

常用法律配套规定便携本

16

房地产法 配套规定

中国法制出版社

常用法律配套规定便携本

房地产法配套规定

中国法制出版社

责任编辑：其超

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法配套规定/中国法制出版社编. —北京：
中国法制出版社，2004.8

(常用法律配套规定便携本)

ISBN 7-80182-351-6

I. 房… II. 中… III. 房地产法-法规-汇编
IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 078588 号

房地产法配套规定

FANGDICHAN FA PEITAO GUIDING

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/5.625 字数/142 千

版次/2004 年 8 月第 1 版

2005 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-351-6/D·1317

定价：10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66062741

市场营销部电话：66062752

编辑部电话：66032924

读者俱乐部电话：66026596

邮购部电话：66033288

编辑说明

我社自 2001 年 5 月率先推出的“法律及其配套规定”丛书，深受广大读者的喜爱，业界人士称该丛书的出版在法律图书中掀起了“蓝色风暴”。丛书自出版至今已达到了 150 种左右。这在满足读者各取所需的同时，也给读者的快速查找带来了一定的难度。本着“以人为本，热忱为读者服务”的宗旨，我们在保持原有丛书不变的同时，从中精选出发行册数达到 20 万册的常用法律，推出“常用法律配套规定便携本”丛书。

本套丛书除了秉承“法律及其配套规定”丛书内容全面、使用方便、价格便宜、修订及时、书脊上书名、统一编号等特点和做法之外，还在以下方面做了努力：

1. 采用便携本的形式；
 2. 缩小字号，补充内容，增加含量；
 3. 每本书都分为“主体法”和“配套规定”两部分，各主体法加注条文主旨；
 4. 主体法的条旨均上目录；
 5. 定价统一为 10 元。
- 欢迎读者使用并提出宝贵意见！

中国法制出版社

目 录

一、主 体 法

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
(1994年7月5日)	
第一章 总 则	(1)
第一条 【立法宗旨】	(1)
第二条 【适用范围】	(1)
第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】	(2)
第四条 【国家扶持居民住宅建设】	(2)
第五条 【房地产权利人的义务和权益】	(2)
第六条 【房地产管理机构设置】	(2)
第二章 房地产开发用地	(2)
第一节 土地使用权出让	(2)
第七条 【土地使用权出让的定义】	(2)
第八条 【集体所有土地征用与出让】	(2)
第九条 【土地使用权出让宏观管理】	(2)
第十条 【年度出让土地使用权总量控制】	(2)
第十一条 【土地使用权出让程序】	(2)
第十二条 【土地使用权出让方式】	(3)
第十三条 【土地使用权出让最高年限】	(3)
第十四条 【土地使用权出让合同】	(3)
第十五条 【支付出让金】	(3)
第十六条 【提供出让土地】	(3)
第十七条 【土地用途的变更】	(3)
第十八条 【土地使用权出让金的管理】	(3)
第十九条 【出让土地使用权的提前收回】	(3)
第二十条 【土地使用权终止】	(3)
第二十一条 【土地使用权出让年限届满】	(3)
第二节 土地使用权划拨	(4)
第二十二条 【土地使用权划拨的定义】	(4)
第二十三条 【土地使用权划拨范围】	(4)

第三章 房地产开发	(4)
第二十四条 【房地产开发基本原则】	(4)
第二十五条 【开发土地期限】	(4)
第二十六条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】	(4)
第二十七条 【土地使用权作价】	(4)
第二十八条 【开发居民住宅的鼓励和扶持】	(4)
第二十九条 【房地产开发企业的设立】	(4)
第三十条 【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】	(5)
第四章 房地产交易	(5)
第一节 一般规定	(5)
第三十一条 【房地产权利主体一致原则】	(5)
第三十二条 【房地产价格管理】	(5)
第三十三条 【房地产价格评估】	(5)
第三十四条 【房地产成交价格申报】	(5)
第三十五条 【房地产权属登记】	(5)
第二节 房地产转让	(6)
第三十六条 【房地产转让的定义】	(6)
第三十七条 【房地产不得转让的情形】	(6)
第三十八条 【以出让方式取得土地使用权的房地 地产转让】	(6)
第三十九条 【以划拨方式取得土地使用权的房地 地产转让】	(6)
第四十条 【房地产转让合同】	(6)
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】	(6)
第四十二条 【房地产转让后土地使用权的使用 年限】	(6)
第四十三条 【房地产转让后土地使用权用途 变更】	(7)
第四十四条 【商品房预售的条件】	(7)
第四十五条 【商品房预售后的再行转让】	(7)
第三节 房地产抵押	(7)
第四十六条 【房地产抵押的定义】	(7)
第四十七条 【房地产抵押物的范围】	(7)
第四十八条 【房地产抵押登记】	(7)
第四十九条 【房地产抵押合同】	(7)
第五十条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵	

押权的实现】	(7)
第五十一条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	(7)
第四节 房屋租赁	(8)
第五十二条 【房屋租赁的定义】	(8)
第五十三条 【房屋租赁合同的签订】	(8)
第五十四条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】	(8)
第五十五条 【以划拨方式取得的国有土地上的 房屋出租的特别规定】	(8)
第五节 中介服务机构	(8)
第五十六条 【房地产中介服务机构】	(8)
第五十七条 【房地产中介服务机构的设立】	(8)
第五十八条 【房地产估价人员资格认证】	(8)
第五章 房地产权属登记管理	(8)
第五十九条 【房地产登记发证制度】	(8)
第六十条 【房地产权属登记】	(8)
第六十一条 【房地产抵押登记】	(9)
第六十二条 【房地产权属证书】	(9)
第六章 法律责任	(9)
第六十三条 【擅自出让或擅自批准出让土地使 用权用于房地产开发的法律责任】	(9)
第六十四条 【擅自从事房地产开发的法律责任】	(9)
第六十五条 【非法转让土地使用权的法律责任】	(9)
第六十六条 【非法转让划拨土地使用权的房地 产的法律任】	(9)
第六十七条 【非法预售商品房的法律责任】	(9)
第六十八条 【擅自从事房地产中介服务业务的 法律责任】	(10)
第六十九条 【向房地产开发企业非法收费的法 律责任】	(10)
第七十条 【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职 权、索贿、受贿的法律责任】	(10)
第七章 附 则	(10)
第七十一条 【本法适用的参照】	(10)
第七十二条 【施行时间】	(10)

二、配套规定

中华人民共和国土地管理法 (节录)	(11)
(1998 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国担保法 (节录)	(12)
(1995 年 6 月 30 日)	
经济适用住房管理办法	(13)
(2004 年 5 月 13 日)	
物业管理企业资质管理办法	(18)
(2004 年 3 月 17 日)	
最高人民法院 国土资源部建设部关于依法规范 人民法院执行和国土资源房地产管理部门 协助执行若干问题的通知	(23)
(2004 年 2 月 10 日)	
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误 的注销抵押登记行为问题的批复	(28)
(2003 年 11 月 17 日)	
国家税务总局关于房地产开发有关企业所得税问 题的通知	(29)
(2003 年 7 月 9 日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	(33)
(2003 年 6 月 26 日)	
业主大会规程	(40)
(2003 年 6 月 26 日)	
协议出让国有土地使用权规定	(45)
(2003 年 6 月 11 日)	
最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地 的开发投资即签定土地使用权转让合同的 效力问题的答复	(48)
(2003 年 6 月 9 日)	
物业管理条例	(49)
(2003 年 6 月 8 日)	
中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管 理的通知	(58)
(2003 年 6 月 5 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	(61)
(2003 年 4 月 28 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	(66)
(2002 年 3 月 27 日)	
住房公积金管理条例	(68)
(2002 年 3 月 24 日)	
国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关 问题的通知	(75)
(2002 年 1 月 31 日)	
城市房屋拆迁管理条例	(77)
(2001 年 11 月 1 日)	
国家税务总局关于外商投资房地产开发经营企业 所得税管理问题的通知	(82)
(2001 年 12 月 20 日)	
城市房地产抵押管理办法	(84)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房地产转让管理规定	(91)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房屋权属登记管理办法	(95)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市商品房预售管理办法	(101)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(103)
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	(108)
(2001 年 4 月 4 日)	
房产测绘管理办法	(115)
(2000 年 12 月 28 日)	
房地产开发企业资质管理规定	(119)
(2000 年 3 月 29 日)	
关于外商投资企业征收城市房地产税若干问题的 通知	(124)
(2000 年 3 月 8 日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行 办法	(125)
(1999 年 4 月 22 日)	

城市房地产开发经营管理条例	(128)
(1998 年 7 月 20 日)	
最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使用 权再转让行为的法律适用问题的答复	(134)
(1998 年 5 月 15 日)	
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(135)
(1996 年 2 月 9 日)	
最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地 产开发经营案件若干问题的解答	(138)
(1995 年 12 月 27 日)	
城市房屋租赁管理办法	(144)
(1995 年 5 月 9 日)	
最高人民法院关于征用土地、落实私房政策等具 体行政行为相互矛盾而引起的房屋纠纷不 应由人民法院处理的复函	(149)
(1994 年 9 月 30 日)	
城市新建住宅小区管理办法	(150)
(1994 年 3 月 23 日)	
最高人民法院关于不服政府或房地产行政主管部 门对争执房屋的确权行为提起诉讼人民法院 应作何种案件受理问题的函	(153)
(1993 年 4 月 17 日)	
最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知	(154)
(1992 年 11 月 25 日)	
最高人民法院关于因体制变动引起的房地产纠纷 案法院不应受理的复函	(155)
(1992 年 4 月 9 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	(156)
(1990 年 5 月 19 日)	
城市私有房屋管理条例	(162)
(1983 年 12 月 17 日)	

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)

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。

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。

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。

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。

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。

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。

第二十条 【土地使用权终止】 土地使用权因土地灭失而终止。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

第五十一条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房