

法律编注丛书

中华人民共和国
房地产法编注

(2003 年版)

中国法制出版社

中华人民共和国 房地产法编注

[2003 年版]

中国法制出版社

责任编辑:李仕春

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国房地产法编注:2003 年版/纪明编.
—北京:中国法制出版社,2003.3

ISBN 7-80083-970-2

I.中… II.纪… III.房地产法-汇编-中国
IV.D925.209

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 010912 号

中华人民共和国房地产法编注[2003 年版]

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO FANGDICHANFA BIANZHU

[2003NIAN BAN]

编者/纪 明

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/880×1230 毫米 32

印张/9 字数/246 千

版次/2003 年 5 月第 1 版

2003 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-970-2/D·936

定价:15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

编者说明

一、为满足广大法律工作者和政法院校师生的需要，而编辑本丛书；

二、丛书以主体法的条文为序，逐条穿插相关的法律、行政法规、司法解释和重要的部门规章。主体法采用宋体五号字，相关规范采用楷体小五号字，并且加框，以区别于主体法条文；

三、丛书逐条归纳条旨，在每个条文前以【 】标示；

四、丛书或以脚注的形式或通过新旧文本对照，努力体现主体法最近修改的情况；

五、丛书收入的法律法规和其他规范性文件均为最新有效。

编 者
2003 年 4 月

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则	(1)
第一条 【立法宗旨】	(1)
第二条 【适用范围】	(2)
第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】	(2)
第四条 【国家扶持居民住宅建设】	(2)
第五条 【房地产权利人的义务和权益】	(14)
第六条 【房地产管理机构设置】	(14)
第二章 房地产开发用地	(14)
第一节 土地使用权出让	(14)
第七条 【土地使用权出让的定义】	(14)
第八条 【集体所有土地征用与出让】	(14)
第九条 【土地使用权出让宏观管理】	(18)
第十条 【年度出让土地使用权总量控制】	(18)
第十一条 【土地使用权出让程序】	(18)
第十二条 【土地使用权出让方式】	(21)
第十三条 【土地使用权出让最高年限】	(29)
第十四条 【土地使用权出让合同】	(30)
第十五条 【支付出让金】	(31)
第十六条 【提供出让土地】	(32)
第十七条 【土地用途的变更】	(32)
第十八条 【土地使用权出让金的管理】	(32)
第十九条 【出让土地使用权的提前收回】	(39)

第二十条	【土地使用权终止】	(40)
第二十一条	【土地使用权出让年限届满】	(40)
第二节	土地使用权划拨	(41)
第二十二条	【土地使用权划拨的定义】	(41)
第二十三条	【土地使用权划拨范围】	(46)
第三章	房地产开发	(50)
第二十四条	【房地产开发基本原则】	(50)
第二十五条	【开发土地期限】	(53)
第二十六条	【房地产开发项目设计、施工和竣工】	(54)
第二十七条	【土地使用权作价】	(56)
第二十八条	【开发居民住宅的鼓励和扶持】	(59)
第二十九条	【房地产开发企业的设立】	(65)
第三十条	【房地产开发企业注册资本】	(67)
第四章	房地产交易	(67)
第一节	一般规定	(67)
第三十一条	【房地产权利主体一致原则】	(67)
第三十二条	【房地产价格管理】	(67)
第三十三条	【房地产价格评估】	(72)
第三十四条	【房地产成交价格申报】	(75)
第三十五条	【房地产权属登记】	(75)
第二节	房地产转让	(75)
第三十六条	【房地产转让的定义】	(75)
第三十七条	【房地产不得转让的情形】	(106)
第三十八条	【以出让方式取得土地使用权的房地 地产转让】	(106)
第三十九条	【以划拨方式取得土地使用权的房地 地产转让】	(107)
第四十条	【房地产转让合同】	(107)
第四十一条	【房地产转让合同与土地使用权出 让合同的关系】	(108)
第四十二条	【房地产转让后土地使用权的使用	

	年限】	(108)
第四十三条	【房地产转让后土地使用权用途 变更】	(108)
第四十四条	【商品房预售的条件】	(108)
第四十五条	【商品房预售后的再行转让】	(118)
第三节	房地产抵押	(119)
第四十六条	【房地产抵押的定义】	(119)
第四十七条	【房地产抵押物的范围】	(123)
第四十八条	【房地产抵押登记】	(124)
第四十九条	【房地产抵押合同】	(125)
第五十条	【以划拨土地使用权设定的房地产抵 押权的实现】	(126)
第五十一条	【房地产抵押后土地上的新增房屋】	(128)
第四节	房屋租赁	(128)
第五十二条	【房屋租赁的定义】	(128)
第五十三条	【房屋租赁合同的签订】	(135)
第五十四条	【住宅用房和非住宅用房的租赁】	(137)
第五十五条	【以划拨方式取得的国有土地上的 房屋出租的特别规定】	(138)
第五节	中介服务机构	(138)
第五十六条	【房地产中介服务机构】	(138)
第五十七条	【房地产中介服务机构的设立】	(142)
第五十八条	【房地产估价人员资格认证】	(143)
第五章	房地产权属登记管理	(144)
第五十九条	【房地产登记发证制度】	(144)
第六十条	【房地产权属登记】	(144)
第六十一条	【房地产抵押登记】	(161)
第六十二条	【房地产权属证书】	(162)
第六章	法律责任	(163)
第六十三条	【擅自出让或擅自批准出让土地使 用权用于房地产开发的法律责任】	(163)

第六十四条	【擅自从事房地产开发的法律责任】	(163)
第六十五条	【非法转让土地使用权的法律责任】	(163)
第六十六条	【非法转让划拨土地使用权的房地 产的法律责任】	(163)
第六十七条	【非法预售商品房的法律责任】	(163)
第六十八条	【擅自从事房地产中介服务业务的 法律责任】	(169)
第六十九条	【向房地产开发企业非法收费的法 律责任】	(169)
第七十条	【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职 权、索贿、受贿的法律责任】	(169)
第七章 附 则		(176)
第七十一条	【本法适用的参照】	(176)
第七十二条	【施行时间】	(176)

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

第一章 总 则		(189)
第一条	【制定宗旨】	(189)
第二条	【所有权与使用权相分离原则】	(189)
第三条	【适用范围】	(189)
第四条	【土地使用权转让、出租、抵押】	(189)
第五条	【土地使用者开发、利用、经营土地活 动的基本原则】	(189)
第六条	【县级以上人民政府对土地使用权的出让、 转让、出租、抵押、终止的监督检查权】	(189)
第七条	【土地登记】	(190)
第二章 土地使用权出让		(190)
第八条	【土地使用权出让的定义】	(190)

第九条	【土地使用权的出让由市、县人民政府负责】	(190)
第十条	【土地使用权出让程序】	(190)
第十一条	【土地使用权出让合同的签订】	(190)
第十二条	【土地使用权出让最高年限】	(190)
第十三条	【土地使用权出让方式】	(191)
第十四条	【受让方义务】	(191)
第十五条	【出让方义务】	(191)
第十六条	【土地使用权登记】	(191)
第十七条	【依合同规定的条件和要求使用土地】	(191)
第十八条	【改变土地用途的程序】	(191)
第三章	土地使用权转让	(192)
第十九条	【土地使用权转让的定义】	(192)
第二十条	【土地使用权转让合同】	(192)
第二十一条	【土地使用转让的效力】	(192)
第二十二条	【通过转让方式取得的土地使用权 的年限】	(192)
第二十三条	【土地使用权转让时，其地上建筑 物及其他附着物同时转让】	(192)
第二十四条	【地上建筑物及其他附着物转让时， 其使用范围内的土地使用权同时 转让】	(192)
第二十五条	【土地使用权转让过户登记】	(192)
第二十六条	【土地使用权转让价格的管理】	(192)
第二十七条	【土地使用权转让后土地用途的变更】	(193)
第四章	土地使用权出租	(193)
第二十八条	【土地使用权出租的定义】	(193)
第二十九条	【土地使用权租赁合同】	(195)
第三十条	【土地使用权租赁合同与土地使用 权出让合同的关系】	(195)
第三十一条	【土地使用权租赁登记】	(195)
第五章	土地使用权抵押	(195)

第三十二条	【土地使用权抵押】	(195)
第三十三条	【土地使用权抵押的客体】	(198)
第三十四条	【土地使用权抵押合同】	(198)
第三十五条	【土地使用权抵押登记】	(198)
第三十六条	【土地使用权抵押权的实现】	(198)
第三十七条	【抵押权人的优先受偿权】	(199)
第三十八条	【土地使用权抵押的注销登记】	(199)
第六章 土地使用权终止		(199)
第三十九条	【土地使用权的终止事由】	(199)
第四十条	【土地使用权终止的法律后果】	(199)
第四十一条	【土地使用权期满后的续期】	(199)
第四十二条	【土地使用权因提前终止而收回的补 偿】	(199)
第七章 划拨土地使用权		(199)
第四十三条	【划拨土地使用权的定义】	(199)
第四十四条	【划拨土地使用权转让、出租、抵 押的限制】	(200)
第四十五条	【划拨土地使用权转让、出租、抵 押的条件】	(200)
第四十六条	【未经批准擅自转让、出租、抵押 划拨土地使用权的后果】	(200)
第四十七条	【划拨土地使用权的收回】	(200)
第八章 附 则		(201)
第四十八条	【土地使用权的继承】	(201)
第四十九条	【土地使用者的纳税义务】	(201)
第五十条	【土地使用权出让金的使用管理】	(201)
第五十一条	【土地使用权有偿使用的试点】	(201)
第五十二条	【外商投资成片开发土地使用权的 管理】	(201)
第五十三条	【解释机关和实施办法的制定】	(204)
第五十四条	【施行时间】	(204)

城市房地产开发经营管理条例

第一章 总 则	(205)
第一条 【制定宗旨】	(205)
第二条 【房地产开发经营的定义】	(205)
第三条 【房地产开发经营的原则】	(205)
第四条 【房地产开发经营的管理机构设置】	(205)
第二章 房地产开发企业	(205)
第五条 【设立房地产开发企业的条件】	(205)
第六条 【外商投资房地产开发企业的设立】	(206)
第七条 【房地产开发企业的设立登记】	(206)
第八条 【房地产开发企业的备案】	(207)
第九条 【房地产开发企业资质等级的核定】	(207)
第三章 房地产开发建设	(215)
第十条 【房地产开发项目的确定原则】	(215)
第十一条 【房地产开发项目的确定原则】	(215)
第十二条 【房地产开发用地的取得】	(215)
第十三条 【房地产开发项目的资本金】	(215)
第十四条 【配套基础设施建设】	(215)
第十五条 【按照土地使用权出让合同的约定开 发土地】	(216)
第十六条 【房地产开发项目的质量责任】	(216)
第十七条 【竣工验收】	(227)
第十八条 【住宅小区的验收】	(229)
第十九条 【房地产开发项目手册】	(232)
第四章 房地产经营	(232)
第二十条 【房地产开发项目的转让】	(232)
第二十一条 【房地产开发项目转让的备案】	(233)
第二十二条 【拆迁补偿安置合同的履行】	(233)
第二十三条 【预售商品房的条件】	(233)

第二十四条	【办理商品房预售登记应提交的文件】	(234)
第二十五条	【商品房预售许可证明的核发】	(234)
第二十六条	【房地产广告的要求】	(234)
第二十七条	【商品房预售许可证明的出示和商 品房预售合同的备案】	(238)
第二十八条	【商品房销售合同的形式和内容】	(238)
第二十九条	【商品房的委托销售】	(252)
第三十条	【房地产开发项目转让和商品房销售 的价格】	(254)
第三十一条	【住宅质量保证书和住宅使用说明书】	(257)
第三十二条	【商品房主体结构质量不合格的处理】	(259)
第三十三条	【土地使用权变更和房屋所有权登 记手续】	(259)
第五章 法律责任		(259)
第三十四条	【擅自从事房地产开发经营的法律 责任】	(259)
第三十五条	【违反资质等级规定的法律责任】	(259)
第三十六条	【未经验收即交付使用的法律责任】	(259)
第三十七条	【将验收不合格的房屋交付使用的 法律责任】	(259)
第三十八条	【擅自转让房地产开发项目的法律 责任】	(260)
第三十九条	【擅自预售商品房的法律责任】	(260)
第四十条	【主管部门工作人员的法律责任】	(260)
第六章 附 则		(261)
第四十一条	【本办法适用的参照】	(261)
第四十二条	【城市规划区内集体所有土地用于 房地产开发经营的条件】	(261)
第四十三条	【施行时间】	(262)
附录：本书所涉文件目录		(266)

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 【立法宗旨】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】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 【国有土地有偿、有限期使用制度】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 【国家扶持居民住宅建设】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。

《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（1994年7月18日）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，深化城镇住房制度改革，促进住房商品化和住房建设的发展，特作如下决定：

一、城镇住房制度改革的根本目的和基本内容

（一）城镇住房制度改革作为经济体制改革的重要组成部分，其根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

（二）城镇住房制度改革的基本内容是：把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式；建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的

良性循环,促进房地产业和相关产业的发展。

(三)城镇住房制度改革要坚持配套、分阶段推进。近期的任务是:全面推行住房公积金制度,积极推进租金改革,稳步出售公有住房,大力发展房地产交易市场和社会化的房屋维修、管理市场,加快经济适用住房建设,到本世纪末初步建立起新的城镇住房制度,使城镇居民住房达到小康水平。

二、全面推行住房公积金制度

(四)实行住房公积金制度有利于转变住房分配体制,有利于住房资金的积累、周转和政策性抵押贷款制度的建立,有利于提高职工购、建住房能力,促进住房建设。所有行政和企事业单位及其职工均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使用”的原则交纳住房公积金,建立住房公积金制度。

(五)住房公积金由在职职工个人及其所在单位,按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳,归个人所有,存入个人公积金账户,用于购、建、大修住房,职工离退休时,本息余额一次结清,退还职工本人。目前单位和个人住房公积金的缴交率分别掌握在5%,已超过这个比例的可以不变。外商投资企业及其中方职工的住房公积金缴交率,由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

(六)企业为职工交纳的住房公积金,从企业提取的住房折旧和其他划转资金中解决,不足部分经财政部门核定,在成本、费用中列支。行政事业单位为职工交纳的住房公积金,首先立足于原有住房资金的划转,不足部分,全额预算的行政事业单位由财政预算拨付;差额预算的事业单位按差额比例由财政预算拨付;自收自支事业单位比照企业开支渠道列支。职工的住房公积金本息免征个人所得税。

(七)按照责权利一致的原则,建立和完善住房公积金管理制度,加强住房公积金的管理。各市(县)人民政府负责制定住房公积金的归集、使用、管理等有关具体规定,审批住房公积金的使用计划和财务收支预决算。各市(县)人民政府可以设立专门的住房公积金管理机构,负责住房公积金的归集、支付、核算和编制使用计划等管理工作,住房公积金的存贷款等金融业务一律由当地人民政府委托指定的专业银行办理。受委托的专业银行根据当地人民政府批准的住房公积金使用计划,审定、发放和回收贷款。住房公积金要专款专用,严禁挪作他用。财政、审计、监察部门要加强监督管理。

三、积极推进租金改革

(八) 要在职工家庭合理住房支出范围内加大租金改革力度。到2000年,住房租金原则上应达到占双职工家庭平均工资的15%。按上述办法测定,租金水平已达到或超过折旧费、维修费、管理费、贷款利息、房产税5项因素成本租金水平的,按成本租金或市场租金计租。

(九) 各地要根据实际情况制定并公布2000年以前租金改革规划。租金提高的幅度和次数,要与当地居民的收入水平相适应,要根据物价指数控制目标统筹安排。有条件的市(县)或单位,应结合实际情况,较快实现向成本租金和市场租金的过渡。

(十) 在租金水平达到成本租金以前,新建公有住房和腾空的旧住房租金标准可以高于同期现住房的租金标准。各市(县)人民政府还可以对职工承租新建公有住房和腾空的旧住房交纳租赁保证金和认购住房债券作出具体规定。

(十一) 租金调整后,对离退休职工、政府民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象等,各省、自治区、直辖市人民政府可根据情况制定减、免、补的具体办法。

(十二) 住房在规定标准之内的职工家庭,用规定的个人合理负担部分加上全部住房补贴,仍不足支付房租的,差额可由其所在单位适当给予补助。企业和自收自支事业单位的补助金在单位住房基金中列支;其他行政事业单位的补助金应先在单位住房基金中列支,不足部分经同级财政部门核定,在城市住房基金(未建立城市住房基金的,在同级财政预算)中列支。

(十三) 加强对租金收入的管理。租金收入归产权单位所有,纳入单位住房基金,用于住房维修、管理、建设和城镇住房制度改革。

四、稳步出售公有住房

(十四) 城镇公有住房,除市(县)以上人民政府认为不宜出售的外,均可向城镇职工出售。职工购买公有住房要坚持自愿的原则,新建公有住房和腾空的旧房实行先售后租,并优先出售给住房困难户。

(十五) 向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价,向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价,成本价应包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(小区级非营业性配套公建费是否列入成本由各地自行确定)、管理费、贷款利息和税金等7项因素。旧房的成本价按售房

当年新房的成本价成新折扣（折旧年限一般为50年）计算，使用年限超过30年的，以30年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。目前以成本价售房确有困难的市（县），可以实行标准价作为过渡。出售公有住房的成本价和标准价由市（县）人民政府逐年测定，报省、自治区、直辖市人民政府批准后公布执行。

现行售房价格已高于规定的标准价起步水平的，不应再降低价格。

公有住房的出售，应坚持先评估后出售的原则。住房的实际售价应根据所处地段、结构、层次、朝向、设施和装修标准等因素区别计价。

（十六）标准价按负担价和抵交价之和测定。一套56平方米建筑面积标准新房的负担价，1994年应为所在市（县）双职工年平均工资的3倍。经济发展水平较高的市（县）应高于3倍，具体倍数由省、自治区、直辖市人民政府确定。双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年职工平均工资乘以2计算。抵交价按双职工65年（男职工35年，女职工30年）内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算。

旧房的负担价按售房当年新房的负担价成新折扣（折旧年限一般为50年）计算，使用年限超过30年的，以30年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。旧房的抵交价，可根据使用年限适当降低，但最多不能低于新房抵交价的80%。

（十七）职工购买现已住用的公有住房，可适当给予折扣，1994年折扣率为负担价的5%，今后要逐年减少，2000年前全部取消。

售房单位应根据购房职工建立住房公积金制度前的工龄给予工龄折扣。每年工龄折扣的数额，按抵交价除以65（男职工35年，女职工30年）计算。离退休职工购房计算工龄折扣的时间，按国家规定的离退休年龄计算。

（十八）职工按成本价或标准价购买公有住房，每个家庭只能享受一次，购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行，超过标准部分一律执行市场价。

（十九）售房价格要逐步从标准价过渡到成本价。当年的标准价要根据各市（县）职工上年平均工资增长的水平、单位发给住房补贴和资助职工建立住房公积金年增长水平确定，一年一定；新房负担价与双职工家庭年平均工资的倍数，要逐步提高，2000年以前达到3.5倍。各市（县）要从本地实际出发，加快标准价向成本价的过渡。