

注释本·城市房地产管理法

中华人民共和国
城市房地产管理法

Law of the People's Republic of China
on the Administration of the Urban Real Estate

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

014061318

D922. 385
07

中华人民共和国 城市房地产管理法 注释本

Law of the People's Republic of China
on the Administration of the Urban Real Estate



法律出版社
LAW PRESS CHINA



北航

C1747295

D922.385
07

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国城市房地产管理法注释本 / 法律出版社法规中心编. —2 版. —北京:法律出版社, 2014. 5

(法律单行本注释本系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6369 - 0

I. ①中… II. ①法… III. ①房地产法—法律解释—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 083068 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/永恒印刷有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米 × 1168 毫米 1/32
版本/2014 年 6 月第 2 版

印张/6.25 字数/130 千
印次/2014 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6369 - 0

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)**专业人员编写**。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地理解法律精神,掌握法律政策;

(2)**法律适用提要**。每本书都由相关法律专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的背景、概况有更全面、深入的理解;

(3)**重点法条注释**。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

(4)**相关配套规定**。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”、“条文主旨”、“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。

2 编辑出版说明

另,为方便查阅,我们根据每条及其条文主旨制作了目录,其中加“*”号的表示重点条目,并在正文中附有条文注释。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2014年5月

《中华人民共和国城市房地产管理法》 适用提要

房地产业是经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一。房地产业的发展,不仅可以为城市经济发展提供基本物质基础,而且有利于改善城市居民生活条件,为国家开辟一条重要财源。房地产业在国民经济和社会发展中的重要地位和作用,客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。

党的十一届三中全会以来,特别是我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,我国房地产业迅速崛起。但随着房地产业的迅猛发展,也出现了一些亟待解决的问题,主要是土地批租热、建开发区热,造成建设用地供应总量失控,国家土地资源流失严重;房地产开发投资结构不合理,房地产开发企业过多、过滥;房地产市场机制不健全,交易不规范,交易价格混乱,炒地皮、炒房产现象严重,造成国有土地收益流失。要从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。为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,满足建立社会主义市场经济体制的需要,制定本法就显得更加迫切。基于以上考虑,1994年第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议审议通过了《城市房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。2007年8月30日和2009年8月27日,全国人大常委会对该法进

行了修正。

最新《城市房地产管理法》共七章七十三条,对以下主要问题作了规定:

一、关于调整范围

关于调整范围,《城市房地产管理法》规定,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。对于城市规划区外的国有土地开发,《城市房地产管理法》规定,在城市规划区外的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、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。按照上述规定,房地产开发用地必须是国有土地,集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。这是为了贯彻切实保护耕地的基本国策,明确集体所有的土地不能用于开发经营房地产。

二、关于房地产开发用地

房地产开发用地供应是进行房地产开发、交易的“源头”。依法管住源头,才能节约用地,避免土地资产大量流失。对此,《城市房地产管理法》设专章作了规定。《城市房地产管理法》从我国目前的实际情况出发,参考国外的做法,明确规定了出让和划拨两种房地产开发用地的取得方式,但同时严格限制划拨范围。关于出让的具体方式,《城市房地产管理法》规定土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。但商业、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。

三、关于房地产开发企业

房地产开发企业是房地产开发、交易的重要主体。一个时期以来出现的房地产热,除受金融秩序的影响外,无不与房地产开发企业过多、过滥有关。为解决这个问题,本法对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构、有固定的经营场所、有符合国务院规定的注册资本、有足够的专业技术人员和法律以及行政法规规定的其他条件。

四、关于规范房地产市场行为

房地产市场管理混乱是房地产业发展中的一个突出问题。为解决这个问题,《城市房地产管理法》从以下几方面作了明确规定:(1)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,还规定了土地使用权出让的批准权限和组织实施。这体现了国家对城镇土地一级市场的垄断。(2)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一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,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。(3)对房地产转让和抵押作了规定。《城市房地产管理法》还强调,以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合有关的条件。对于划拨土地使用权的转让,《城市房地产管理法》规定,以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院有关规定,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。(4)对商品房预售的条件作

了规定。规定这些条件,是为了制止炒地皮的行为。

五、关于房地产登记发证问题

《城市房地产管理法》从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时,又考虑到改革先行一步的少数城市已经建立起一个部门统一管理房、地的经验,规定:经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照本法第61条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。

除《城市房地产管理法》外,《民法通则》、《物权法》、《担保法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《合同法》、《城乡规划法》等法律,《国有土地上房屋征收和补偿条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等行政法规和规章,以及最高人民法院的相关司法解释均就房地产有关问题作出了规定。所以,要了解房地产方面的法律制度,还需综合了解这些法律、行政法规、规章和司法解释的规定。

目 录

《中华人民共和国城市房地产管理法》适用提要	1
-----------------------------	---

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总则	1
第一条 立法目的	1
第二条 适用范围及概念解释 *	1
第三条 土地使用制度及例外 *	2
第四条 扶持居民住宅建设 *	3
第五条 权利人的权利和义务 *	4
第六条 房屋征收补偿 *	4
第七条 房地产管理机构 *	5
第二章 房地产开发用地	6
第一节 土地使用权出让	6
第八条 土地使用权出让 *	6
第九条 有偿出让 *	7
第十条 出让条件 *	8
第十一条 出让报批 *	9
第十二条 出让步骤	10
第十三条 出让方式 *	10
第十四条 年限规定 *	11
第十五条 出让合同签订 *	11
第十六条 出让金支付 *	12
第十七条 出让土地的提供 *	13

第十八条	用途改变 *	14
第十九条	出让金使用 *	14
第二十条	土地使用权的收回 *	15
第二十一条	使用权终止 *	15
第二十二条	使用权延续 *	16
第二节	土地使用权划拨	17
第二十三条	使用权划拨 *	17
第二十四条	划拨土地用途范围 *	18
第三章	房地产开发	19
第二十五条	开发原则和总体规划 *	19
第二十六条	出让开发条件	19
第二十七条	项目总体要求	20
第二十八条	土地使用权依法处分 *	21
第二十九条	国家扶持 *	21
第三十条	房地产开发企业设立	22
第三十一条	注册资本和投资额 *	23
第四章	房地产交易	24
第一节	一般规定	24
第三十二条	房屋、土地所有权随转 *	24
第三十三条	地价确定 *	25
第三十四条	价格评估 *	25
第三十五条	价格申报 *	26
第三十六条	权属登记 *	26
第二节	房地产转让	27
第三十七条	房地产转让 *	27
第三十八条	禁止转让的房地产	28
第三十九条	出让转让条件 *	28
第四十条	划拨转让报批 *	29

第四十一条	转让合同 *	31
第四十二条	合同权利义务转移 *	31
第四十三条	出让转让使用权年限 *	32
第四十四条	出让转让土地用途改变	32
第四十五条	商品房预售条件 *	33
第四十六条	预售再转让规定 *	34
第三节	房地产抵押	34
第四十七条	房地产抵押	34
第四十八条	抵押权设定	35
第四十九条	抵押办理凭证 *	36
第五十条	抵押合同 *	37
第五十一条	抵押权人优先受偿限制 *	37
第五十二条	新增房屋处理	38
第四节	房屋租赁	39
第五十三条	房屋租赁 *	39
第五十四条	租赁合同的签订与备案 *	40
第五十五条	住房租赁	40
第五十六条	土地收益上缴 *	41
第五节	中介服务机构	42
第五十七条	中介机构类别	42
第五十八条	中介机构条件	42
第五十九条	价格评估资格认证	43
第五章	房地产权属登记管理	43
第六十条	登记发证制度	43
第六十一条	使用权登记申请与权证颁发	43
第六十二条	抵押登记	44
第六十三条	产权证书的颁发	45

第六章 法律责任	45
第六十四条 非法出让使用权处罚	45
第六十五条 未取得营业执照从事房地产开发的处罚	45
第六十六条 违法转让土地使用权的处罚	46
第六十七条 违法转让房地产的处罚	46
第六十八条 违法预售商品房的处罚	46
第六十九条 未取得营业执照从事房地产中介的处罚	46
第七十条 非法收费处理	46
第七十一条 渎职、行贿、索贿处罚	47
第七章 附则	47
第七十二条 适用范围	47
第七十三条 生效日期	47

附 录

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知 (2013.2.26)	48
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	52
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	86
住房公积金管理条例(2002.3.24 修订)	111
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	120
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地 上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定(2012.3.26)	127
商品房销售管理办法(2001.4.4)	129
城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修正)	137
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	140
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	144
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(2003.4.28)	152

商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	157
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体 应用法律若干问题的解释(2009.7.30)	161
房屋登记办法(2008.2.15)	165
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 (2010.11.5)	183

中华人民共和国 城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①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 【适用范围及概念解释】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。

^① 条文主旨为编者所加,全书同。

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。

条文注释

第2条第1款是本法适用范围的规定。第2条第2款是房屋、房地产开发、房地产交易法律概念的规定。

本法适用三种行为:(1)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。(2)房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。(3)实施房地产管理,房地产管理是法律规定的国家机关对管理相对人从事的房地产开发、房地产交易活动以及房地产权属等实施的行政管理行为。

关联案例

1.日照市群众艺术馆与日照市人民政府房地产行政登记纠纷案:山东省日照市中级人民法院行政判决书〔2000〕日行初字第15号

2.齐两军与商丘市梁园区人民政府拆迁补偿纠纷案:河南省高级人民法院民事判决书〔2002〕豫法民一终字第205号

第三条 【土地使用制度及例外】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。

条文注释

本条是关于国有土地有偿、有限期使用制度的规定。本法确定的国有土地有偿、有限期使用是国有土地使用的基本形式,划拨国有土地使用权是国有土地使用的特殊形式。所谓“有偿、有限期使用”,根据本法规定,是指国有土地使用权的有偿、有限期出让,具体讲,是指国家将国有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。

根据本条和本法第 24 条的规定,除了对国家机关用地和军事用地,城市基础设施用地和公益事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地以及法律、行政法规规定的其他用地确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨外,其他使用国有土地都应当采取有偿、有限期使用的方式。

关联法规

《城市房地产管理法》第 24 条

第四条 【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。

条文注释

本条是国家对居民住宅扶持政策的规定。

居民住宅,是居民生活的基本保障。本条规定对居民住宅建设实行扶持发展的政策,逐步改善居民的居住条件。根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号文)规定,国家对居民建设的基本政策是加快经济适用住房的开发建设,解决中低收入家庭的住房问题,并要求在以下几个方面予以扶持发展:(1)对经济适用住房建设用地,经批准原则上采取行政划拨方式供应;(2)对经济适用住房建设项目,在计划、规划、拆迁、税费等方面予以政策扶持;(3)金融单位在信贷等方面予以扶持;(4)在房地产开发公司每年的建房总量中,经济适用住房要占 20% 以上;(5)鼓励集资合作建房,充分发挥各方面的积极性,加快城镇危旧住房改造。

关联法规

《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》

《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》

《城镇经济适用住房建设管理办法》

《关于大力发展经济适用住房的若干意见的通知》

《关于进一步加快经济适用住房(安居工程)建设有关问题的通知》