

《中华人民共和国城市房地产管理法》 应用手册

孙佑海 主编

181-62

机械工业出版社

《中华人民共和国城市房地产管理法》 应用手册

主 编 孙佑海
副主编 国中河
岳华伟
陆湛明



机械工业出版社

(京) 新登字 054 号

本书的内容包括:《中华人民共和国城市房地产管理法》全文,条文释义,名词解释及有关的法律、法规四部分。本书由制定、修改、审定该法的全国人大常委会法制委员会等有关负责同志编写,具有相当的权威性。

本书对《中华人民共和国城市房地产管理法》逐条释义,释义内容准确、清楚、简明,旨在帮助读者准确、透彻地理解该法。编者考虑到有关单位及个人在执法过程中,会遇到诸多问题,故特对法中的重要名词进行解释。同时,本书还收集了有关的法律、法规,以方便读者查阅、参考。

本书读者对象:全国各级房地产管理部门,房屋建设、维修部门及海内外广大的房地产开发、经销部门及个人。

图书在版编目(CIP)数据

《中华人民共和国城市房地产管理法》应用手册/孙佑海主编. —北京:机械工业出版社, 1995. 2
ISBN 7-111-04459-2

I. 中… II. 孙… III. 城市-房地产-管理-法规-中国
IV. D922. 181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (94) 第 11580 号

出版人:马九荣(北京市百万庄南街1号 邮编:100037)
责任编辑:国卫光 版式设计:王颖 责任校对:张晓蓉
封面设计:方芬 责任印制:胡子祥

三河市宏达印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

1995年2月第1版·1995年2月第1次印刷
787mm×1092mm, 32·10.75印张·234千字
0 001— 2 380册
定价:16.00元

前 言

1994年7月5日，国家主席江泽民以中华人民共和国主席令第二十九号公布了《中华人民共和国城市房地产管理法》，并决定自1995年1月1日起施行。这是我国为促进城市房地产业的健康发展而制定的一部十分重要的法律。它的制定和施行，是我国房地产业和土地管理上的一件大事，必将对我国的房地产业和土地管理产生重大而深远的影响。

房地产业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。近年来，我国的房地产业迅速发展，取得了很大成绩，它不仅为城市的经济发展提供了基本的物质基础和前提，而且有利于逐步改善城市居民的居住条件，为国家开辟一条重要的财源。与此同时，也出现了一些亟待解决的问题，主要是：到处建立开发区，造成房地产建设用地供应总量失控；房地产开发投资结构不合理，房地产开发企业过多过滥；房地产市场机制不健全，交易不规范，交易价格混乱，出现“炒地皮”的现象，造成国有土地收益流失，等等。因此，为了加强对城市房地产的管理，维护城市房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，保护国有房地产，促进房地产业的健康发展，制定《城市房地产管理法》是十分必要和迫切的。现在公布的《中华人民共和国城市房地产管理法》，满足了广大干部群众的强烈愿望，而且具有很强的针对性和实用性。

法律制定了，必须严格地依法办事。“有法可依，有法必

依，执法必严，违法必究”，这是我国社会主义法制的一条基本原则。如何保障法律的实施？历史的经验告诉我们：第一，党必须加强对执法工作的领导；第二，国家机关工作人员必须带头遵守法律，严格执法办事；第三，必须加强对法律的宣传，真正把法律交给十多亿人民。要以各种形式，使广大干部和群众知道，我国为什么要制定《城市房地产管理法》；在取得房地产开发用地、从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理等活动中，哪些是合法的，应当怎么办，哪些是不合法的，不应当怎么办，正是为了实现这一目的，我们编著了《中华人民共和国城市房地产管理法应用手册》。

本书由孙佑海主编，国中河、岳华伟、陆湛明为副主编。本书的撰稿人为：岳华伟、陆湛明、孙佑海、王琦、国中河、敬大力、吕国华。

编著本书的作者们，均参加了《城市房地产管理法》的具体立法工作，为这部重要法律的出台付出了辛勤的劳动，发挥了应有的作用。也许，正是这个原因，将会增加本书的实用价值。

最后，诚恳地希望广大读者对本书提出宝贵意见。

编者

1994年7月27日

目 录

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| 第一部分 | 《中华人民共和国城市房地产管理法》 | 1 |
| 第二部分 | 《中华人民共和国城市房地产管理法》 | |
| | 条文释义 | 21 |
| 第一章 | 总则 | 21 |
| 第二章 | 房地产开发用地 | 30 |
| 第一节 | 土地使用权出让 | 30 |
| 第二节 | 土地使用权划拨 | 50 |
| 第三章 | 房地产开发 | 54 |
| 第四章 | 房地产交易 | 65 |
| 第一节 | 一般规定 | 65 |
| 第二节 | 房地产转让 | 69 |
| 第三节 | 房地产抵押 | 85 |
| 第四节 | 房屋租赁 | 89 |
| 第五节 | 中介服务机构 | 92 |
| 第五章 | 房地产权属登记管理 | 96 |
| 第六章 | 法律责任 | 102 |
| 第七章 | 附则 | 112 |
| 第三部分 | 名词解释与概念详述 | 115 |
| 第四部分 | 有关的法律、法规 | 157 |
| 第一类 | 法律部分 | 157 |

| | |
|--|------------|
| 中华人民共和国土地管理法 | 157 |
| 中华人民共和国城市规划法 | 173 |
| 第二类 行政法规部分 | 183 |
| 城镇个人建造住宅管理办法 | 183 |
| 城市私有房屋管理条例 | 186 |
| 中华人民共和国城乡建设环境保护部关于 外国人私有房屋管理的若干规定 | 194 |
| 中华人民共和国房产税暂行条例 | 196 |
| 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 | 198 |
| 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 | 201 |
| 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 | 204 |
| 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 | 216 |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例 | 220 |
| 城市房屋拆迁管理条例 | 232 |
| 中华人民共和国土地增值税暂行条例 | 244 |
| 第三类 国务院部门规章 | 246 |
| 城镇房屋所有权登记暂行办法 | 246 |
| 土地违法案件处理暂行办法 | 249 |
| 国有土地使用权有偿出让收入管理暂行 实施办法 | 255 |
| 城市异产毗连房屋管理规定 | 258 |
| 出让国有土地使用权审批管理暂行规定 | 262 |
| 城市房屋产权产籍管理暂行办法 | 265 |
| 国家土地管理局划拨土地使用权管理暂行 办法 | 271 |
| 公有住宅售后维修养护管理暂行办法 | 278 |
| 商品住宅价格管理暂行办法 | 281 |

| | |
|--|-----|
| 城市房地产市场估价管理暂行办法 | 287 |
| 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 | 292 |
| 房地产开发企业资质管理规定 | 295 |
| 第四类 有关的通知、意见 | 301 |
| 国务院关于加强国有土地使用权有偿出 收入管理的通知 | 301 |
| 国务院于出让国有土地使用权批准权限 的通知 | 302 |
| 国务院于发展房地产业若干问题的通知 | 304 |
| 建设部关于建立和健全房地产交易所的通知 | 310 |
| 建设部、国家物价局、国家工商行政管理局 关于加强房地产市场管理的通知 | 312 |
| 国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权 出让和转让管理的通知 | 316 |
| 司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证 的联合通知 | 319 |
| 建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知 | 322 |
| 国家物价局、建设部关于解决在房地产交易中 收益流失问题的通知 | 324 |
| 建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发 企业管理的通知 | 326 |
| 建设部、国家土地管理局、国家工商行政管理局、 国家税务总局关于加强房地产市场宏观管理 促进房地产业健康持续发展的意见 | 329 |

第一部分

《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)

中华人民共和国主席令

第二十九号

《中华人民共和国城市房地产管理法》已由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于1994年7月5日通过，现予公布，自1995年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 江泽民

1994年7月5日

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 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 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订年度出让土地使用权总面积方案，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按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的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门退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百分之二十以下的土地闲置费；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需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地方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。