

房屋买卖法律纠纷 处理依据与解读

Legal Criteria and Interpretations on Solving
Real Estate Exchange Disputes

【法律依据】

全面收录房屋买卖法律纠纷解决中常用的各种处理依据，
包括法律、行政法规、行政规章、司法解释、司法文件、审判政策等

【实务指引】

《城市房地产管理法》解读、《商品房买卖合同司法解释》解读、
《合同法（节录）》解读、《物权法（节录）》解读、
文书范本参考、实用图表资料、典型案例精选……
内容丰富实用，为实际适用提供详尽指引



常见法律纠纷处理依据与解读系列

13

房屋买卖法律纠纷 处理依据与解读

Legal Criteria and Interpretations on Solving
Real Estate Exchange Disputes

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖法律纠纷处理依据与解读 / 法律出版社法规中心编. —2 版. —北京: 法律出版社, 2014. 5
(常见纠纷法律依据系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 6171 - 9

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产—民事纠纷—处理—中国②房地产业—法规—法律解释—中国 IV.
①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 051068 号

©法律出版社·中国

责任编辑 / 冯高琼	装帧设计 / 汪奇峰
出版 / 法律出版社	编辑统筹 / 法规出版分社
总发行 / 中国法律图书有限公司	经销 / 新华书店
印刷 / 北京泰山兴业印务有限责任公司	责任印制 / 吕亚莉
开本 / A5	印张 / 13 字数 / 440 千
版本 / 2014 年 7 月第 2 版	印次 / 2014 年 7 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	销售热线 / 010 - 63939792/9779
网址 / www.lawpress.com.cn	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 上海公司 / 021 - 62071010/1636	
北京分公司 / 010 - 62534456 深圳公司 / 0755 - 83072995 重庆公司 / 023 - 65382816/2908	
书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 6171 - 9	定价: 35.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。随着人们法治观念的增强,社会生活中的各种纠纷也越来越多地被通过法律途径解决。在法律纠纷的依法解决过程中,需要依托于大量的法律文件作为依据,为此,我们精心编辑出版了这套“常见法律纠纷处理依据与解读”丛书,希望为各界人士预防和解决纠纷、依法维权提供帮助。本书的主要特色包括:

一、收录各类依据,内容全面,编排合理,查询方便

本书收录了各类法律纠纷解决中常用的各种处理依据,包括法律、行政法规、行政规章、规范性文件、司法解释、司法文件、审判政策等。其中法律、行政法规、司法解释作为法律依据,是各类纠纷解决中最为常用的关键文件;而行政规章、规范性文件、司法文件等主要是作为参考依据,可以在纠纷解决中参照适用;地方审判政策是各地高院在解决实际问题中对具有代表性的问题提炼出的具有指导意义的处理方法,虽然只在本行政区域范围内适用,但对于类似情形可以起到一定的参考作用。每一类别又根据实际可能产生的各种纠纷细分诸多实用小类,方便读者对应查阅。

二、核心文件解读、实用图表资料、典型案例精选,内容丰富实用

(1)除收录纠纷解决依据外,本书还对核心法律和司法解释的重要条文进行了详细的解读。其中司法解释部分的解读内容主要引用自本社出版的“最高人民法院司法解释解读系列”(最高

人民法院研究室编)。

(2) 根据需要选编常用的法律文书范本。

(3) 特别收录了最高人民法院公报公布的典型案例,这些案例在实践中起到指引法官“同案同判”的作用,具有很高的指导性和参照性。

三、特色服务,动态增补

目前,中国特色社会主义法律体系已经基本形成,但社会形势仍在不断变化,相关法律文件的修改、新出台也一直没有停止过,具体操作性的政策文件变化更快。为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。免费增补的内容为本书出版后一年内新公布、修改的相关法律文件的电子文本,通过读者提供的电子邮箱地址发送;有偿增补的内容为权威法规资讯读物《司法业务文选》(精装合订本),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2014年6月

注释版法规专辑系列(最新)

1. 最新征地补偿安置注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6309-6 定价:18 元
2. 最新拆迁补偿安置注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6308-9 定价:15 元
3. 最新婚姻家庭注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6307-2 定价:15 元
4. 最新公司登记注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6289-1 定价:21 元
5. 最新合同纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6310-2 定价:20 元
6. 最新招标投标注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-5888-7 定价:25 元
7. 最新医疗纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6311-9 定价:18 元
8. 最新工伤纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6367-6 定价:20 元
9. 最新交通事故损害赔偿注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6368-3 定价:16 元
10. 最新学生伤害事故处理注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6331-7 定价:15 元
11. 最新人身损害赔偿注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6329-4 定价:22 元
12. 最新伤残鉴定注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6204-4 定价:19 元
13. 最新社会保险注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6205-1 定价:20 元
14. 最新劳动争议注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6206-8 定价:13 元
15. 最新侵权责任注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6207-5 定价:15 元

《房屋买卖法律纠纷处理依据与解读》 读者意见反馈表

读者 基本 情况	姓 名		性 别	
	年 龄		职 业	
	通讯地址及邮编			
	联系电话		购书价格	
	购书时间		购书地点	
读者 建议 意见	您认为本书的内容质量如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书的装帧设计如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书收录的法规还缺少哪些您需要的?(可附页)			
	您认为本书在编校质量上还存在哪些问题?(可附页)			
	您对本书的其他建议:(可附页)			
免费增补服务	向_____ (电子信箱)发送免费法规增补材料。			
有偿增补服务	每年增补一次,全年100元,请从邮局汇款,注明订购法规增补服务,收款人为《文选》编辑部。			

……填好《增补登记表》,请沿此虚线剪下寄回法规出版社,享受增补服务……

《司法业务文选》法规增补服务说明:

1. 免费增补:对所有寄回《增补登记表》,并认真填写反馈意见的读者,免费提供一次法规增补材料(电子版)。

2. 有偿增补:根据读者需求,提供专业法规信息增补,增补内容为《司法业务文选》,包括最新公布的法律、行政法规、司法解释和部门规章等。

地址:北京市丰台区莲花池西里法律出版社法规分社《文选》编辑部(100073)

电话:010—63939633 传真:010—63939650

联系人:陶玉霞

电子信箱:taoyuxia@sina.com

注释版法规专辑系列(在售)

- ※土地承包注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3782-0 定价:10 元
- ※房屋买卖注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3824-7 定价:17 元
- ※物业纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-0537-9 定价:12 元
- ※债务纠纷注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3784-4 定价:14 元
- ※劳动合同注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3880-3 定价:15 元
- ※治安管理注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3787-5 定价:19 元
- ※食品安全注释版法规专辑(最新修订版)
书号:ISBN 978-7-5118-3789-9 定价:17 元
- ※安全生产注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-0550-8 定价:16 元
- ※民事证据注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-0956-8 定价:12 元
- ※刑事证据注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-0957-5 定价:16 元
- ※国家赔偿注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-1003-8 定价:14 元
- ※审计注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-1340-4 定价:14 元
- ※民间资本投资法规专辑(第二版)
书号:ISBN 978-7-5118-5884-9 定价:18 元
- ※个体工商户法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-4149-0 定价:10 元
- ※公务员注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-4148-3 定价:19 元



最新出版信息

2014 版中华人民共和国法律法规全书系列

本套丛书选取公众关心的热点法律领域,全面而又细致地收录了各领域的全部法律、司法解释,以及重要的行政法规、部门规章、规范性文件。部分分册根据实际情况,加收典型案例或者文书范本。全书采用 185mm×230mm 大开本,大字体,便于摊开,方便阅读;分类细致,编排合理,读者可以通过目录轻松查找到自己关心的法律问题所对应的法律文件。

- 2014 中华人民共和国常用法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国最新司法解释全集(附赠超值光盘含相关法律法规)
- 2014 中华人民共和国民事法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国刑法及司法解释全书(含立案标准)
- 2014 中华人民共和国劳动和社会保障法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国土地法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国伤残鉴定与赔偿法规全书(含国家标准)
- 2014 中华人民共和国合同法法律法规全书(含示范文本)
- 2014 中华人民共和国公司法律法规全书(含典型案例)
- 2014 中华人民共和国知识产权法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国经济法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国医疗法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国征地补偿标准与法规全书(含各地政策)
- 2014 中华人民共和国安全生产法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国工程建设法律法规全书(含典型案例)
- 2014 中华人民共和国银行、金融业务法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国常见纠纷索赔法规全书(含实用图表)
- 2014 中华人民共和国上市公司法律法规全书(含相关政策)
- 2013 中华人民共和国公安法律法规全书(含相关政策)
- 中华人民共和国交通运输法律法规全书(道路交通与纠纷解决)

出版日期:2014 年 1 月全新上市(个别 2013 版品种除外)

销售热线:010-63939792/9781 各地新华书店及法律专业书店均有售



最新出版信息

最新中华人民共和国法律配套解读与实例系列

权威文本:选取标准文本,由相关法律专家撰写适用提要

专业解读:主体法重点条文进行详细解读,对与此相关联的其他法律、法规、司法解释、审判政策进行配套解读

实用信息:条文下加注关联法规索引、典型案例精析

相关规定:收录相关法律、法规、规章和司法解释,以及其他实用政策信息

最新中华人民共和国民法通则配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国物权法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国侵权责任法配套解读与实例

最新中华人民共和国合同法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国婚姻法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国公司法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国土地管理法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国治安管理处罚法配套解读与实例

最新中华人民共和国道路交通安全法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国劳动法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国劳动合同法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国刑法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国刑事诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国民事诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国行政诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

出版日期:2014年5月起陆续上市

销售热线:010-63939792/9781 各地新华书店及法律专业书店均有售

目 录

一、房屋买卖纠纷

★中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(1)
★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(24)
★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)	(64)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(71)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修正)	(77)
城市房地产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)	(80)
住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预 售制度有关问题的通知(2010.4.13)	(83)
最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作 的指导意见(节录)(2009.7.9)	(87)
最高人民法院关于蔡德成与大连经济技术开发区龙海房地产开发公 司、原审第三人大连翻译专修学院商品房买卖合同纠纷一案请示的 答复(2003.11.30)	(88)
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(1999. 7.27)	(88)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.22)	(92)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	(95)
房地产广告发布暂行规定(1998.12.3 修订)	(98)
国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2002.3.25)	(100)

★ 加★的文件,表明为本类纠纷解决时最常用的法律依据,在正文中对相关重点条文作详细解读。

【地方审判政策】

广东省高级人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见(2003.10.24)	(101)
广东省高级人民法院关于房屋买卖合同中承租人优先购买权有关问题的批复(2007.11.23)	(104)
北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见(试行)(2010.12.21)	(105)
上海市高级人民法院关于审理“二手房”买卖案件若干问题的解答(2005.12.16)	(110)
北京市高级人民法院关于涉及住房限购政策的房屋买卖合同纠纷案件处理的暂行意见(2011.11.3)	(113)

【典型案例】

黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案	(114)
戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	(118)
仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案	(123)
徐州大舜房地产开发有限公司诉王志强商品房预售合同纠纷案	(130)
张励与徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案	(136)

【文书范本】

商品房买卖合同(GF-2000-0171)	(143)
存量房(二手房)买卖合同(经纪成交版)	(152)
存量房(二手房)买卖合同(自行成交版)	(161)
二手房交易资金监管服务协议	(170)

【实用图表】

商品房销售法律操作流程	(173)
-------------------	-------

二、权属登记纠纷

★中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(174)
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)	(178)
房屋登记办法(2008.2.15)	(181)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(195)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(199)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(202)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(207)
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(208)

建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)	(211)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(215)
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 (2002.3.27)	(217)
【典型案例】	
长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(219)
张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	(225)
【实用图表】	
房地产权属体系框架图	(230)
房屋面积构成表	(231)

三、房屋贷款纠纷

★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(232)
★中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(235)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(249)
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 (2000.12.8)	(260)
住房公积金管理条例(节录)(2002.3.24 修订)	(274)
贷款通则(1996.6.28)	(276)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(288)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(294)
最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见(2008.12.16 修 正)	(298)
住房和城乡建设部等关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认 定标准的通知(2010.5.26)	(300)
住房和城乡建设部等关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问 题的通知(2010.11.2)	(302)
住房和城乡建设部关于进一步加强住房公积金监管工作的通知 (2012.2.6)	(303)

四、房地产经纪服务纠纷

★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(305)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(306)
房地产估价机构管理办法(2013.10.16 修正)	(309)

房地产经纪管理办法(2011.1.20)	(319)
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知(2006.12.29)	(325)
住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知(2011.5.11)	(328)

五、房屋建筑质量纠纷

建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(330)
建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的复函(2002.4.24)	(339)
建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第58条有关问题的复函(2006.1.20)	(340)
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	(340)
房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定(2000.9.26)	(342)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(343)
建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12)	(345)
建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)	(347)
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010.8.1)	(354)
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知(2010.5.4)	(356)
住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知(2010.7.20)	(364)
【文书范本】	
房屋建筑工程质量保修书(示范文本)	(367)

六、房屋买卖相关税收政策

中华人民共和国个人所得税法(2011.6.30 修正)	(369)
中华人民共和国契税法暂行条例(1997.7.7)	(373)
中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10 修订)	(374)
中华人民共和国房产税暂行条例(2011.1.8 修订)	(377)
中华人民共和国印花税法暂行条例(2011.1.8 修订)	(378)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(2011.1.8 修订)	(381)
中华人民共和国城镇土地使用税法暂行条例(2011.1.8 修订)	(383)

国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知 (2005.5.27)	(384)
国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知 (2003.7.15)	(387)
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知(2005. 3.22)	(387)
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 (2005.10.20)	(388)
国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通 知(2006.7.18)	(389)
财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知 (2008.10.22)	(392)
国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通 知(2009.11.18)	(392)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知 (2009.11.22)	(393)
财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知 (2011.1.27)	(394)
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知(2010.5.19)	(394)
财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节 契税个人所得税优惠政策的通知(2010.9.29)	(396)
财政部、国家税务总局关于房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫 妻双方共有契税政策的通知(2011.8.31)	(397)
国家税务总局关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知 (2013.12.9)	(398)

一、房屋买卖纠纷

中华人民共和国 城市房地产管理法

1. 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
2. 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《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
3. 根据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】* 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〔2〕 【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。

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。

* 条文主旨为编者所加,下同。本书注释(解读)部分序号按法条序号排列。

〔2〕 本书注释序号按条文序号编注,下同。本条第一款是本法适用范围的规定,第二款是房屋、房地产开发、房地产交易法律概念的规定。

本法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇;所称规划区,根据《城乡规划法》第二条的规定,本法所称规划区,是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

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。

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〔3〕【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。

第四条〔4〕【发展目标】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〔5〕【权利人的权利和义务】房地产权利人应当遵守法律和行政法规,

〔3〕 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。

根据本条第二句和本法第二十三条的规定,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。

〔4〕 本条是关于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)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。

〔5〕 本条是关于房地产权利人义务和权益保护的规定。

目前我国法律、行政法规要求房地产权利人履行的纳税义务,主要包括:(1)在城市、县城、建制镇、工矿区范围内以划拨方式取得土地使用权的土地使用者,应当依照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》缴纳土地使用税;(2)房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书,应当依照《印花税法》缴纳印花税法;(3)房地产权利人有偿转让房地产,应当依照《土地增值税暂行条例》缴纳土地增值税;(4)个人租赁住房、转让房地产,应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税;(5)在城市、县城、建制镇和工矿区范围内,房产所有人应当依照《房产税暂行条例》缴纳房产税,等等。