



法律与生活丛书
——房地产自助手册



房屋买卖 租赁 权属登记 法规自助



法律出版社
LAW PRESS CHINA



法律与生活丛书
——房地产自助手册



房屋买卖 租赁 权属登记 法规自助

法律出版社法规中心·编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖·租赁·权属登记法规自助/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2004. 4
(法律与生活丛书. 房地产自助手册)
ISBN 7-5036-4827-9

I. 房… II. 法… III. 房地产业—法规—汇编—中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 020111 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑/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/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/8.75 字数/264 千

版本/2004 年 5 月第 1 版

印次/2004 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法规出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010-63939630

传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼
(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图苏州公司/0512-65293270

中法图深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 7-5036-4827-9/D·4545

定价:13.00 元

出版说明

随着我国房地产市场发展的持续升温,有关房屋买卖、租赁、物业、装修等各方面的纠纷越来越多,而规范房地产各方面的法律法规也随之日益增多。为满足一般公民了解相关房地产法律法规、解决纠纷、维护自身权益的需要,我们编辑出版了“法律与生活丛书”的子系列《房地产自助手册》,共包括六个分册,分别为:《房地产开发用地·房地产开发》、《建筑·工程质量》、《房屋买卖·租赁·权属登记》、《房屋拆迁》、《物业管理·装饰装修》以及《住房改革·公积金·住房贷款》。

每一个分册除收录了与本专题相关的法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件外,还收录了建设部、国家工商行政管理局等部委监制的标准合同范本(如建设工程施工合同、委托监理合同、勘察合同、设计合同、商品房买卖合同、房屋租赁合同、前期物业管理服务协议、家庭居室装饰装修工程施工合同等);最后还收录了最高人民法院发布的相关专题的典型案件,以有助于加强丛书作为法规图书的实用性。

同时为了更适合于非专业读者的使用,我们在重要的法律、行政法规及部门规章前给出疑难解答,引导并帮助读者尽快找到本法规的要点所在,以更快地解决实际生活中遇到的问题;我们还对法规中相关的名词加以注释,帮助一般读者对法律法规的理解与适用。

法律出版社法规中心
2004年4月



目 录

房屋买卖

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日)..... (3)

城市私有房屋管理条例

(1983年12月17日)..... (16)

经租房屋清产估价原则

(1984年12月12日)..... (20)

商品住宅价格管理暂行办法

(1992年7月20日)..... (23)

城市房地产市场评估管理暂行办法

(1992年9月7日)..... (26)

城市房产交易价格管理暂行办法

(1994年11月11日)..... (30)

房地产估价师执业资格制度暂行规定

(1995年3月22日)..... (35)

房地产估价师执业资格考试实施办法

(1995年3月22日)..... (40)

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则

(试行)(1995年9月8日)..... (42)

中华人民共和国契税暂行条例

(1997年7月7日)..... (44)

中华人民共和国契税暂行条例细则

(1997年10月28日)..... (47)



房地产广告发布暂行规定	
(1998年12月3日修正)	(51)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	
(1999年4月22日)	(54)
住房置业担保管理试行办法	
(2000年5月16日)	(58)
商品房销售管理办法	
(2001年4月4日)	(63)
城市商品房预售管理办法	
(2001年8月15日修正)	(72)
城市房地产转让管理规定	
(2001年8月15日修正)	(75)
城市房地产抵押管理办法	
(2001年8月15日修正)	(79)
城市房地产中介服务管理规定	
(2001年8月15日修正)	(88)
房地产估价师注册管理办法	
(2001年8月15日修正)	(93)
经济适用住房价格管理办法	
(2002年11月17日)	(100)
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年4月28日)	(104)
关于加强国有住房出售收入管理的意见	
(1996年8月8日)	(110)
关于解决在房地产交易中中国有土地收益流失问题的通知	
(1992年4月27日)	(111)
关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知	
(1995年3月23日)	(112)



关于房地产中介服务收费的通知	
(1995年7月17日)	(114)
关于进一步加强房地产价格工作的通知	
(1996年3月5日)	(116)
关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的通知	
(1996年8月22日)	(119)
关于规范住房交易手续费有关问题的通知	
(2002年1月31日)	(120)
房地产统计指标解释(试行)(节录)	
(2002年3月20日)	(121)
关于进一步加强房地产广告管理的通知	
(2002年3月25日)	(129)
关于整顿和规范房地产市场秩序的通知	
(2002年5月23日)	(131)
关于全国房地产经纪人执业资格认定考试合格标准及有关问题的通知	
(2002年10月30日)	(138)
关于进一步加强房地产价格管理促进房地产业健康发展的通知	
(2003年1月17日)	(139)
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	
(1988年10月24日)	(141)
最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖协议应属无效的复函	
(1991年3月22日)	(142)
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的复函	
(1995年7月6日)	(143)



合同范本

建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知

(2000年9月13日) (144)

商品房买卖合同说明 (146)

商品房买卖合同(示范文本) (147)

典型案例

于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案 (158)

湖南省总工会诉长沙市卫生防疫站房地产转让

合同纠纷案 (163)

裁判文书

吴翠华等与中国人民政治协商会议内蒙古自治区委员会

等房屋预售合同纠纷申诉案 (166)

租 赁

城市房屋租赁管理办法

(1995年5月9日) (171)

附:关于贯彻实施《城市房屋租赁管理办法》的通知

(1995年7月24日) (177)

租赁房屋治安管理规定

(1995年3月6日) (179)

城镇最低收入家庭廉租住房管理办法

(2003年12月31日) (182)

关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租增发补贴的通知

(1999年11月10日) (186)

关于积极稳妥地推进公有住房租金改革的意见



(2000 年 7 月 19 日)	(187)
关于调整住房租赁市场税收政策的通知	
(2000 年 12 月 7 日)	(189)
最高人民法院关于房屋租赁合同如何确定管辖问题的批复	
(1986 年 1 月 7 日)	(190)
附:北京市高级人民法院关于房屋租赁合同如何确定管辖的请示	
	(191)
最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答	
(1996 年 2 月 5 日)	(192)
合同范本	
房屋租赁合同(示范文本)	(196)
裁判文书	
新疆维吾尔自治区建筑木材加工总厂与中国民主同盟新疆实业发展总公司房屋租赁合同上诉案	
	(200)
海军航空兵海南办事处诉深圳市三九旅游酒店有限公司等房屋租赁合同纠纷上诉案	
	(212)

权属登记

城市房屋权属登记管理办法	
(2001 年 8 月 15 日修正)	(221)
城市房地产权属档案管理办法	
(2001 年 8 月 29 日)	(229)
关于办理华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产权事宜中如何确认证书效力的通知	
(1989 年 2 月 24 日)	(234)
关于处理原去台人员房产问题的实施细则	



(1992年2月10日)	(236)
关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知	
(1992年4月21日)	(240)
关于房改售房权属登记发证若干规定的通知	
(1995年8月16日)	(241)
关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时须收验《房屋所有权证》的通知	
(1995年10月5日)	(243)
简化房地产交易与房屋权属登记程序的指导意见	
(2000年9月18日)	(244)
房地产统计指标解释(试行)(节录)	
(2002年3月20日)	(248)
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年3月27日)	(250)
房屋权属证书印制管理办法	
(2002年6月6日)	(252)
最高人民法院关于土改后不久被收养的子女能否参加分割土改前的祖遗房产的批复	
(1986年2月13日)	(253)
最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理问题的批复	
(1987年2月23日)	(254)
最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产应如何继承问题的批复	
(1987年4月25日)	(255)
最高人民法院关于产权人生前已处分的房屋其死后不应认定为遗产的批复	
(1987年6月24日)	(256)
最高人民法院关于私房改造中典当双方都是被改造户的回赎案件应如何处理问题的批复	
(1990年7月25日)	(257)



最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件, 但购房后长期共同居住管理使用,纠纷时已具备完全购 房条件的应认定产权共有的复函 (1991年8月7日).....	(258)
---	-------

典型案例

胡德开等人申请确认房屋所有权案	(259)
杜海生、杜满生诉杜喜生房产确权纠纷案	(262)

房屋买卖



原书空白



疑难解答

房地产转让包括哪些方式？哪些房地产不得加以转让？（第 36, 37 条）

以出让方式取得土地使用权时，房地产转让应该具备的条件？（第 38 条）

房地产开发商预售商品房应该取得哪些证件？（第 38, 44 条）

什么是房地产抵押？在哪些房地产上可以设定抵押权？（第 46, 47 条）

办理房地产抵押需要哪些证明？（第 48 条）

涉及房地产的哪些行为需要向政府有关管理部门登记备案？（第 53, 60, 61 条）



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 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国

主席令第 29 号公布 自 1995 年 1 月 1 日起施行）

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 【适用范围及词条解释】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。

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 【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 【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 【权利人权利和义务】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】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】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 【有偿出让】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 【出让条件】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。

第十条 【出让报批】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 【出让步骤】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。

第十二条 【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 【年限规定】土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 【出让合同签订】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。

第十五条 【出让金支付】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 【出让土地的提供】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出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 【用途改变】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。

第十八条 【出让金使用】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 【土地使用权的收回】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补偿。

第二十条 【使用权终止】土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 【使用权续延】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,应当至迟于届满前一年申请续期,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