口头上。五是部分监理单位对专项整治工作不了解，对施工单位的专项方案未认真审核，安全监理责任未落实。

（三）建筑施工现场安全管理有待规范

一是临边、洞口作业防护设施存在缺陷，部分项目楼层边、楼梯口和梯段边等临边防护栏杆不符合规范要求，部分电梯井口、楼层水平、竖向预留洞口没有防护设施。二是高空作业防护不到位，高空作业操作平台无护身栏杆，脚手板未满铺且不固定。三是脚手架防护设施存在缺陷，悬挑脚手架底部支撑系统、扣件抗滑承载力缺乏计算，外脚手架外立面安全立网封闭不严，外脚手架的主节点缺少小横杆

等。四是未按标准规范编制专项方案，个别施工现场危险性较大工程未经审批或专家论证就擅自进行施工。

三、下一步工作要求

(一) 认真落实督查反使意见

各地区一要从本次督查中吸取经验教训，举一反三，加大对本地区施工企业和工程项目的检查力度，保证专项整治工作取得实效。二要督促施工企业进一步落实专项整治工作，要根据企业及所属项目的特点，制定专项整治实施方案，加强对工程项目的管理及检查工作，做到专项整治工作有部署，有检查，有整改。三要组织监理单位、监理人员认真学习《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》，严格检查施工企业、施工现场是否采取有效安全防护措施，切实担负起安全监理的职责。四要认真整改本次督查中发现的问题，未反馈督查整改情况的地区请于2006年12月中旬将督查整改情况报送我部质量安全司。

(二) 健全专项整治长效机制

各地区要把专项整治工作作为一项长期的工作来抓，积极探索建立专项整治工作长效机制。要组织专家加强调研，结合本地区实际情况，分析高处坠落、施工坍塌等事故发生的原因和规律，制定有效措施，遏制重大伤亡事故的发生。

(三) 加强建筑安全监管队伍建设

各地区要进一步强化安全监管机构及监管力量建设，抓紧解决建筑安全生产监督机构和专职管理人员编制、经费问题，并采取到外地学习、交流、请专家讲课等方式加强对安全管理人员的培训教育，提高其依法行政意识和业务素质，全面提升本地区建筑安全生产管理水平。

(四) 继续深化专项整治工作

目前，各地安全专项整治工作已进入年底总结评估阶段，要通过对事故情况对比分析，检查评估本地区专项整治工作实际效果。我部质量安全司将适时组织召开经验交流会、专家研讨会等，对前阶段专

项整治工作中发现的问题进行研究,指导各地区继续深化建筑施工安全专项整治工作。

人事部 建设部 国务院台湾事务办公室
关于允许台湾地区居民取得注册建筑师
资格有关问题的通知

(2006年12月4日 国人部发〔2006〕131号)

各省、自治区、直辖市人事厅(局)、建设厅(建委、规委)、台办,国务院各部委、各直属机构人事部门,中央管理的企业:

为促进两岸建筑领域专业技术人才交流,经人事部、建设部、国务院台湾事务办公室研究,现就允许台湾地区居民取得注册建筑师资格有关问题通知如下:

一、自2007年度起,凡符合注册建筑师资格考试报名条件台湾地区居民,均可在大陆的任何省、自治区、直辖市的注册建筑师资格考试考务管理机构,报名参加全国统一组织的一级注册建筑师资格和二级注册建筑师资格考试,在规定的期限内,通过相应级别注册建筑师资格全部科目考试的人员,可获得该级别注册建筑师资格证书。

二、对部分符合注册建筑师资格评估认定条件的台湾地区知名资深建筑师,开展一次评估认定工作。经评估认定合格人员,可获得一级注册建筑师资格证书,具备相应条件者可申请注册执业。

附件：

台湾地区居民取得注册建筑师资格的具体办法

台湾地区居民可通过参加全国统一考试方式取得相应级别注册建筑师资格证书。台湾地区部分知名资深建筑师可通过一次性评估认定方式取得一级注册建筑师资格证书。

一、通过全国统一考试方式取得注册建筑师资格

(一) 考试报名条件

在大陆工作的台湾地区居民（以下简称台湾居民），符合注册建筑师条例和全国注册建筑师管理委员会规定的考试报名条件，均可报名参加全国一级、二级注册建筑师资格的考试。

(二) 考试科目与成绩管理

1. 一级注册建筑师资格考试设《设计前期与场地设计》、《建筑设计》、《建筑结构》、《建筑物理与建筑设备》、《建筑材料与构造》、《建筑经济、施工与设计业务管理》、《建筑方案设计（作图）》、《建筑技术设计（作图）》和《场地设计（作图）》9个科目。各科目考试合格成绩实行5年滚动管理。在连续5个考试年度内，通过全部（9个）科目的考试，方可获得一级注册建筑师资格证书。

2. 二级注册建筑师资格考试设《建筑结构与设备》、《法律、法规、经济与施工》、《场地与建筑设计（作图）》和《建筑构造与详图（作图）》4个科目。各科目考试合格成绩实行2年滚动管理。在连续2个考试年度内，通过全部（4个）科目的考试，方可获得二级注册建筑师资格证书。

(三) 考试有关要求

1. 申请参加注册建筑师资格考试的台湾居民，可按照就近和自愿的原则，向大陆的任何省、自治区、直辖市注册建筑师资格考试考

务管理机构提出申请,由该省(区、市)注册建筑师管理委员会进行报名资格审查。经审查合格,由考试考务管理机构核发准考证并安排考场。申请人凭准考证在指定的时间、地点参加考试。

2. 台湾居民在报名时,应提交《台湾居民来往大陆通行证》、所在建设工程设计单位出具的职业年限证明、国务院教育行政部门认可的建筑学专业学历或学位。

3. 对一级注册建筑师资格考试报名条件中有关“完成规定的职业实践”的要求,按照全国注册建筑师管理委员会规定的办法掌握。

4. 由于全国注册建筑师资格考试各科目成绩均实行滚动管理,台湾居民报名和参加考试的地点应相对固定。确因工作原因,需到异地继续参加全国注册建筑师资格剩余科目考试的,在异地报名时,应向当地省(区、市)级注册建筑师资格考试考务管理机构提交本人上次参加相应级别注册建筑师资格考试的档案号,以便合成考试成绩和发放资格证书。

5. 台湾居民参加全国注册建筑师资格考试全部科目合格后,应在最后一个考试科目通过地的省、自治区、直辖市人事厅(局)办理领取相应级别资格证书手续。

6. 注册建筑师资格考试费按照《国家计委办公厅关于调整注册建筑师和注册结构工程师考试、注册收费标准的通知》(计办价格[2000]299号)规定执行。考试报名费按照参加考试所在地省(区、市)价格部门批准的标准执行。

二、通过一次性评估认定方式取得一级注册建筑师资格

对部分符合一级注册建筑师资格评估认定条件的台湾地区知名资深建筑师,开展一次性评估认定工作,经评估认定合格人员,可获得一级注册建筑师资格证书。具体时间和安排另行通知。

(一) 评估认定的基本条件

1. 取得国务院教育行政部门认可的建筑学专业大学本科以上学历;

2. 从事建筑设计工作满20年,并主持过大型工程项目的建筑设