

公民房产关系 法律手册

人民出版社

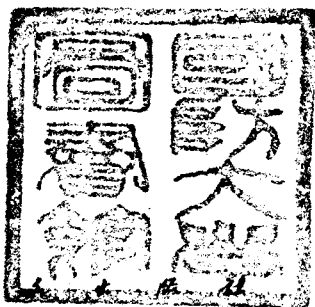
公民房产关系法律手册

60666666

本书编辑组编



国防大学 2 063 1643 1



图书在版编目(CIP)数据

公民房产关系法律手册/《公民房产关系法律手册》编辑
组编,

—北京:人民出版社,1996.2

ISBN 7-01-002383-2

I. 公…

I. 公…

II. 住宅—行政管理—行政法—汇编—中国—手册

N. D922.181.9-62

公民房产关系法律手册

GONGMIN FANGCHANGUANXI FALU SHOUCHE

本书编辑组编

人民出版社出版发行

(100706 北京朝阳门内大街166号)

中国铁道出版社印刷厂印刷 新华书店经销

1996年2月第1版 1996年2月北京第1次印刷

开本:787×1092毫米1/64 印张:4.625

字数:123千字 印数:1-8000册

ISBN 7-01-002383-2/D·646

定价:7.80元

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
中华人民共和国土地管理法	(24)
中华人民共和国城市规划法	(45)
关于贯彻《城市房地产管理法》若干 意见的通知	(59)
城市公有房屋管理规定	(69)
城市房地产开发管理暂行办法	(83)
城市房屋拆迁管理条例	(97)
城市房屋修缮管理规定	(110)
城市房屋产权产籍管理暂行办法	(122)
城镇房屋所有权登记暂行办法	(129)
建设部关于加强商品房屋产权产 籍登记管理的通知	(134)
中华人民共和国司法部、建设部	

关于房产登记管理中加强公证的 联合通知	(136)
关于城镇房屋所有权登记中几个涉 及政策性问题的原则意见	(140)
城市异产毗连房屋管理规定	(144)
城市危险房屋管理规定	(150)
危险房屋鉴定标准	(159)
城市私有房屋管理条例	(172)
城镇个人建造住宅管理办法	(180)
城市商品房预售管理办法	(184)
商品住宅价格管理暂行办法	(189)
城市房地产市场估价管理暂行办法	(196)
公有住宅售后维修养护管理暂行 办法	(203)
国家安居工程实施方案	(208)
中华人民共和国房产税暂行条例	(216)
财政部税务总局关于房产税若干具	

体问题的解释和暂行规定	(219)
中华人民共和国土地增值税暂行	
条例	(228)
财政部税务总局关于房产税和车船	
使用税几个业务问题的解释与	
规定	(232)
关于土地使用税若干具体问题的解	
释和暂行规定	(236)
契税暂行条例	(243)
关于城镇职工购买公有住房契税问	
题的通知	(248)
关于个人购买商品房的应照章征收契	
税的通知	(250)
关于对外国企业、外国人及华侨、港、	
澳、台同胞征收契税的通知	(251)
财政部关于支持住房制度改革做好	
契税工作的通知	(253)
国家税务总局关于经营房地产收入	
纳税义务发生时间的通知	(255)

中国人民建设银行住宅储蓄存款和 住宅借款暂行办法	(257)
中国工商银行关于发展住房专项储 蓄存贷款业务的几点意见	(264)
中国人民建设银行房地产信贷部单 位住房贷款暂行办法	(268)
建设部关于处理原去台人员房产问 题的实施细则	(277)

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二十九号公布 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 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 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 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，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 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，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 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，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，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由国

务院规定。

第十四条 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 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 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 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 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 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 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 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

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 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百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，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 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 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶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