

中华人民共和国 城市房地产管理法 释义

主编 房维廉



人民法院出版社

中华人民共和国城市 房地产管理法释义

顾问:乌福肇(全国人大法律委员会委员,原法工委副主任)

主编:房维廉(全国人大常委会法工委经济法室主任)

副主编:潘明才(国家土地管理局政策法规司司长)

撰稿人:(以姓氏笔划为序)

王超英 王宛生 刘左军 宋芳

杨永明 张运动 张桂龙 房维廉

贾静 唐世力 黄建初 潘明才

人民法院出版社

1994年11月

(京)新登字 051 号

责任编辑:胡玉莹

美术设计:刘丕琦

中华人民共和国城市房地产管理法释义

主编:房维廉

人民法院出版社出版发行

新华书店经销

保定市铁西印刷厂印刷

850×1168毫米 大 32开 10印张 243千字

1995年10月第2版 1995年10月第2次印刷

印数 10001—20000

ISBN 7-80056-266-2/D·347 定价:12.50元

前 言

《中华人民共和国城市房地产管理法》已于1994年7月5日八届全国人大常委会第八次会议审议通过,自1995年1月1日起施行。这部法律是我国社会主义市场经济法律体系中的重要法律,对于加强城市房地产的管理,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,具有重要意义。

为了配合城市房地产管理法的宣传、贯彻,便于有关单位和人员系统学习、准确掌握这部法律各项规定的精神实质,编写了这本释义。参加本书编写的人员是全国人大常委法工委、国家土地管理局、国务院法制局参加立法工作的同志。

由于时间仓促,书中难免有疏漏之处,敬请广大读者批评指正。

作 者

1994年8月

目 录

第一章 总 则	(1)
第二章 房地产开发用地	(29)
第一节 土地使用权出让	(31)
第二节 土地使用权划拨	(76)
第三章 房地产开发	(81)
第四章 房地产交易	(104)
第一节 一般规定	(105)
第二节 房地产转让	(122)
第三节 房地产抵押	(136)
第四节 房屋租赁	(149)
第五节 中介服务机构	(160)
第五章 房地产权属登记管理	(171)
第六章 法律责任	(189)
第七章 附 则	(212)

附：

一、中华人民共和国城市房地产管理法	(216)
二、城市房地产管理法立法过程中若干有争议的问题	(229)
三、有关城市房地产管理的国家规定汇编	(247)
四、一些国家、地区和我国台湾省关于房地产的法律 规定	(300)

第一章 总 则

本章对《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)的六个方面的重大问题作了原则规定:(1)本法的立法目的(第一条);(2)本法的调整对象和适用范围(第二条);(3)国有土地使用制度(第三条);(4)房地产开发的重要原则(第四条);(5)房地产权利人的权利和义务(第五条);(6)房地产管理体制(第六条)。

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。

【释义】 本条是关于城市房地产管理法的立法目的的规定。

一、房地产立法的第一项目的是为了加强对城市房地产的管理。房地产业是指从事房地产业开发、经营、管理和服务的产业,它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。党的十一届三中全会以来,我国城市房地产业取得了较大的发展。到1992年底,我国517个城市占用国有土地1.4万平方公里。全国城镇各类房屋近70亿平方米,其中公有房屋近50亿平方米。全国各类房地产企、事业单位近4万个,从业人员达240多万人。1988年城市国有土地开始实行有偿、有限期的使用制度,据不完全统计,到1993年底,全国已出让城镇国有土地使用权4.4万多幅,面积达700多平方公里。城市房地产这一生产要素的价值,不仅仅表现在自身具有巨大的价值量,更重要的是,通过房地产要素

的优化组合和合理配置,有利于国民经济产业结构的调整,从而促进整个社会经济的发展。因此,制定城市房地产管理法的首要目的就是要加强对城市房地产的管理,一方面要保障国家的土地的收益不流失,另一方面还要把房地产生产要素纳入社会主义市场经济的轨道,建立起符合市场经济体制的房地产产权制度、房地产市场运行制度和房地产管理制度,充分发挥城市房地产作为支柱产业的巨大作用。

二、房地产立法的第二项目的是为了维护房地产市场秩序。改革开放以来,我国房地产市场流通日趋活跃。“七五”期间,全国商品房销售达 1.32 亿平方米,销售收入近 700 亿元;其中个人购买商品 4166 万平方米,回笼货币 150 多亿元。存量房地产交易也在逐年增加。已经建立的房地产交易所有 1,500 多家。一个包括土地使用权出让、转让,房屋买卖、租赁,房地产抵押及房地产咨询代理等多类经济活动在内的房地产市场已经形成。但是,从总的情况看,我国房地产市场仍处于发育阶段,市场功能还不健全,市场机制还不完善,交易行为还不规范,市场管理还很薄弱。存在以下一些主要问题:一是从土地供应的一级市场上看,房地产开发用地的供应制度不完善,在土地供应总量、供应方式等方面缺乏必要的约束和监督。由于大量越权批地、多头批地搞开发区,造成土地供应总量失控。城镇国有土地供应总量上仍以划拨和协议出让方式为主,以拍卖和招标方式出让国有土地使用权的比重很低,土地供应缺乏市场竞争、缺乏公开性。二是房地产市场机制尚不完善,市场管理不健全,增大了房地产市场的投机性。由于房地产价格体系尚未理顺,价格机制比较混乱,再加上对房地产市场交易应征收的税、费管理不严,收取标准也不统一,造成国有土地收益流失,出现了炒卖房地产的现象。三是房地产开发企业过多、过滥,其中有一些完全不具备从事房地产开发、经营的条件。四是房地产市场的咨询、评估、代理等中介服务体系尚不健全。

城市房地产管理法在以下几个重要环节上对房地产市场行为进行规范：一是国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度，即国家以国有土地所有者身份将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。同时对划拨使用国有土地的范围作了严格的限制，即只有国家机关用地、军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地等，才可以依法批准划拨使用。二是国家垄断城镇国有土地使用权出让的一级市场，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，以避免土地资源的流失。三是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。土地使用权的出让方式一般可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。对商业、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，但土地使用权出让金不得低于按照国家规定所确定的最低价。四是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。五是房地产开发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。违反出让合同约定，造成土地闲置的，将依法作出处理，收取土地闲置费直至无偿收回土地使用权。六是为制止炒地皮现象，规定以出让方式取得土地使用权的，只有达到法定投资开发进度的，才能转让。七是明确规定了设立房地产开发企业应当具备的条件。此外，还对房地产价格评估制度、房地产成交价格申报制度以及房地产交易的中介服务机构等问题作了规定。这些规定都将对维护房地产市场秩序起到重要的作用。

三、房地产立法的第三项目的是为了保障房地产权利人的合法权益。城市房地产不仅是一种重要的生产要素，也是城市居民生活的必需品。在市场经济条件下，房地产又是人们最重视、最珍惜

的一种财产形式,是人们购产置业的良好投资对象。房地产是不动产,房地产权利属于民事权利,这里讲的房地产权利包括房地产物权(国有土地使用权、房屋所有权),房地产它项物权(房地产抵押权)和房地产债权(房屋租赁权)等,房地产权利人包括国家(作为特殊民事主体)、企事业单位、公民个人和外商投资者。城市房地产管理法为完善房地产法律制度,更好地保障房地产权利人的合法权益作了以下一些重要规定:一是规定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。二是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。三是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,可以提出续期的申请,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,将予以批准。经依法重新签订土地使用权出让合同,支付土地使用权续期出让金后,土地使用权及土地上的房屋等建筑物的原有权属不变。四是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。五是明确规定房地产转让、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。转让共有房地产,必须经其他共有人的书面同意。权属有争议的房地产不得转让。房地产转让应当签订书面转让合同。六是明确规定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和以出让方式取得的土地使用权,可以设定抵押权。七是规定房屋租赁由出租人和承租人签订书面租赁合同,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。八是为了更好地保障商品房预购人的合法权益,规定了商品房预售应当具备的条件,即:已交付全部土地使用权出让金,

取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证；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；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。九是规定国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。房地产转让、抵押，当事人都应当依照本法的规定办理权属登记，未依法登记领取权属证书的房地产不得转让、抵押。凡依法登记领取了房地产权属证书的房地产权利人的合法权益就有了法律保障。这些规定与民法通则和其他有关法律的规定相配合，使我国法律对房地产权利人合法权益的保障进一步得到完善和充实。

四、房地产立法的第四项目的是为了促进房地产业的健康发展。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，它包括房地产开发生产、流通、消费过程的各项经营与管理业务。随着我国经济的不断发展，房地产业已经成为一个独立的行业，它对于促进国民经济发展和增加财政收入的作用已日益显示出来。房地产业的发展，带动了建筑、建材、轻工、化工等 50 多个相关产业的发展，并促进了旅游业、商业、金融业、服务业等第三产业的发展。房地产业的发展，增加了财政收入，推动了城市基础设施建设，为城市经济发展提供了基础和前提条件。1991 年，全国城镇土地使用税收入达 31.7 亿元，房产税收入 37.2 亿元，房地产交易契税国家入库数 1.87 亿元，房地产开发企业纳税 20.45 亿元。同时，房地产业还以实物地租形式向城市建设提供了大量的建设资金，仅实物地租每年就约 70 多亿元，占每年全部城市建设资金的三分之一以上，已成为城市建设不可缺少的资金来源渠道。改革十多年来，各地城市建设面貌的巨大变化，与我国房地产业的发展有着直接的关系。房地产业的发展，为城市居民生活的改善创造了条件。住房问题是个社会问题，我国政府历来对人民的住房问题非常重视。1980 年以来，城镇每年新建住宅 1.2 亿平方米，共新建住宅 20 多

亿平方米。建成5万平方米以上住宅小区近4000多个。城镇人均居住面积由1978年的3.6平方米,提高到现在的7.4平方米。房地产业的发展,促进了对外开放。一方面,在对外开放中,房地产业是一个对外商很有吸引力的投资领域;另一方面要扩大对外开放,要引进外资搞工业和高科技项目,很重要的就是要改善投资环境,房地产业可以为之提供必要的生产经营和生活居住场所。

实践证明,房地产业的发展,不仅可以为城市经济发展提供基本物质基础和前提,而且有利于逐步改善城市居民的居住条件,有利于为国家开辟一条重要财源,加速城市建设和经济的发展,有利于进一步扩大对外开放。总之,房地产业是当今世界上一项具有较高效益的产业,许多比较发达的国家和地区,都把它当作重要的经济支柱,由政府出面,大力扶持,优先发展。在我国,房地产业还属于新兴产业,正处于改革和发展的起步阶段,客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。制定城市房地产管理法的一个重要目的就是依法促进房地产业的健康发展,使其真正成为国民经济的一个重要支柱产业。

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。

【释义】 本条是关于城市房地产管理法适用范围和调整对象的规定。

一、本条明确规定了本法的适用范围是我国城市的城市规划

区。这里所称的城市,与城市规划法中所称的城市是相同的,即是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。城市是国家或一定地区的政治、经济、文化、流通和国内外交往的中心,在整个经济和社会发展中占有十分重要的地位。随着我国经济和社会的发展,推动了城市化的进程。目前除建制镇以外的设市城市总数已达到570个,是改革开放前1978年的3倍,是解放初期的近5倍,建制镇已达到1万多个。城市的工业总产值占全国工业总产值的90%以上,国民生产总值占全国的60%以上。城市巨大的辐射和吸引力带动着整个国民经济和社会的发展,在社会主义现代化建设中起着主导作用。

这里所称的城市规划区,与城市规划法中所称的城市规划区也是相同的,即是指城市市区、近郊区及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在编制城市总体规划中划定。城市规划是指为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标,确定城市性质、规模和发展方向,合理利用城市土地,协调城市空间布局 and 各项建设的综合部署和具体安排。城市规划是保证城市土地合理利用和开发经营活动协调进行的前提和基础,是实现城市经济和社会发展目标的重要手段,在城市建设和发展进程中,城市规划处于重要的“龙头”地位。

二、本条明确规定了本法适用于城市规划区范围内的国有土地,即调整在城市规划区范围内取得国有土地使用权用于房地产开发和进行房地产交易的行为。

房地产开发用地供应,是进行房地产开发交易的“源头”,要促进房地产业的健康发展,必须加强对房地产开发用地的管理,以管好“源头”。此外,土地问题历来是我国一个十分重要的问题。它涉及众多的领域,关系到国民经济和社会发展以及国家、集体和个人的根本利益。我国人多地少,耕地资源匮乏,要用占世界7%的耕

地养活占世界 22% 的人口,这就是我国面临的基本国情。目前,尽管我国耕地保护取得了显著成效,但是,我国耕地面积每年仍以较大速度减少。1993 年全国耕地净减少约 30 万公顷,相当于 7 个中等县的耕地,长此以往,令人担忧。在今后相当长的时期内,一方面是人口不断增长,另一方面是建设用地不断增加,而土地又是不可再生的有限资源,在这种情况下,强化房地产开发用地管理,合理利用土地,切实保护耕地所面临的任務十分艰巨和紧迫。在我国城市的规划区范围内,不仅有国有土地,还有大量集体所有的土地,这些集体所有的土地主要是农业用地。例如北京、天津、上海三大直辖市的城市规划区范围与行政区域是一致的,规划区范围内还有近郊县的大量耕地。因此,规定本法的适用范围为城市规划区内的国有土地,即只有城市规划区内的国有土地才能依法投入房地产市场。城市规划区内的集体所有的土地,只有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用于房地产开发,才能适用本法的有关规定。确定这一适用范围有利于保护耕地和农业生产,也是符合党的十四届三中全会决定关于“规范和发展房地产市场”、“国家垄断城镇土地一级市场”和“加强土地二级市场的管理”的精神和我国目前的实际情况的。

三、房地产是本法中的一个重要概念。在国外法律中,房地产一般称为不动产。它是相对于动产而言的,最根本特点,是不能移动其位置。例如,在美国,房地产指土地及其上部的永久性建筑物,以及基础设施和诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地所有权有关的任何权利或利益,在法律上称不动产。日本民法规定不动产是指土地与其定着物。在我国,由于民法物权的法律规定还不够完善,至今还没有对房地产的完整、严密的定义。由于全国人大常委会已将物权法列入了立法规划,为了妥善处理法律之间的关系,城市房地产管理法也没有给房地产直接下定义。但是从本法的具体内容可以看出,房地产是个复杂、综合的概念,至少具有以下三层

含义：

一是房地产是地产与房产的有机结合。房地产既包括地产又包括房产，是两者的有机结合，经常融为一体。地产与房产存在密不可分的关系，地产是房产的依托和基础，房产是地产的目标和用途。具体来说，在物质形态上，房产总是与地产联结为一体而不可分离，离开土地建筑物就不复存在。其关系类似于皮毛，皮之不存，毛将焉附。从房地产的实物形成过程看，土地的开发与房屋的建筑总是一个并行或相继发生的一个完整的连续过程。没有土地开发，房屋的建筑就无法进行；反过来说，如果只有土地开发，而没有后续的房屋建筑，土地开发就失去了意义。在价值形态上，房产与地产往往也形成一个整体。在经营上，房地产也形成为统一的经营过程。例如，房屋的买卖，既完成了房产的交易，也包含着地产的交易，房产的价格中往往也包含了其地产的价格。正因为房产与地产具有同一性，城市房地产管理法将房地产作为一个整体来加以规范。

二是房地产是实体财产与财产权利的有机结合。房地产无疑是一种具有很大价值的财产，它既包含了房地产可见的、有形的实体，又包含了寓于房地产实体中的各种经济关系及由此而形成的各种权利，例如占有、使用、出售、出租、抵押等权利。这点在我国尤其具有现实意义，因为根据我国宪法的规定，城市的土地属于国有，城市土地的所有者是国家，对众多的房地产权利主体而言，他们不能取得国有土地的所有权，这与许多实行土地私有制的国家是不同的。他们拥有的只是国有土地的使用权。因此，当我们说一个企业或者一个居民拥有多少房地产时，毫无疑问是指他们拥有房产的所有权和该房屋占用范围内的国有土地的使用权。因此，城市房地产管理法中所讲的城市房地产，可以说是城市规划区范围内的国有土地使用权和该土地上的房屋等建筑物的所有权的一种统称。

三是房地产作为一个统一体,其中地产是主要的,起着主导作用,地产是房地产的核心。从国外法律对不动产的定义可以看出,都是把土地放在主要的、核心的、基础的地位,而把房产放在相对次要的、依附的地位。例如英国物权法中规定,所谓不动产是指“土地与附属于土地的人工构造物以及附带的各项权利”,同时规定,“地上建筑物从属于土地”,即建筑物不能独立地成为不动产。从房产和地产的物质形态看,土地可以独立存在,形成独立的物体,而且是永久的。可是房屋不能独立存在,不能没有依托,没有土地房屋就不能存在。因此,存在着尚未形成房产的地产,但没有脱离开地产的房产,不存在独立意义的房产。从房地产业的兴起和房地产市场的发育来看,土地的获得、占有不仅是房地产业的基础和前提,也是房地产开发经营活动的开端。实行计划经济,或者当市场经济处于低级阶段时,土地的价值往往不能充分显示。市场经济越发展,越能显示土地的价值和突出地位。在一些市场经济发达的国家,城市的现代化程度越高,地价在房地产总价格中所占的比重就越高,这就是一个很好的证明。在我国,房地产市场的形成和发展主要取决于国有土地使用制度改革的成功也是一个很好的证明。从房地产的价值构成看,房地产价值分为地价和房价(房屋建造成本及适当的利润)两部分。由于土地的永久性和房屋会不断损耗,随着时间的推移,地价永续而房价有限,地价是房地产价值的主体。

四、本条第三款规定,房地产开发是指在依据城市房地产管理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。其中房屋建设中所称的房屋,根据本条第二款的规定,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。这里讲的构筑物是指人们不直接在内进行生产和生活活动的场所,例如水塔、烟囱、围墙、花坛和蓄水池等。房地产开发具体包括新城区的开发和旧城区的拆迁改造两种形式。

新城区的房地产开发,是为城市的新建扩展和改造提供新的建设地段,为城市各项建设事业顺利进行提供基础条件。新城区的房地产开发一般需要经过征用土地和进行基础设施建设来实现。征用土地,就是将城近郊区的农村集体所有的土地通过依法征用转变为国家所有的城市土地。基础设施建设,是城市各项建设的前期工程,其主要内容包括道路、上下水、煤气、电力和通讯等。基础设施建设的特点是:挖填土方量大,施工层次分明,地下隐蔽工程多,配套性强。

城市旧城区由于人口集中,交通、住房拥挤,房屋陈旧,设施落后等原因,严重阻碍着城市整体功能的正常发挥。因此,需要通过房地产开发予以改造,以适应城市现代化生产和生活的需要。旧城区房地产开发的重要环节是拆迁和改造。旧城区的土地属于国家所有,不需要通过征用土地这个环节,但需要服从城市的总体规划,进行必要的拆迁工作。旧城区房地产开发的拆迁内容:一是居民拆迁,二是单位拆迁。对拆迁对象,按照国家的有关规定,待开发地区的房屋竣工交付使用后,再予以原地或异地安置。

房地产开发必须遵循的原则:一是严格执行城市规划,根据近期与远期的发展计划进行,做到既能满足近期要求,又为长期发展留有余地。二是按照经济效益、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。三是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。四是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。

房地产开发是城市各项事业中的一项基础建设,搞好房地产开发,不仅可以合理利用城市土地资源,充分发挥它的经济效益,而且对于改进城市面貌,改善居民的居住条件,优化城市经济结构,提高城市整体功能都有重大作用。

五、本条第四款规定,城市房地产管理法所称的房地产交易,包括了房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种行为。

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。这里讲的其他合法方式包括交换、继承等。此外,我国宪法和土地管理法都规定,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;土地的使用权可以依照法律的规定转让。因此,房地产转让中涉及到的地产转让,实际上是土地使用权的依法转让,而不是土地的买卖或者赠与。

按照城市房地产管理法的规定,房地产转让时,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。由于取得国有土地使用权有两种方式,一种是通过出让方式取得,一种是通过划拨方式取得。为了防止炒地皮和国有土地收益的流失,法律分别对这两种方式取得土地使用权的房地产转让问题作了规定:即以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当已取得土地使用权证书,并按照出让合同约定完成开发投资总额的25%以上或者已形成工业用地、其他建设用地条件。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,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;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。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。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。房地产转让,当事人应当依照有关税法的规定,缴纳土地增值税等税款。房地产转让,当事人应当依照城市房地产管理法的规定,办理房地产权属登记。

六、房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有