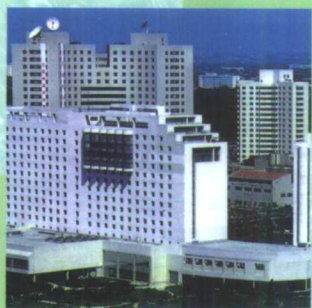


新世纪常用法律新编系列

新
编

城市房地产管理法新释与

例解



同心出版社

新世纪常用法律新编系列

城市房地产管理法新释与例解

主 编 黄建中

同心出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房地产管理法新释与例解/黄建中主编

—北京：同心出版社，1999.11

（新世纪常用法律新编系列）

ISBN 7—80593—423—1

I. 城… II. 黄… III. 房地产—经济管理—法律—注解—
中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 66351 号

同心出版社出版、发行

（北京市东单西裱糊胡同 34 号）

邮编：100734 电话：(010) 65298830

中国青年出版社印刷厂印刷 新华书店经销

2000 年 1 月第 1 版 2000 年 7 月第 2 次印刷

850×1168 毫米 32 开本 13.25 印张

字数：345 千字 印数：5001—10000 册

定价：21.00 元

新世纪常用法律新编系列

编辑委员会

编委会主任

马 原 中国法官协会副会长，中国女法官协会会长，最高人民法院原副院长，法学教授，民法专家

编委会副主任

林中梁 中央政法委员会研究室主任，中国法学会常务理事

编委会委员（按姓氏笔划为序）

吴慎宗 法制日报、中国律师报原总编辑，中国法学会理事

单长宗 中国法官协会秘书长、教授，刑法专家

杨振山 中国政法大学教授，民商法研究中心主任，博士生导师，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，中国法学会民法经济法研究会副会长

周贤奇 最高人民法院民事审判庭原副庭长

徐学鹿 北京工商大学法学教授，硕士生导师

谢邦宇 中共中央党校法学教授

前 言

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的进步，我国社会主义法制建设取得了举世瞩目的成就。一部部刑事法律、民商法律、经济法律、行政法律由国家最高权力机关先后公布，可以说，我们现在已经基本做到有法可依，我国社会主义市场经济法律体系亦已初步形成。这对于我国人民安居乐业、市场有序竞争、政府依法行政，对于依法治国，建设社会主义法治国家等无疑将起到巨大的作用。

法律规范的抽象性和法律语言的专业化，给广大人民群众对法律内容的理解造成了很多障碍，同时也给司法和执法工作者对法律的适用带来了一定的难度。加之，我国现有法律尚有许多需要完善的地方，如何正确理解和准确适用法律已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者了解我国法律的具体内容和司法适用，我们约请全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会、最高人民法院、最高人民检察院、中国人民大学、中国政法大学、北京大学、西南政法大学等单位的专家、学者共同撰写了这套《新世纪常用法律新编系列》，对我国常用的近 50 部法律依循法条的顺序，分关键词解释、理解与适用、案例与评析等三大部分对各个法条的立法原意和具体适用作了全面的说明。在关键词解释部分，对本条中的主要语汇进行定义性说明，以防杜适用中的分歧；在理解与适用部分，对本条的内容及其运用作具体阐述；在案例与评析部分，精选与本条有关的具体案件进行评点，以加深理解。

本套丛书着力反映我国新近的成熟理论和司法实践。全部内

容均结合最新的法律、法规、规章和司法解释，相关法律的修改也在文中相应部分作出明确说明。

编辑本类书籍尚属首次，不当之处，请读者指正。

本套丛书第一辑出版之际，我们将迎来 21 世纪。我们谨以此书献给我们伟大的祖国，献给我们伟大的时代，献给那些为我国法制建设作出贡献的人们。

《新世纪常用法律新编系列》

编辑委员会

一九九九年十二月

目 录

第一章 总 则

第一条 (立法宗旨)	(1)
【关键词解释】	(1)
【理解与适用】	(2)
第二条 (适用范围)	(6)
【关键词解释】	(6)
【理解与适用】	(7)
第三条 (国有土地有偿、有限期使用制度)	(12)
【关键词解释】	(12)
【理解与适用】	(12)
第四条 (居民住宅建设的扶持)	(15)
【理解与适用】	(15)
第五条 (保护房地产权利人合法权益的原则)	(17)
【关键词解释】	(18)
【理解与适用】	(18)
第六条 (房地产管理体制)	(23)
【关键词解释】	(23)
【理解与适用】	(24)

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条	(土地使用权出让的概念)	(30)
【关键词解释】		(30)
【理解与适用】		(30)
第八条	(集体土地使用权出让的限制)	(32)
【关键词解释】		(32)
【理解与适用】		(33)
第九条	(土地使用权出让的宏观管理)	(46)
【关键词解释】		(46)
【理解与适用】		(47)
第十条	(年度出让土地使用权总量控制)	(49)
【关键词解释】		(49)
【理解与适用】		(49)
第十一条	(土地使用权出让的程序)	(52)
【关键词解释】		(52)
【理解与适用】		(53)
【案例与评析】		(55)
第十二条	(土地使用权出让的方式)	(56)
【关键词解释】		(56)
【理解与适用】		(57)
【案例与评析】		(64)
第十三条	(土地使用权出让的最高年限)	(65)
【关键词解释】		(65)
【理解与适用】		(65)

第十四条 (土地使用权出让合同)	(67)
【关键词解释】	(67)
【理解与适用】	(67)
第十五条 (土地使用者支付出让金的义务)	(99)
【关键词解释】	(99)
【理解与适用】	(99)
【案例与评析】	(102)
第十六条 (出让人提供出让土地的义务)	(106)
【关键词解释】	(107)
【理解与适用】	(107)
第十七条 (土地用途的改变)	(109)
【关键词解释】	(109)
【理解与适用】	(110)
第十八条 (土地使用权出让金的管理)	(112)
【理解与适用】	(112)
第十九条 (出让土地使用权的提前收回)	(113)
【关键词解释】	(113)
【理解与适用】	(113)
第二十条 (土地使用权的灭失)	(116)
【关键词解释】	(116)
【理解与适用】	(116)
第二十一条 (土地使用权出让年限届满的法律 后果)	(117)
【理解与适用】	(118)

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 (土地使用权划拨的概念)	(120)
【关键词解释】	(120)

【理解与适用】	.....	(121)
第二十三条 (土地使用权划拨的范围)	.....	(130)
【关键词解释】	.....	(131)
【理解与适用】	.....	(131)
【案例与评析】	.....	(133)

第三章 房地产开发

第二十四条	(房地产开发的基本原则)	(135)
【关键词解释】	.....	(135)
【理解与适用】	.....	(135)
第二十五条	(开发土地的用途和期限)	(138)
【关键词解释】	.....	(139)
【理解与适用】	.....	(139)
第二十六条	(房地产开发项目的设计、施工和竣工验收)	(141)
【理解与适用】	.....	(142)
第二十七条	(土地使用权的作价入股)	(158)
【关键词解释】	.....	(158)
【理解与适用】	.....	(158)
第二十八条	(开发居民住宅的鼓励和扶持)	(160)
【理解与适用】	.....	(161)
第二十九条	(房地产开发企业的设立)	(163)
【关键词解释】	.....	(164)
【理解与适用】	.....	(164)
【案例与评析】	.....	(198)
第三十条	(房地产开发企业注册资本与投资总额的比例)	(200)

【关键词解释】	(200)
【理解与适用】	(200)

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条 (房地产同时转让、抵押原则)	(203)
【关键词解释】	(203)
【理解与适用】	(203)
第三十二条 (房地产价格管理的范围)	(206)
【关键词解释】	(206)
【理解与适用】	(206)
第三十三条 (房地产价格评估制度)	(209)
【关键词解释】	(209)
【理解与适用】	(209)
第三十四条 (房地产成交价格申报制度)	(212)
【关键词解释】	(213)
【理解与适用】	(213)
【案例与评析】	(215)
第三十五条 (房地产转让和抵押时权属登记)	(216)
【关键词解释】	(216)
【理解与适用】	(216)
【案例与评析】	(218)

第二节 房地产转让

第三十六条 (房地产转让的概念)	(219)
【关键词解释】	(219)

【理解与适用】	(220)
第三十七条 （不得转让的房地产）	(224)
【关键词解释】	(224)
【理解与适用】	(225)
第三十八条 （以出让方式取得土地使用权的房地产 转让的条件）	(229)
【关键词解释】	(229)
【理解与适用】	(229)
【案例与评析】	(231)
第三十九条 （以划拨方式取得土地使用权的房地产的 转让的条件）	(232)
【关键词解释】	(232)
【理解与适用】	(232)
【案例与评析】	(235)
第四十条 （房地产转让合同）	(238)
【关键词解释】	(238)
【理解与适用】	(238)
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）	(254)
【理解与适用】	(254)
第四十二条 （房地产转让后土地使用权的使用年限 的折算）	(255)
【理解与适用】	(255)
第四十三条 （房地产转让后土地使用权用途 的变更）	(256)
【理解与适用】	(256)
第四十四条 （商品房预售的条件）	(258)
【关键词解释】	(258)

【理解与适用】	(258)
【案例与评析】	(262)
第四十五条 （商品房预售后的再行转让）	(264)
【理解与适用】	(264)

第三节 房地产抵押

第四十六条 （房地产抵押的概念）	(266)
【关键词解释】	(266)
【理解与适用】	(266)
【案例与评析】	(268)
第四十七条 （房地产抵押物的范围）	(270)
【关键词解释】	(270)
【理解与适用】	(270)
【案例与评析】	(275)
第四十八条 （房地产抵押登记）	(277)
【关键词解释】	(277)
【理解与适用】	(277)
【案例与评析】	(284)
第四十九条 （房地产抵押合同）	(285)
【关键词解释】	(285)
【理解与适用】	(285)
第五十条 （以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现）	(292)
【理解与适用】	(293)
第五十一条 （房地产抵押后土地上的新增房屋问题）	(298)
【理解与适用】	(298)

第四节 房屋租赁

第五十二条	（房屋租赁的概念）	（299）
-------	-----------	-------

【关键词解释】	（299）
---------	-------

【理解与适用】	（299）
---------	-------

【案例与评析】	（302）
---------	-------

第五十三条	（房屋租赁合同的签订与备案）	（305）
-------	----------------	-------

【关键词解释】	（305）
---------	-------

【理解与适用】	（306）
---------	-------

第五十四条	（住宅用房和非住宅用房的租赁）	（318）
-------	-----------------	-------

【关键词解释】	（318）
---------	-------

【理解与适用】	（318）
---------	-------

【案例与评析】	（321）
---------	-------

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）	（323）
-------	-------------------------------	-------

【关键词解释】	（323）
---------	-------

【理解与适用】	（323）
---------	-------

第五节 中介服务机构

第五十六条	（房地产中介服务机构）	（325）
-------	-------------	-------

【关键词解释】	（326）
---------	-------

【理解与适用】	（326）
---------	-------

第五十七条	（房地产中介服务机构的设立条件和 程序）	（328）
-------	-------------------------	-------

【关键词解释】	（328）
---------	-------

【理解与适用】	（329）
---------	-------

第五十八条	（房地产估价人员资格认证制度）	（333）
-------	-----------------	-------

【关键词解释】	(333)
【理解与适用】	(333)

第五章 房地产权属登记管理

第五十九条 (房地产登记发证制度)	(337)
【关键词解释】	(337)
【理解与适用】	(337)
【案例与评析】	(341)
第六十条 (房地产权属登记的具体运作)	(342)
【关键词解释】	(343)
【理解与适用】	(343)
第六十一条 (房地产抵押登记)	(350)
【关键词解释】	(350)
【理解与适用】	(350)
第六十二条 (统一的房地产权属证书的颁发)	(353)
【理解与适用】	(354)

第六章 法律责任

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)	(356)
【关键词解释】	(356)
【理解与适用】	(356)
【案例与评析】	(358)
第六十四条 (擅自从事房地产开发的法律责任)	(360)
【关键词解释】	(361)

【理解与适用】	(361)
第六十五条 （非法转让土地使用权的法律责任）	(363)
【理解与适用】	(363)
【案例与评析】	(366)
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）	(367)
【关键词解释】	(367)
【理解与适用】	(368)
第六十七条 （非法预售商品房的法律责任）	(369)
【关键词解释】	(370)
【理解与适用】	(370)
第六十八条 （擅自从事房地产中介服务业务的法律 责任）	(372)
【关键词解释】	(372)
【理解与适用】	(372)
第六十九条 （向房地产开发企业非法收费的法律 责任）	(374)
【关键词解释】	(375)
【理解与适用】	(375)
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）	(377)
【关键词解释】	(377)
【理解与适用】	(378)

第七章 附 则

第七十一条 （本法适用的参照）	(388)
-----------------------	-------

【关键词解释】	(388)
【理解与适用】	(388)
第七十二条 （时间效力）	(391)
【理解与适用】	(391)
后 记	(401)
主要参考书目	(403)