

常用法律手册系列

房地产 法律手册

(修订本)

**A Handbook of
Laws and Regulations
on Real Estate**

法律出版社

房地产
法律手册
(修订本)

**A Handbook of
Laws and Regulations
on Real Estate**

本书编辑组 编

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律手册/《房地产法律手册》编辑组编. 2版. - 北京: 法律出版社, 2001. 7

(常用法律手册系列)

ISBN 7-5036-1181-2

I. 房… II. 房… III. 房地产业-法规-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 044387 号

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

责任印制/陶 松

责任校对/何 萍

印刷/北京朝阳北苑印刷厂

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/16.125

字数/404 千

版本/2001 年 7 月第 2 版

2001 年 7 月第 1 次印刷

社址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层
(100037)

电子信箱: pholaw@public.bta.net.cn

电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)

出版声明/版权所有, 侵权必究。

书号: ISBN 7-5036-1181-2/D·946

定价: 27.00 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

出版说明

为满足社会各界学法、用法的需要,本社在出版法律单行本、法律汇编本等法规类图书的同时,又新推出一套常用法律手册系列,该套书按内容分为若干种,包括《诉讼法律手册》、《赔偿法律手册》、《婚姻家庭法律手册》、《房地产法律手册》、《保险法律手册》、《金融法律手册》、《劳动法律手册》、《税收法律手册》、《知识产权法律手册》、《教育法律手册》、《消费者权益保护法律手册》、《治安管理法律手册》、《交通法律手册》等,所收内容包括法律、有关法律的决定、行政法规、部门规章及司法解释等。

本丛书内容准确、实用性强、使用方便,在收录范围、编排结构上,充分考虑到读者的需要,随着法律、法规等规范性文件的制定及修改,本丛书将及时补充修订,以保持常用常新。

本书编辑组

2001年4月

目 录

法 律

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	(1)
中华人民共和国建筑法(1997年11月1日)	(12)
中华人民共和国土地管理法(1998年8月29日)	(26)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日)	(44)

行政法規

城镇个人建造住宅管理办法(1983年6月4日)	(56)
城市私有房屋管理条例(1983年12月17日)	(58)
关于外国人私有房屋管理的若干规定(1984年8月25日)	(62)
楼堂馆所建设管理暂行条例(1988年9月22日)	(64)
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)	(70)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日)	(77)
城市房屋拆迁管理条例(1991年3月22日)	(80)
中华人民共和国注册建筑师条例(1995年9月23日)	(87)

房地产广告发布暂行规定(1996年12月30日)	(94)
城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日)	(97)
住房公积金管理条例(1999年4月3日)	(104)
建设工程质量管理条例(2000年1月30日)	(112)
建设工程勘察设计管理条例(2000年9月25日)	(126)

法规性文件

国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定(1983年12月15日)	(133)
国务院关于发展房地产业若干问题的通知(1992年11月4日)	(135)
国务院办公厅关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知(1992年12月9日)	(140)
国务院关于进一步加强国有土地使用权有偿使用收入征收管理工作的通知(1993年10月26日)	(141)
国务院关于深化城镇住房制度改革的决定(1994年7月18日)	(142)
国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方(1995年1月20日)	(150)
国务院关于房地产建设进口物资税收问题的通知(1995年4月23日)	(154)
国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知(1995年5月26日)	(155)
关于加强住房公积金管理的意见(1996年8月8日)	(158)
关于加强国有住房出售收入管理的意见(1996年8月8日)	(161)

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)	(162)
关于支持科研院所、大专院校、文化团体和卫生 机构利用单位自用土地建设经济适用住房的 若干意见(1998年9月18日)	(167)
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖 土地的通知(1999年5月6日)	(169)

规章及相关文件

房地产开发用地

关于加强农村宅基地管理工作的请示(1989年 12月15日)	(174)
国务院批转国家土地管理局《关于部分地方政 府越权批地情况报告》的通知(1990年1月 19日)	(178)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991年7月8日)	(182)
全国土地利用总体规划纲要(草案)(1992年12 月21日)	(185)
国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管 理费的通知(1993年1月18日)	(205)
股份有限公司土地使用权管理暂行规定(1994 年12月3日)	(206)
建设用地计划管理办法(1996年9月18日)	(209)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定 (1998年2月17日)	(213)
建设用地审查报批管理办法(1999年3月2日)	(218)
关于进一步推行招标投标出让国有土地使用权 的通知(1999年1月27日)	(224)
土地利用年度计划管理办法(1999年3月2日)	(227)

房地产开发制度

全国房地产开发企业升级实施办法(试行)	
---------------------	--

(1989 年 12 月 31 日)	(230)
建设部关于印发房地产经营、维修、管理企业划 分类型试行标准的通知(1990 年 6 月 14 日)	(234)
国家计委、建设部、中国人民建设银行、审计署、 国家统计局、国家物价局关于加强商品住宅 建设管理的通知(1990 年 8 月 18 日)	(235)
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(1992 年 7 月 28 日)	(238)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993 年 11 月 13 日)	(241)
房地产开发企业资质管理规定(1993 年 11 月 16 日)	(244)
城镇经济适用住房建设管理办法(1994 年 12 月 15 日)	(249)
城市房地产开发管理暂行办法(1995 年 1 月 23 日)	(251)
实施国家安居工程的意见(1995 年 3 月 8 日)	(258)
建设部关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工 程时须收验《房屋所有权证》的通知(1995 年 10 月 5 日)	(262)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定 (1996 年 1 月 5 日)	(263)
建设部关于加强房地产开发管理提高商品房质 量的通知(1996 年 1 月 23 日)	(266)
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明 书制度的规定(1998 年 5 月 12 日)	(268)
关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干 意见(1999 年 7 月 5 日)	(271)
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收 备案管理暂行办法(2000 年 4 月 7 日)	(276)
工程建设项目招标范围和规模标准规定	

(2000 年 5 月 1 日)	(279)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法	
(2000 年 6 月 30 日)	(281)
房屋建筑工程质量保修办法(2000 年 6 月	
30 日)	(286)
工程建设项目自行招标试行办法(2000 年	
7 月 1 日)	(289)
建筑工程设计招标投标管理办法(2000 年	
10 月 18 日)	(291)
房地产交易	
经租房屋清产估价原则(1984 年 12 月 12 日)	(298)
国家物价局、建设部关于解决在房地产交易中	
国有土地收益流失问题的通知(1992 年 4 月	
27 日)	(301)
商品住宅价格管理暂行办法(1992 年 7 月 20	
日)	(303)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992 年 9	
月 7 日)	(306)
城市房产交易价格管理暂行办法(1994 年 11	
月 11 日)	(310)
城市商品房预售管理办法(1994 年 11 月 15 日)	(314)
房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995 年	
3 月 22 日)	(317)
房地产估价师执业资格考试实施办法(1995 年	
3 月 22 日)	(322)
建设部、中国人民银行《关于加强与银行贷款业	
务相关的房地产抵押和评估管理工作》的通	
知(1995 年 3 月 23 日)	(324)
城市房屋租赁管理办法(1995 年 5 月 9 日)	(325)
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的	
通知(1995 年 7 月 17 日)	(331)

城市房地产转让管理规定(1995年8月7日)	(334)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)(1995年9月8日)	(339)
城市房地产中介服务管理规定(1996年1月8 日)	(341)
国家计委关于进一步加强房地产价格工作的通 知(1996年3月5日)	(347)
国家计委、国家国有资产管理局关于明确国有 资产评估中房地产评估收费问题的通知 (1996年8月22日)	(349)
城市房地产抵押管理办法(1997年5月9日)	(351)
房地产估价师注册管理办法(1998年8月20 日)	(360)
关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的 通知(1999年2月10日)	(367)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂 行办法(1999年4月22日)	(368)
房地产权属登记管理	
城市房屋产权产籍管理暂行办法(1990年12 月31日)	(373)
建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的 通知(1992年4月21日)	(376)
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的 通知(1995年8月16日)	(377)
城市房屋权属登记管理办法(1997年10月27 日)	(379)
涉外房地产	
司法部、建设部、外交部、国务院侨办关于办理 华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产 权事宜中如何确认公证文书效力的通知 (1989年2月24日)	(387)

关于处理原去台人员房产问题的实施细则 (1992年2月10日)	(389)
城市住房改革及税费	
财政部关于城镇职工购买公有住房契约税问题 的通知(1988年6月28日)	(394)
国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设部 关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规 定(1992年3月1日)	(395)
财政部关于住房制度改革中财政税收政策的若 干规定(1992年6月11日)	(398)
关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定 (1995年5月31日)	(400)
中央国家机关住房公积金制度实施办法(1996 年10月25日)	(403)
国家计委、财政部关于取消部分建设项目收费 进一步加强建设项目收费管理的通知(1996 年12月23日)	(406)
关于进一步深化学校住房制度改革 加快解决 教职工住房问题的若干意见(1998年10月 19日)	(410)
城镇廉租住房管理办法(1999年4月22日)	(414)
物业管理	
城乡建设环境保护部批准房屋修缮范围和标准 (1984年11月8日)	(417)
城市危险房屋管理规定(1989年11月21日)	(426)
城市房屋修缮管理规定(1991年7月8日)	(430)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992年 6月15日)	(436)
城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23 日)	(439)
城市公有房屋管理规定(1994年3月23日)	(442)

建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》 及有关考评验收工作的通知(1995年3月11 日)	(449)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (1996年2月9日)	(455)
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工 作的通知(1997年4月3日)	(459)
贷款与基金管理	
个人住房担保贷款管理试行办法(1997年4月 28日)	(461)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法 (1998年11月9日)	(467)
经济适用住房开发贷款管理暂行规定(1999年 4月6日)	(470)
纠纷处理	
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997年4月 2日)	(477)

司法解释及相关文件

最高人民法院关于土改后不久被收养的子女能 否参加分割土改前的祖遗房产的批复(1986 年2月13日)	(480)
最高人民法院关于产权人生前已处分的房屋其 死后不应认定为遗产的批复(1987年6月24 日)	(481)
最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确 权的祖遗房产应如何继承问题的批复(1987 年4月25日)	(482)
最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资 入股应如何处理问题的批复(1987年2月23 日)	(483)

最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复(1988年10月24日)	(484)
最高人民法院关于私房改造中典当双方都是被改造户的回赎案件应如何处理问题的批复(1990年7月25日)	(485)
最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖合同应属无效的复函(1991年3月22日)	(486)
最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件,但购房后长期共同居住管理使用,纠纷时已具备完全购房条件的应认定产权共有的复函(1991年8月7日)	(487)
最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方可承认买卖关系有效的复函(1995年7月6日)	(488)
最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答(1995年12月27日)	(489)
最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答(1996年2月5日)	(497)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复(1996年7月24日)	(500)
最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复(1998年9月9日)	(501)

〔法 律〕

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二十九号公布 自
1995年1月1日起施行)

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,由土地管理部门返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 20% 以下