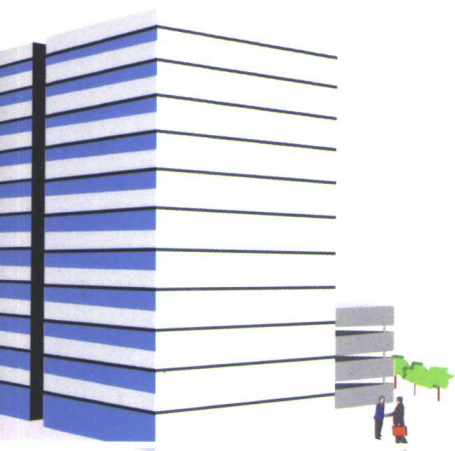




法律与生活丛书  
——房地产自助手册

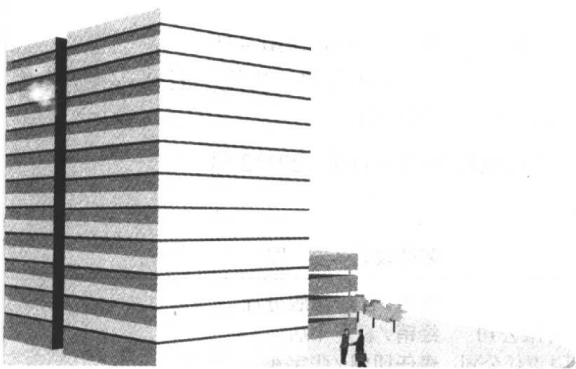


# 房地产开发用地 房地产开发 法规自助



法律出版社  
LAW PRESS CHINA

LAW  
&  
LIFE 法律与生活丛书  
——房地产自助手册



# 房地产开发用地 房地产开发 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

房地产开发用地·房地产开发法规自助/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. ①房地产—土地利用—法规—汇编—中国②房地产—开发—经济管理—法规—汇编—中国 IV. ①D922.359②D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 020112 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/9.625 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:14.00 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列,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

## 房地产开发用地

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	
(1994年7月5日)·····	(3)
中华人民共和国土地管理法	
(1998年8月29日)·····	(7)
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(1998年12月27日)·····	(26)
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	
(1990年5月19日)·····	(37)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	
(1990年5月19日)·····	(44)
建设用地计划管理办法	
(1996年9月18日)·····	(47)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	
(1998年2月17日)·····	(51)
建设用地审查报批管理办法	
(1999年3月2日)·····	(57)
土地利用年度计划管理办法	
(1999年3月2日)·····	(62)
建设项目用地预审管理办法	
(2001年7月25日)·····	(65)
征用土地公告办法	
(2001年10月22日)·····	(67)



- 国务院办公厅关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知**  
(1992年12月9日) ..... (70)
- 国务院关于进一步加强对国有土地使用权有偿使用收入征收管理工作的通知**  
(1993年10月26日) ..... (71)
- 国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知**  
(1999年5月6日) ..... (72)
- 国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知**  
(2003年7月30日) ..... (76)
- 关于部分地方政府越权批地情况报告**  
(1990年1月19日) ..... (78)
- 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) ..... (82)
- 股份有限公司土地使用权管理暂行规定**  
(1994年12月3日) ..... (83)
- 关于进一步推行招标投标出让国有土地使用权的通知**  
(1999年1月27日) ..... (86)
- 划拨用地目录**  
(2001年10月22日) ..... (88)
- 关于切实做好征地补偿安置工作的通知**  
(2001年11月16日) ..... (95)
- 报国务院批准的土地开发用地审查办法**  
(2001年12月14日) ..... (98)
- 关于报国务院批准的土地开发用地审查报批工作有关问题的通知**  
(2003年1月3日) ..... (101)
- 关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知**  
(2002年8月1日) ..... (104)
- 关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知**



(2003年9月4日)·····	(107)
关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知 (2003年9月24日)·····	(110)
最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵 押权人问题的批复 (1998年9月9日)·····	(113)
<b>合同范本</b>	
国有土地使用权出让合同·····	(115)
集体土地征用补偿安置协议·····	(123)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)·····	(125)
<b>典型案例</b>	
兰州常德物资开发部不服兰州市人民政府收回土地使用 权批复案·····	(129)
泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出 让纠纷案·····	(136)
牛坨子村诉中国大冢制药有限公司(中日合资企业)临时 用地纠纷案·····	(141)
王爱英与李保生宅基地纠纷强制执行案·····	(145)

## 房地产开发

中华人民共和国城市房地产管理法(节录) (1994年7月5日)·····	(151)
楼堂馆所建设管理暂行条例 (1988年9月22日)·····	(159)
城市房地产开发经营管理条例 (1998年7月20日)·····	(165)
城镇个人建造住宅管理办法 (1983年6月4日)·····	(173)



- 城镇经济适用住房建设管理办法**  
(1994年12月15日)····· (175)
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定**  
(1996年1月5日)····· (178)
- 房地产开发企业资质管理规定**  
(2000年3月29日修订)····· (180)
- 国家康居示范工程管理办法**  
(2000年12月7日)····· (187)
- 房产测绘管理办法**  
(2000年12月28日)····· (191)
- 城市规划编制单位资质管理规定**  
(2001年1月23日)····· (195)
- 城市房屋便器水箱应用监督管理办法**  
(2001年9月4日修正)····· (201)
- 城市地下空间开发利用管理规定**  
(2001年11月20日修正)····· (203)
- 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定**  
(1983年12月15日)····· (208)
- 国务院关于发展房地产业若干问题的通知**  
(1992年11月4日)····· (210)
- 国务院关于房地产建设进口物资税收问题的通知**  
(1995年4月23日)····· (214)
- 国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知**  
(1995年5月26日)····· (215)
- 建设部关于印发房地产经营、维修、管理企业划分类型试行标准的通知**  
(1990年6月14日)····· (218)
- 国家计委、建设部、中国人民建设银行、审计署、国家统计局、国家物价局关于加强商品住宅建设管理的通知**  
(1990年8月18日)····· (219)
- 建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发企业管理**





- 的通知  
(1992年7月28日) ..... (222)
- 建设部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) ..... (224)
- 国家计委、财政部关于取消部分建设项目收费进一步加  
强建设项目收费管理的通知  
(1996年12月23日) ..... (225)
- 关于支持科研院所、大专院校、文化团体和卫生机构利用  
单位自用土地建设经济适用住房的若干意见  
(1998年9月18日) ..... (229)
- 关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知  
(2002年2月25日) ..... (231)
- 房地产统计指标解释(试行)(节录)  
(2002年3月20日) ..... (234)
- 关于整顿和规范房地产市场秩序的通知  
(2002年5月23日) ..... (259)
- 关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的  
若干意见  
(2002年8月26日) ..... (266)
- 关于加强房地产开发统计工作的通知  
(2003年3月28日) ..... (270)
- 房地产开发经营企业交费登记卡试行办法  
(2003年5月30日) ..... (273)
- 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  
(2003年7月9日) ..... (274)
- 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  
(1995年12月27日) ..... (279)



## 典型案例

- 新华日报社诉南京华夏实业有限公司相邻关系侵权损害赔偿纠纷案 ..... (287)
- 上海市商业职业技术学校诉杭州晶叶光缆纺织实业有限公司、上海金叶企业发展有限公司合作建房纠纷案 ..... (291)

# 房地产开发用地







## 疑难解答

进行土地使用权出让需采取哪些步骤? (第 11 条)

土地使用权出让可能采取哪些方式进行? (第 12 条)

哪些建设用地的土地使用权可以采取划拨的方式取得? (第 23 条)

# 中华人民共和国城市 房地产管理法(节录)

(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)

## 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

---

**房地产:**指有条件、有期限的土地使用权和相应土地上的房屋所有权合二为一,并能够作为商品进行流通的不动产。

**土地使用权:**有益物权的一种,指民事主体依法对国有土地、集体土地占有、使用和收益并排除他人干涉的权利。具有派生性、从属性和可让与性。分为国有土地使用权和集体土地使用权。



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,由土地管理部门退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,依照规定支付土地使用权出让金。

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 【使用权划拨】**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 【划拨土地类别】**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。

.....





## 疑难解答

土地利用总体规划是如何进行分级审批的? (第 21 条)

征用哪些土地需要国务院的批准? (第 45 条)

对征用的土地应如何进行补偿? (第 47 条)

哪些建设用地可以以划拨的方式取得? (第 54 条)

哪些情形下,经有关部门批准,可收回国有土地使用权? (第 58 条)

县级以上土地行政主管部门发行监督检查职责时,有权采取哪些措施? (第 67 条)

## 中华人民共和国土地管理法

(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正  
1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布 自 1999 年 1 月 1 日起施行)

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地利用总体规划
- 第四章 耕地保护
- 第五章 建设用地
- 第六章 监督检查