

现 代 法 学 教 材

Textbook Series of Modern Law

房地产法教学法规

Real Estate Law

中国法制出版社

现代法学教材

房地产法教学法规

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法教学法规/中国法制出版社编. - 北京:

中国法制出版社, 2002. 8

现代法学教材

ISBN 7-80182-013-4

I. 房… II. 中… III. 房地产法-中国-高等学校
- 教学参考资料 IV. D922.287

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 054482 号

现代法学教材

房地产法教学法规

FANGDICHANFA JIAOXUE FAGUI

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/7.75 字数/221 千

版次/2002 年 8 月第 1 版

2002 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-013-4/D·979

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031)

定价: 12.00 元

(发现印装问题请与本社发行部联系

电话: 66062752)

(发现内容误差请与本社编辑部联系

电话: 66032924)

出版说明

随着我国法治进程的推进，法学教育呈现出一片繁荣的景象。我国于1996年开始设置法律硕士专业学位，有资深学者认为，“法律硕士教育应当成为中国今后法律教育发展的主渠道”；2002年进行的国家司法考试对我国法律职业朝着专业化和精英化的方向发展，具有革命性的意义。无论是法律硕士教育还是国家司法考试，都强调了对我国现行法律的理解和运用。在这种意义上说，我国高校的法学教育既要重视法学理论，更要重视我国相关法律的具体规定。

根据我们所进行的调查发现，广大的老师和学生在“教”和“学”的过程中，都已经注意了教材和法律法规材料的结合。但普遍存在的问题是，没有一种已经成型的资料可以方便采用。有不少老师要不断地复印有关资料，然后下发给学生，这种做法很不方便。因此，我们决定组织出版“现代法学教材教学法规”丛书，以满足法学院校的师生“教”和“学”中的需求。

本套丛书根据我国高校法学教育所设置的课程，分“民法教学法规”、“刑法教学法规”、“商法教学法规”、“经济法教学法规”、“知识产权法教学法规”、“民事诉讼法教学法规”、“行政法与行政诉讼法教学法规”、“国际法教学法规”、“国际私法教学法规”、“国际经济法教学法规”、“宪法教学法规”等20余种。每种书都紧扣教材，尽量按照教材的章节次序进行编排，收入了重要的法律、行政法规、部门规章和司法解释。需要说明的是，考虑到教学的需要，我们还收入了一些已经废止的文件或者新旧文本对照，如1979年刑

法、刑事诉讼法新旧文本对照。

在本丛书的编辑过程中，我们征求了全国部分法学院校的意见。无论是选题的创意、编排次序还是所收入的文件，都得到相关学科有关老师的鼎力帮助。在此表示诚挚的谢意。为了使本丛书能更好地发挥作用，我们在书后制作了“读者意见反馈表”，欢迎广大老师和同学提出宝贵意见。

中国法制出版社
2002年8月

目 录

一、房地产管理

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
(1994 年 7 月 5 日)	
城市房屋拆迁管理条例	(13)
(2001 年 6 月 6 日)	
住房公积金管理条例	(19)
(2002 年 3 月 24 日)	
城市私有房屋管理条例	(28)
(1983 年 12 月 17 日)	
城市房屋权属登记管理办法	(32)
(2001 年 8 月 15 日)	
中华人民共和国土地管理法	(39)
(1998 年 8 月 29 日修订)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(57)
(1998 年 12 月 27 日)	
土地登记规则	(68)
(1995 年 12 月 28 日)	

二、国有土地使用权

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	(81)
(1990 年 5 月 19 日)	
关于加强国有土地资产管理的通知	(88)
(2001 年 5 月 30 日)	

国务院关于国土资源部《报国务院批准的建设用地审查办法》的批复	(92)
(1999 年 10 月 22 日)	
协议出让国有土地使用权最低价确定办法	(96)
(1995 年 6 月 28 日)	
划拨土地使用权管理暂行办法	(98)
(1992 年 2 月 24 日)	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	(103)
(1992 年 12 月 4 日)	

三、房地产开发

城市房地产开发经营管理条例	(106)
(1998 年 7 月 20 日)	
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(113)
(1990 年 5 月 19 日)	

四、房地产买卖、租赁

城市商品房预售管理办法	(117)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房地产转让管理规定	(120)
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	(124)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市房屋租赁管理办法	(133)
(1995 年 5 月 9 日)	

五、房地产担保

中华人民共和国担保法	(139)
(1995 年 6 月 30 日)	
城市房地产抵押管理办法	(154)
(2001 年 8 月 15 日)	

住房置业担保管理试行办法	(163)
(2000 年 5 月 16 日)	
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	(169)
(1998 年 9 月 3 日)	
个人住房贷款管理办法	(170)
(1998 年 5 月 14 日)	
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	(176)
(1997 年 1 月 3 日)	

六、中介服务与物业管理

城市房地产中介服务管理规定	(179)
(2001 年 8 月 15 日)	
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知	(185)
(1995 年 7 月 17 日)	
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(188)
(1996 年 2 月 9 日)	
物业管理企业资质管理试行办法	(192)
(1999 年 11 月 22 日)	
全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(195)
(1999 年 1 月 1 日)	

七、相关法律法规

中华人民共和国建筑法	(197)
(1997 年 11 月 1 日)	
中华人民共和国城市规划法	(211)
(1989 年 12 月 26 日)	
建设工程勘察设计管理条例	(218)
(2000 年 9 月 25 日)	
建设工程质量管理条例	(225)
(2000 年 1 月 30 日)	

一、房地产管理

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 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的出让金，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赔偿。

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 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 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 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，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 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，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，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，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 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 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，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，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 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，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，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十条 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，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十二条 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十三条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十四条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十五条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十六条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十七条 房地产中介服务机构应当具备下列条件：

- (一) 有自己的名称和组织机构；
- (二) 有固定的服务场所；