

FANGDICHANFA

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套 规定新释新解

■ 梁书文 马健华 张卫国 主编

(新编本·上)



人民法院出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定 新释新解

(新编本·上)

主 编	梁书文	马建华	张卫国
副主编	周正义	曹景章	徐克辉

人 民 法 院 出 版 社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定 新释新解

(新编本·中)

主 编	梁书文	马建华	张卫国
副主编	周正义	曹景章	徐克辉

人民法院出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定 新释新解

(新编本·下)

主 编	梁书文	马建华	张卫国
副主编	周正义	曹景章	徐克辉

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法及配套规定新释新解/梁书文等主编. —北京:
人民法院出版社, 2001. 1

(社会主义市场经济法律新释新解丛书)

ISBN 7—80161—082—2

I. 房… I. ①梁…②马…③张… III. 房地产法—法
规—法律解释—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 71127 号

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定新释新解

主编/梁书文 马建华 张卫国

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市文化彩印厂印刷

850×1168 毫米 1/32 124.125 印张 3112 千字

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

印数:1—5000 册

ISBN 7-80161-082-2/D·082

定价(上、中、下):218.00 元

内容精要

《房地产法》施行以来，我国又出台了《建筑法》、修订了《土地管理法》等不少相关法律法规，发布了大量的配套司法解释、行政解释，司法实践和行政执法实践中也出现了许多新情况、新问题。

本书以《房地产法》施行以来的司法实践、行政执法实践和理论研究为基础，以该法及其配套司法解释为主干，结合相关法律，全面系统地阐述该法及其配套法律法规的立法原意和相互关系，着重解决实践中热点、疑点、难点问题的法律适用及其有关实务问题。既凝结了理论研究中较为一致的观点，又反映出执法实务中的具体解决办法，综合了司法实践和理论研究的最新成果。

本书由最高人民法院和司法实务界、理论界的有关专家撰写，系我国目前系统研究与阐释该法的最新之作。

主编简介

梁书文,男,毕业于北京大学法律系。现任最高人民法院督导员。历任最高人民法院审判员、研究室副主任、民事审判庭庭长、审判委员会委员。系全国法院系统熟谙民事、经济审判工作的资深大法官。

马建华,毕业于吉林大学法学院。现任吉林省高级人民法院常务副院长,吉林大学法学院兼职法学教授。历任吉林省白城市中级人民法院副院长,吉林省高级人民法院审判委员会委员、民庭庭长,吉林市中级人民法院院长。

张卫国,男,中国政法大学硕士研究生毕业,现任华夏银行法规处处长。从事金融法律工作十余年来,致力于金融、信贷、房地产法律的适用研究。在中央级报刊发表法律专业论文多篇。

总 目 录

第一编 房地产基本法律编

中华人民共和国城市房地产管理法	(3)
第一章 总 则	(3)
第二章 房地产开发用地	(97)
第一节 土地使用权出让	(97)
第二节 土地使用权划拨	(306)
第三章 房地产开发	(344)
第四章 房地产交易	(556)
第一节 一般规定	(556)
第二节 房地产转让	(597)
第三节 房地产抵押	(697)
第四节 房屋租赁	(750)
第五节 中介服务机构	(799)
第五章 房地产权属登记管理	(831)
第六章 法律责任	(895)
第七章 附 则	(1159)
中华人民共和国城市规划法	(1183)
第一章 总 则	(1183)
第二章 城市规划的制定	(1201)
第三章 城市新区开发和旧区改建	(1322)

第四章 城市规划的实施	(1339)
第五章 法律 责 任	(1359)
第六章 附 则	(1462)

第二编 房地产开发编

城市房地产开发经营管理条例	(1467)
---------------------	--------

第一章 总 则	(1467)
第二章 房地产开发企业	(1485)
第三章 房地产开发建设	(1664)
第四章 房地产经营	(1825)
第五章 法律责任	(1918)
第六章 附 则	(1934)

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	(1944)
第一章 总 则	(1944)
第二章 土地使用权出让	(1959)
第三章 土地使用权转让	(2103)
第四章 土地使用权出租	(2124)
第五章 土地使用权抵押	(2137)
第六章 土地使用权终止	(2175)
第七章 划拨土地使用权	(2180)
第八章 附 则	(2197)

城市房屋拆迁管理条例	(2229)
------------------	--------

第一章 总 则	(2229)
第二章 拆迁管理一般规定	(2241)

第三章 拆迁补偿	(2260)
第四章 拆迁安置	(2269)
第五章 罚 则	(2276)
第六章 附 则	(2291)

第三编 房地产交易编

城市房地产转让管理规定	(2369)
城市商品房预售管理办法	(2415)
城市房地产抵押管理办法	(2432)
第一章 总 则	(2432)
第二章 房地产抵押权的设定	(2449)
第三章 房地产抵押合同的订立	(2474)
第四章 房地产抵押登记	(2483)
第五章 抵押房地产的占用与管理	(2490)
第六章 抵押房地产的处分	(2498)
第七章 法律责任	(2510)
第八章 附 则	(2525)
城市房屋租赁管理办法	(2529)
第一章 总 则	(2529)
第二章 租赁合同	(2541)
第三章 租赁登记	(2558)
第四章 当事人的权利和义务	(2562)
第五章 转 租	(2570)
第六章 法 律 责 任	(2578)
第七章 附 则	(2591)

城市房地产中介服务管理规定	(2594)
第一章 总 则	(2594)
第二章 中介服务人员资格管理	(2606)
第三章 中介服务机构管理	(2629)
第四章 中介业务管理	(2659)
第五章 罚 则	(2682)
第六章 附 则	(2698)
个人住房贷款管理办法	(2700)
第一章 总 则	(2700)
第二章 贷款的对象和条件	(2740)
第三章 贷款程序	(2760)
第四章 贷款期限与利率	(2781)
第五章 抵 押	(2786)
第六章 质押和保证	(2803)
第七章 房 屋 保 险	(2855)
第八章 借款合同的变更和终止	(2883)
第九章 抵押物或质物的处分	(2888)
第十章 附 则	(2902)

第四编 房地产管理编

城市私有房屋管理条例	(2909)
第一章 总 则	(2909)
第二章 所有权登记	(2931)
第三章 买 卖	(2950)
第四章 租 赁	(2965)
第五章 代 管	(2979)

第六章 附 则	(2986)
城市公有房屋管理规定	(2988)
第一章 总 则	(2988)
第二章 所有权登记	(3000)
第三章 使 用	(3009)
第四章 租 赁	(3017)
第五章 买 卖	(3038)
第六章 修 缮	(3055)
第七章 法 律 责 任	(3068)
第八章 附 则	(3096)
城市房屋修缮管理规定	(3099)
第一章 总 则	(3099)
第二章 房屋修缮管理机构的职责	(3108)
第三章 房屋修缮责任	(3111)
第四章 房屋修缮计划管理	(3118)
第五章 房屋修缮资金管理	(3121)
第六章 房屋修缮质量管理	(3124)
第七章 房屋修缮定额管理	(3137)
第八章 房屋修缮企事业单位管理	(3139)
第九章 法 律 责 任	(3141)
第十章 附 则	(3146)
城市新建住宅小区管理办法	(3149)

第五编 产权产籍管理编

城市房屋产权产籍管理暂行办法	(3251)
-----------------------------	---------------

第一章 总 则	(3251)
第二章 城市房屋产权管理	(3266)
第三章 城市房屋产籍管理	(3300)
第四章 罚 则	(3336)
第五章 附 则	(3344)
土地登记规则	(3375)
第一章 总 则	(3375)
第二章 初始土地登记	(3391)
第三章 土地使用权、所有权和土地他项权利 设定登记	(3428)
第四章 土地使用权、所有权和土地他项权利 变更登记	(3437)
第五章 名称、地址和土地用途变更登记	(3449)
第六章 注销土地登记	(3452)
第七章 土地登记文件资料	(3456)
第八章 附 则	(3463)

第六编 房地产税收编

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(3481)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(3544)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(3579)
中华人民共和国房产税暂行条例	(3617)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	(3636)

中华人民共和国城市维护建设税暂行条例	(3680)
中华人民共和国契税暂行条例	(3691)
中华人民共和国印花税法暂行条例	(3710)
中华人民共和国营业税暂行条例	(3727)
中华人民共和国企业所得税暂行条例	(3754)
附 录	(3784)
参考书目	(3839)
后 记	(3841)

目 录 (上)

第一编 房地产基本法律编

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条	(立法宗旨)		(3)
第二条	(适用范围)		(12)
第三条	(国有土地使用制度)		(34)
第四条	(居民住宅建设的扶持)		(49)
[相关规定] 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(1994年7月18日)			
			 (49)
[相关规定] 《国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案的通知》(1995年1月20日)			
			 (58)
[相关规定] 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》			
			(1998年7月3日 国发〔1998〕
			23号) (62)

- [相关规定] 《建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部关于印发〈城镇经济适用住房建设管理办法〉的通知》(1994年12月15日) (68)
- [相关规定] 《建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于印发〈关于大力发展经济适用住房的若干意见〉的通知》(1998年7月14日 建房[1998] 154号) (70)
- [相关规定] 《国家发展计划委员会、建设部、国土资源部、中国人民银行关于进一步加快经济适用住房(安居工程)建设有关问题的通知》(1998年8月3日 计投资[1998] 1474号) (74)
- 第五条 (房地产权利人的义务及房地产权利人合法权益的保护) (82)
- 第六条 (房地产管理体制) (87)

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

- 第七条 (土地使用权出让的定义) (97)
- [相关规定] 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务

院令第 55 号发布 自发布之日起施行)	(97)
第八条 (集体所有土地的征用与出让)	(112)
[相关规定] 《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布 自发布之日起施行)(节录)	(112)
[相关规定] 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第八号公布 自 1999 年 1 月 1 日起施行)(节录)	(112)
[相关规定] 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 4 日国务院第 12 次常务会议通过 1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 自 1999 年 1 月 1 日起施行)(节录)	(114)
第九条 (土地使用权出让的宏观管理)	(128)
[相关规定] 《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院	