

房地产经营与物业管理 政策法规

王京京 主编

中国物价出版社

房地产经营与物业管理政策法规

王京京 主编

中国物价出版社

2000年3月

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与物业管理政策法规/王京京主编. - 北京:中国物价出版社,2000.3

ISBN 7-80155-102-8

I. 房… II. 王… III. ①房地产-法规-中国 ②物业管理-法规-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 04837 号

出版发行/中国物价出版社(电话:68020336 邮编:100837

地址:北京市西城区月坛北小街2号院3号楼)

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市印刷厂

开本/787×1092 毫米 16 开 印张/23.75 字数/600 千字

版本/2000 年 3 月第 1 版 印次/2000 年 3 月第 1 次印刷

印数/1-3100 册

书号/ISBN 7-80155-102-8/F·78

定价/58.00 元

D922.181
8

前 言

近些年来,我国国民经济一直保持着持续、稳定、快速发展,经济结构也随着市场经济的深入和改革开放的需要迅速调整,其中一个重要方面就是住宅建设在国民经济发展中占有更加重要的地位,得到了快速发展。党中央、国务院已经确定将发展住宅建设成为新的增长点;加大住房建设投资力度、促进住房建设发展,作为扩大国内需求,拉动经济增长,确保实现国民经济快速发展的重要举措之一。

为了实现党中央、国务院这一重大举措,国务院和国务院有关部门,尤其是作为建设行政主管部门的建设部,对城镇住房制度改革,加快住房建设采取了许多重大改革措施,近几年来先后制定和颁发了许多新的政策法规和有关指导性文件。这些政策法规和文件都需要我们认真学习,深刻领会,掌握政策,不折不扣地贯彻执行。为此,我们将有关房地产经营和物业管理方面的现行政策法规和文件汇编了《房地产经营与物业管理政策法规》一书,供各级从事房地产业和物业管理的工作人员在日常工作、学习中参考。

为了便于大家掌握和查找,本书按文件性质和用途划分了十一个部分,即:1.土地征用与有偿使用;2.城市房屋拆迁;3.规划设计;4.建设工程管理与监理;5.开发经营管理;6.房地产交易;7.物业管理;8.房地产权属登记管理;9.财务管理;10.房地产经营与税费;11.房地产合同。共百余份文件。

本书的出版,期望能对从事房地产业和物业管理的广大工作人员有所帮助。

本书在汇编过程中难免有不妥之处,望广大读者批评指正。

编 者

2000年3月

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日 主席令第29号)	(1)
--	-----

一、土地征用与有偿使用

中华人民共和国土地管理法(1998年8月29日 主席令第8号)	(8)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1999年 国务院令第256号)	(18)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990年5月19日 国务院令第55号)	(24)
基本农田保护条例(1999年 国务院令第257号)	(28)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日 国务院令第56号)	(32)
土地利用年度计划管理办法(1999年3月2日 国土资源部令第2号)	(33)
建设用地审查报批管理办法(1999年3月2日 国土资源部令第3号)	(35)
闲置土地处置办法(1999年4月28日 国土资源部令第5号)	(38)
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定 (1999年7月20日 财综字[1999]113号)	(40)
国土资源部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 国土资发[1999]第30号)	(41)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法 实施条例》若干问题的意见(1999年9月17日 国土资厅发[1999]97号)	(42)
国土资源部关于转发《人民检察院直接受理立案侦查案件立案标准的规定(试行)》部分 内容的通知(1999年9月28日 国土资执法发[1999]31号)	(44)
国土资源部关于规范国有土地租赁若干意见(国土资发[1999]222号)	(45)
国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知 (1999年9月21日 国土资用发[1999]31号)	(46)

二、城市房屋拆迁

城市房屋拆迁管理条例(1991年1月18日 国务院令第78号)	(49)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知(建房[1991]456号)	(52)
司法部房屋拆迁证据保全公证细则(1993年12月1日 司法部发布)	(54)
北京市城市房屋拆迁管理办法(1998年 北京市人民政府令第16号)	(56)

三、规划设计

中华人民共和国城市规划法(1989年12月6日 主席令第23号)	(62)
城市国有土地使用权出让和转让规划管理办法(1992年12月6日 建设部令第22号)	(65)
城市地下空间开发利用管理规定(1997年10月27日 建设部令第58号)	(67)
建设部关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知 (1990年2月23日)	(70)

国家康居示范工程实施大纲(1999年4月1日 建住房[1999]98号)	(71)
--	------

四、建设工程管理与监理

中华人民共和国建筑法(1997年11月1日 主席令第91号)	(73)
中华人民共和国招标投标法(1999年8月30日 第九届全国人大常委会第十一次 会议通过)	(81)
工程建设监理规定(建设部建监[1995]737号)	(87)
建筑装饰装修管理规定(1995年8月7日 建设部令第46号)	(90)
家庭居室装饰装修管理试行办法(建建[1997]92号)	(93)
国家计委关于重申严格执行基本建设程序和审批规定的通知(1999年7月29日 计投资[1999]693号)	(95)

五、开发经营管理

城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日 国务院令第248号)	(97)
城市房地产开发管理暂行办法(1995年1月13日 建设部令第41号)	(101)
房地产开发企业资质管理的规定(1993年11月16日 建设部令第28号)	(105)
建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》的通知 (建房[1998]102号)	(108)
建设部关于印发《商品住宅性能认定管理办法》(试行)的通知(1999年4月29日 建住房[1999]114号)	(110)
建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、科技部、税务总局、质量技术监督局、建材局关于推 进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见(1999年7月5日 国务院办公厅国办发 [1999]72号转发)	(114)
建设部、国家经贸委、质量技术监督局、建材局关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知 (1999年12月12日 建住房[1999]295号)	(117)

六、房地产交易

商品住宅价格管理暂行办法(计费字[1992]382号)	(119)
城市国有土地使用权价格管理暂行办法(计价格[1995]1628号)	(121)
城市商品房预售管理办法(1994年11月1日 建设部令第40号)	(123)
城市房屋租赁管理办法(1995年4月28日 建设部令第42号)	(124)
城市房地产转让管理规定(1995年7月28日 建设部令第45号)	(128)
城市房地产中介服务管理规定(1996年1月8日 建设部令第50号)	(130)
中介服务收费管理办法(计价格[1999]2255号)	(134)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999年4月2日 建设部令第69号)	(136)
城镇廉租住房管理办法(1999年4月22日 建设部令第70号)	(139)
建设部关于加强商品房销售管理的通知(1998年1月24日 建房[1998]第17号)	(140)
建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的通知 (1995年9月8日 建房[1995]517号)	(141)

商品房销售面积测量与计算计量技术规范(JJF1058—1998)(国家质量技术监督局)	(143)
---	-------

七、物业管理

城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23日建设部令第33号)	(152)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法(计价费[1996]266号)	(154)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法(建法[1993]814号)	(156)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法(1998年11月9日建住房[1998]213号)	(157)
物业管理企业资质管理试行办法(建住房[1999]261号)	(159)
城市房屋修缮管理规定(1989年7月8日建设部令第11号)	(161)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996年1月5日建设部、公安部 令第49号)	(165)
建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有关考评验收工作的通知 (1995年3月11日建房[1995]120号)	(166)
建设部关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)》达标办法的通知 (1996年4月1日建房物字[1996]第008号)	(174)
建设部关于印发《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》的通知 (1997年4月16日建房物字[1997]第011号)	(179)
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知(1997年4月3日 建房字[1997]第65号)	(185)
建设部关于加强公有房屋修缮服务管理工作的通知(1997年6月15日建房[1997] 第146号)	(186)
建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知 (建房[1997]第219号)	(188)
房屋接管验收标准(ZBP3001—90)(1997年7月1日)	(190)
房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]678号)	(195)

八、房地产权属登记管理

城市房屋权属登记管理办法(1997年10月24日建设部令第57号)	(202)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995年3月11日国家土地管理局发布)	(206)
国家土地管理局关于土地使用权抵押登记有关问题的通知(国土籍字[1997]2号)	(211)
土地登记规则(1996年2月1日)	(213)

九、财务管理

中华人民共和国会计法(1999年10月31日主席令第24号)	(221)
施工、房地产开发企业财务制度(1993年1月11日财预字[93]第6号)	(227)
物业管理企业财务管理规定(财政部财基字[1997]4号)	(240)
房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定(财计字[1999]74号)	(242)
财政部关于物业管理企业收到工程保修费如何进行财务处理等有关问题的复函 (财基函字[1999]93号)	(244)

十、房地产金融与税费

城市房地产抵押管理办法(1997 年建设部令第 56 号)	(245)
个人住房贷款管理办法(中国人民银行银发[1998]190 号)	(250)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986 年 9 月 15 日 国务院发布)	(253)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(1988 年 9 月 27 日 国务院令第 17 号)	(254)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例(1987 年 4 月 1 日 国发[1987]27 号)	(255)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993 年 12 月 13 日 国务院令第 138 号)	(257)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(财法字[1995]第 6 号)	(258)
中华人民共和国契税法暂行条例(1997 年 4 月 23 日 国务院令第 224 号)	(261)
中华人民共和国契税法暂行条例细则(财法字[1997]52 号)	(262)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例(1991 年 4 月 16 日 国务院发布)	(264)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(1985 年 2 月 8 日 国务院发[1985]19 号)	(266)
国务院征收教育费附加的暂行规定(1986 年 4 月 28 日 国务院发布)	(267)
国家税务总局、建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知(国税发[1996]48 号) ...	(268)
国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知 (国税发[1998]217 号)	(269)
财政部、国土资源部新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法 (1999 年 8 月 4 日 财综字[1999]117 号)	(270)
财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知(1999 年 7 月 29 日 财税字[1999]210 号)	(272)
财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知 (1999 年 12 月 2 日 财税字[1999]278 号)	(272)

十一、房地产合同

中华人民共和国合同法(1999 年 3 月 25 日 主席令第 15 号)	(274)
国有土地使用权(宗地)出让合同示范文本	(304)
国有土地使用权(成片开发土地)出让合同示范文本	(308)
国有土地使用权(划拨土地使用权补办)出让合同示范文本	(314)
外商投资企业土地使用合同示范文本	(316)
建设工程施工合同示范文本(GF—91—0201)	(318)
工程建设监理委托合同示范文本(GF—95—0202)	(337)
商品房购销合同示范文本(GF—95—0171)	(344)
物业管理委托合同示范文本(GF—97—1010)	(350)
前期物业管理服务协议示范文本(建住房[1999]246 号)	(355)
房屋拆迁安置补偿合同	(360)
房地产项目合作开发合同	(363)
工程设计合同	(365)
房屋租赁合同	(370)

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日 主席令第29号)

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 凡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定年度出让国有土地总面积方案,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 20% 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须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一个月内,应当到登记机关所在地的县级以上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的有关规定。

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数,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,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的取得方式。

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内的土地使用权,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,可以依法将土地上的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;
- (三)有必要的财产和经费;
- (四)有足够数量的专业人员;
- (五)法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构,应当向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照后,方可开业。

第五十八条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第五十九条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十条 以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

第六十一条 房地产抵押时,应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的,应当依照本章规定办理过户登记。

第六十二条 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,依照本法第六十条的规定,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。

第六章 法律责任

第六十三条 违反本法第十条、第十一条的规定,擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的,由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十四条 违反本法第二十九条的规定,未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的,由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十五条 违反本法第三十八条第一款的规定转让土地使用权的,由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得,可以并处罚款。

第六十六条 违反本法第三十九条第一款的规定转让房地产的,由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十七条 违反本法第四十四条第一款规定预售商品房的,由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十八条 违反本法第五十七条的规定,未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的,由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动,没收违法所得,可以并处罚款。

第六十九条 没有法律、法规的依据,向房地产开发企业收费的,上级机关应当责令退回所收取的钱款;情节严重的,由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十条 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务的便利,索取他人财物,或者非法收受他人财物为他人谋取利益,构成犯罪的,依照惩治贪污受贿罪的补充规定追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

第七章 附 则

第七十一条 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。

第七十二条 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

一、土地征用与有偿使用

中华人民共和国土地管理法

(1998年8月29日 主席令第8号)

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征用。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管理制度。

国家编制土地利用总体规划、规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第九条 国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条 依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府批准。

第十六条 土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起30日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十七条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的