



LAW OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
ON THE ADMINISTRATION OF THE URBAN REAL ESTATE

中华人民共和国

城市房地产管理法

配套规定

实用注解版



条文注解 实用问答 配套规定 法律文书 流程图表

我国国有土地有偿使用制度的形式包括哪些？

集体土地征收补偿的范围包括哪些？

哪些情形下可以收回土地使用权？

在房产转让时，受让人有权要求将房产占用范围内的土地使用权变更至自己名下吗？

房地产抵押权设定后，对土地上新增加的房屋应该如何处理？

.....

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

013039966

D922.181.5

74



LAW OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF
THE ADMINISTRATION OF THE URBAN REAL ESTATE

中华人民共和国

城市房地产管理法 配套规定

实用注解版



法律出版社法规中心 编
汪丽清 李 静 编写



北航

C1647475

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

D922.181.5
74-2

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国城市房地产管理法配套规定:实用
注解版 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社
,2012.7

(中华人民共和国法律配套规定系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3673 - 1

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(2012)第 138878 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群

装帧设计/马帅

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/2012年7月第1版

印张/8.5 字数/260千
印次/2012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

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

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843

北京分公司/010-62534456

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3673 - 1 定价:24.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为线索,结合日常生活中常见的法律问题,收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要的实用解答,以便广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 以法律条文为核心,精心标注条文主旨,撰写法律术语、条文注解和配套索引,帮助读者检索和理解相关法律条文及其具体含义。

② **实用问答** 针对日常生活中的常见法律问题,根据相关规范性文件的具体规定和实务经验编写实用问答,帮助读者防范法律风险 and 解决法律纠纷。

③ **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,收录相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

④ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者参考,以便充分维护自身合法权益。

⑤ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以便广大读者有效防范法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

《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,制定这部法律就显得更加迫切。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》,自1995年1月1日起施行。当时的《城市房地产管理法》共有七章72条,为了与《物权法》的适用相配合,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决定对《城市房地产管理法》作出修改,增加了第6条。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

会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》，又将《城市房地产管理法》第9条和第71条作了修改。

《城市房地产管理法》共七章73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。对于城市规划区以外的国有土地开发，《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》从以下几个方面作了明确规定:(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 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。(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》、《担保法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《合同法》等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。此外,《物权法》对房地产登记、房地产转让、房地产担保等问题作了规定。所以,要了解房地产方面的法律制度,还需了解这些法律法规和司法解释的规定。

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	3
第一条 【立法目的】	3
问答一 房产与地产的关系如何?	
问答二 房产与地产如何处分?	
第二条 【适用范围及概念解释】	5
问答一 《城市房地产管理法》的适用范围包括哪些?	
问答二 国有土地的范围包括哪些?	
问答三 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,如何适用法律?	
问答四 城市规划区内的“集体土地”是否适用本法?	
第三条 【土地使用制度及例外】	8
问答 我国国有土地有偿使用制度的形式包括哪些?	
第四条 【发展目标】	10

- 问答 2007年11月19日修订的《经济适用住房管理办法》中规定的优惠和支持政策包括哪些?
- 第五条 【权利人的权利和义务】** 11
- 问答一 如何缴纳土地使用税?
- 问答二 如何缴纳印花税?
- 问答三 如何缴纳土地增值税?
- 问答四 如何缴纳个人所得税?
- 问答五 如何缴纳房产税?
- 第六条 【征收补偿】** 17
- 问答一 征用和征收的关系
- 问答二 征收的条件是什么?
- 问答三 征收补偿制度主要包括哪些内容?
- 问答四 《国有土地上房屋征收与补偿条例》是否适用于集体土地上房屋的征收与补偿?
- 第七条 【房地产管理机构】** 22
- 第二章 房地产开发用地** 23
- 第一节 土地使用权出让** 23
- 第八条 【土地使用权出让】** 23
- 问答一 土地使用权出让有哪些特征?
- 问答二 以出让方式取得土地使用权的一方转让土地时,如果尚未按照出让合同的约定支付全部土地使用权出让金和取得土地使用权证书,转让行为是否有效?
- 问答三 土地使用权出让需要符合哪些条件?
- 第九条 【有偿出让】** 26
- 问答一 集体土地征收的批准权限包括哪些?
- 问答二 集体土地征收与农用地转用审批之间的关系如何?

- 问答三 集体土地征收补偿的范围包括哪些?
- 第十条 【出让条件】 30
- 问答 土地使用权出让与土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划的关系如何?
- 第十一条 【出让报批】 31
- 问答 国家对县级以上人民政府出让土地使用权用于房地产开发地的控制措施有哪些?
- 第十二条 【出让步骤】 32
- 问答 开发区管委会可以作为土地使用权出让的主体吗?
- 第十三条 【出让方式】 33
- 问答一 国有土地使用权挂牌出让截止前有申请人报价,在截止时又有其他申请人有新的报价要求的,如何处理?
- 问答二 以协议方式出让的土地使用权,土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的,如何处理?
- 第十四条 【年限规定】 36
- 问答 土地使用权出让的最高年限是多长?
- 第十五条 【出让合同签订】 37
- 问答 土地使用权出让合同的形式和内容如何?
- 第十六条 【出让金支付】 38
- 问答一 土地使用权出让金的具体范围包括哪些?
- 问答二 受让人已经支付土地使用权出让合同定金,在合同约定的期限内未交清土地使用权出让金,这种情况该如何处理?
- 问答三 协议出让国有土地使用权的出让金低于订立出让合同时当地政府按照国家规定

	确定的最低价的,出让合同的效力如何?	
第十七条	【出让土地的提供】	41
问答	出让方因未办理土地使用权出让批准手续而未能按照出让合同的约定向受让方提供出让土地的,法律后果如何?	
第十八条	【用途改变】	42
问答一	建设单位使用国有土地有哪些具体要求?	
问答二	受让方经同意和未经同意改变土地使用权出让合同约定的土地用途各有什么法律后果?	
问答三	土地使用者以协议出让方式取得国有土地使用权后,如何改变土地用途?	
第十九条	【出让金使用】	45
第二十条	【土地使用权的收回】	46
问答一	哪些情形下可以收回土地使用权?	
问答二	有偿提前收回国有土地使用权的补偿范围如何?	
问答三	以划拨方式取得土地使用权的出让方如何收回土地?	
第二十一条	【使用权终止】	48
第二十二条	【使用权续延】	49
问答	哪些情况下土地使用权年限届满?	
第二节	土地使用权划拨	50
第二十三条	【使用权划拨】	50
第二十四条	【划拨土地类别】	51
第三章	房地产开发	52
第二十五条	【开发原则和总体规划】	52
第二十六条	【出让开发条件】	53

- 问答一 在审理房地产开发合同纠纷案件中,如果争议的土地是以出让方式取得并且该土地使用权取得后满两年未动工,人民法院应当如何处理?
- 问答二 闲置土地的范围包括哪些?
- 问答三 闲置土地的处置方案包括哪些?
- 问答四 闲置占用耕地的非农业建设用地的处置办法如何?
- 第二十七条 【项目总体要求】** 57
- 第二十八条 【土地使用权处置】** 57
- 问答一 土地使用权作价入股是否属于土地使用权转让?
- 问答二 合营、合作企业以土地使用权入股的作价方式有什么不同?
- 问答三 土地使用权人未经有批准权的人民政府批准,以划拨土地使用权作为投资与他人订立合同合作开发房地产的,合同的效力如何?
- 问答四 土地使用权人如何判断以土地使用权作价出资的合同是合作开发房地产合同,还是单一的土地使用权转让合同?
- 问答五 合作开发房地产合同中,房屋实际建筑面积少于合作开发房地产合同约定的,如何处理?
- 问答六 合作开发房地产合同中,房屋实际建筑面积超出规划建筑面积,如何处理?
- 第二十九条 【国家扶持】** 61
- 第三十条 【企业设立】** 62
- 问答 合作开发房地产合同的当事人的资质状况对合同效力有什么影响?

第三十一条 【注册资本和投资额】	64
第四章 房地产交易	65
第一节 一般规定	65
第三十二条 【房屋、土地所有权随转】	65
问答 在房产转让时,受让人有权要求将房产占用范围内的土地使用权变更至自己名下吗?	
第三十三条 【地价确定】	67
第三十四条 【价格评估】	68
第三十五条 【价格申报】	69
问答 房地产买卖双方当事人故意隐报、瞒报房地产成交价格如何处理?	
第三十六条 【权属登记】	70
第二节 房地产转让	71
第三十七条 【房地产转让】	71
第三十八条 【禁止转让的房地产】	72
问答一 房地产禁止转让的具体情形包括哪些?	
问答二 按份共有的房地产如何处分?	
问答三 共同共有的房地产如何处分?	
问答四 “一房二卖”中两份合同的效力如何?	
问答五 “一房二卖”中,如果出卖人为房地产开发企业,买受人的利益如何保护?	
问答六 未取得房屋产权证书的房屋买卖合同的效力如何?	
第三十九条 【出让转让条件】	79
问答一 出让土地使用权的转让应当具备什么条件?	
问答二 转让方未完全支付土地使用权出让金与受让方签订的土地使用权转让合同的效力如何?	

- 问答三 转让方未取得土地使用权证书与受让方
签订的土地使用权转让合同的效力如何?
- 问答四 转让方未按规定完成土地的开发投资即
签订土地使用权转让合同的效力如何?
- 问答五 转让方就同一出让建设用地使用权订立
数个有效的转让合同应当如何处理?
- 第四十条 【划拨转让报批】** 83
- 问答一 转让方就其划拨的土地使用权什么情形下
可以转让?
- 问答二 转让划拨的土地使用权什么情形下可以
不办理出让手续?
- 问答三 关于划拨的土地使用权转让,在司法实
践中需要注意什么问题?
- 第四十一条 【转让合同】** 86
- 问答一 未经登记的房地产买卖合同是否有效?
- 问答二 房地产买卖合同中销售方违约是否适用
惩罚性赔偿?
- 第四十二条 【合同权利义务转移】** 89
- 问答 土地使用权转让合同与土地使用权出让合
同有什么区别?
- 第四十三条 【出让转让使用权年限】** 90
- 第四十四条 【出让转让土地用途改变】** 91
- 第四十五条 【商品房预售条件】** 91
- 问答一 预售人未取得《商品房预售许可证》的,
商品房预售合同的效力如何?
- 问答二 商品房预售认购书具有什么法律效力?
- 问答三 商品房预售登记具有什么法律效力?
- 问答四 商品房预售后可以规划、设计的
变更?

问答五 交付的房屋有改变的建筑事项,不符合商品房预售合同的约定,如果这个改变经过行政机关审批或者符合建筑规范,开发商是否应当向预售人承担违约责任?

第四十六条 【预售再转让规定】 95

问答一 商品房预售合同的预售人是否可以将预售的商品房再行转让?

问答二 商品房预售合同的预购人是否可以将预购的商品房再行转让?

第三节 房地产抵押 97

第四十七条 【房地产抵押】 97

问答一 房地产抵押权设定后抵押人能否处分该房地产?

问答二 房地产抵押权设定后,就同一房地产抵押人能否再设定抵押权?

问答三 房地产抵押权设定后,在抵押权受到抵押人行为的威胁时抵押权人可以采取何种救济措施?

问答四 房地产抵押权设定后,抵押权人能否抛弃抵押权?

问答五 房地产抵押权设定后,抵押权人能否将抵押权转让?

问答六 房地产抵押权设定后,抵押权人能否抛弃抵押权的顺位?

问答七 处分抵押房地产权所得的金额,按照什么顺序进行分配?

第四十八条 【抵押权设定】 103

问答一 哪些房地产可以抵押?

问答二 哪些房地产不得设定抵押?

第四十九条 【抵押办理凭证】	104
问答一 房地产抵押登记具有什么法律效力?	
问答二 因房地产抵押登记部门的原因致使无法办理房地产抵押登记的,会产生什么法律后果?	
第五十条 【抵押合同】	106
第五十一条 【抵押权人优先受偿限制】	106
问答一 什么条件下划拨的土地使用权上可以设定抵押权?	
问答二 以划拨土地使用权设定的房地产抵押权在实现时有什么特殊要求?	
第五十二条 【新增房屋处理】	108
问答一 房地产抵押权设定后,对土地上新增加的房屋应该如何处理?	
问答二 实践中具备哪些情形可以适用本条?	
第四节 房屋租赁	110
第五十三条 【房屋租赁】	110
问答一 哪些房屋不得出租?	
问答二 房地产出租后,抵押人能否就同一房地产设定抵押权?	
问答三 房地产抵押权设定后,抵押人能否出租该幅房地产?	
第五十四条 【租赁合同的签订与备案】	113
问答一 承租人在租赁房屋后,是否可以转租?	
问答二 出租人在租赁房屋后,是否可以出卖该房屋?	
问答三 承租人于房屋租赁期间死亡的,哪些人可以主张按照原租赁合同继续租赁该房屋?	
问答四 出租人出卖租赁房屋时,承租人享有什	