

应用型法律法规丛书

YINGYONGXING FALU FAGUI CONGSHU

应用型 房地产法

YINGYONGXING

FANGDICHANFA

以法说法，准确应用



检索方便，查找快捷



提示醒目，覆盖全面



中国法制出版社

应用型法律法規丛书

YINGYONGXING FALU FAGUI CONGSHU

应 用 型 房 地 产 法

YINGYONGXING

FANGDICHANFA

中国法制出版社

责任编辑：梁海涛

图书在版编目（CIP）数据

应用型房地产法/《应用型法律法规丛书》

编写组编. —北京：中国法制出版社，2006. 3

（应用型法律法规丛书）

ISBN 7 - 80226 - 078 - 7

I. 应... II. 应... III. 房地产业 - 法规 -
汇编 - 中国 IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2006）第 012067 号

应用型法律法规丛书

应用型房地产法

YINGYONG XINGFANG DICHAN FA

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2006 年 6 月第 1 版

印张/ 7.125 字数/ 142 千

· 2006 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 078 - 7

定价：14.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfs.com>

市场营销部电话：66033393

传真：66031119

编辑部电话：66010403

邮购部电话：66033288

编辑说明

应用是制定法律的目的,应用性是编辑法律图书的诉求,提高法律图书的应用性更是我们孜孜以求的目标。这也使我们经常思考:如何才能提高一本法律图书的应用性?经过长期的调查研究,在与法律实务工作者和广大读者的互动交流下,我们精心准备、重点推出了这套“应用型法律法规丛书”。本丛书具有如下特点:

➤ **以法说法,准确应用。**该丛书以主体法为主线,针对主体法适用过程中的问题,把主体法条文中的应用点以问题的形式提出,然后以现行有效的法律、法规和司法解释进行回答和阐释。

➤ **检索方便,查找快捷。**主体法适用过程中的每个问题在目录主体法相应条文下列出,使读者能快速查找问题以及解决问题的相关法律、法规和司法解释。

➤ **提示醒目,覆盖全面。**主体法前有关键词解读,主体法中的法律术语和易混概念在书中以暗影形式标出,书后附有与主体法相关的主要法律、法规、司法解释。

整套图书从编排策划到具体操作,从体例安排到版式设计,无不以提高法律的应用性为宗旨,无不体现“应读者之所需,用心做好书”的理念。读者的需求和满意是我们努力的方向和目标,读者的希冀和支持是我们前进的源泉和动力,敬请读者朋友继续关注我们,为我们的法律法规编辑工作提出更高要求!

2006年6月

目 录

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】	/ 1
第二条	【适用范围】	/ 1
第三条	【国有土地有偿、有限期使用制度】	/ 2
第四条	【国家扶持居民住宅建设】	/ 2
(1)	在国家调整住房供应结构稳定住房价格中，如何有步骤地解决低收入家庭的住房困难？	/ 2
(2)	发展经济适用住房应以什么原则作为指导？购买经济适用住房实行什么制度？	/ 3
(3)	国家对经济适用住房的建设、收费以及对购买者给予哪些政策优惠？	/ 4
(4)	经济适用住房开发建设以什么原则作为指导？开发建设住房以及规划设计等有何要求？	/ 4
(5)	经济适用住房价格方面有何要求？	/ 5
第五条	【房地产权利人的义务和权益】	/ 6
第六条	【房地产管理机构设置】	/ 6

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让	/ 7
第七条 【土地使用权出让的定义】	/ 7
(1) 土地使用者未按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发、利用土地的, 应如何处理?	/ 7
(2) 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的, 如何处理?	/ 7
第八条 【集体所有土地征用与出让】	/ 8
第九条 【土地使用权出让宏观管理】	/ 9
(1) 国有土地使用权出让由何机关负责管理?	/ 9
第十条 【年度出让土地使用权总量控制】	/ 10
(1) 城市国有土地出让的投放量应当与哪些要素相适应?	/ 11
(2) 在各级城市人民政府编制的年度用地计划中, 中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地年度供应量不得低于居住用地供应总量的多少? 土地的供应应在什么基础上、采取什么办法、以什么方式来确定开发建设单位?	/ 11
第十一条 【土地使用权出让程序】	/ 12
(1) 出让城市国有土地使用权应当有何规划?	/ 12
(2) 何部门有权对城市国有土地使用权出让过程是否符合城市规划进行监督?	/ 13

(3) 对于持未附具城市规划行政主管部门提供的 规划设计条件及附图的出让合同, 或者擅 自变更的, 城市规划行政主管部门如何处理?	/ 13
第十二条 【土地使用权出让方式】	/ 14
(1) 城镇国有土地使用权可以采取哪些方式出让?	/ 14
(2) 什么情况下转让国有土地使用权可以采取协议 出让方式?	/ 14
(3) 协议出让国有土地使用权应遵循哪些原则? 对符合协议出让条件的, 负责土地转让的部 门如何进行转让事宜?	/ 15
(4) 招标、拍卖出让国有土地使用权的范围包括 哪些情况?	/ 16
(5) 采取招标投标挂牌出让国有土地使用权的, 政府主管部门如何组织进行转让?	/ 18
(6) 出让土地招标、开标按照何程序进行?	/ 19
(7) 出让土地采取拍卖的方式, 拍卖如何进行?	/ 20
(8) 挂牌出让土地的如何进行?	/ 21
第十三条 【土地使用权出让最高年限】	/ 22
(1) 土地使用权出让的最高年限如何确定?	/ 22
第十四条 【土地使用权出让合同】	/ 22
(1) 土地使用权出让合同遵循什么原则由哪 几方签订?	/ 23
(2) 土地使用权出让合同签订后, 出让方有何 义务? 如果其未履行合同义务, 土地使用 者享有何种权利?	/ 23
(3) 土地使用者支付全部土地使用权出让金后 能否直接取得土地使用权?	/ 23
第十五条 【支付出让金】	/ 24

(1)	以出让取得国有土地使用权的土地使用者，是否必须支付土地使用权出让金方能使用土地？	/ 24
(2)	出让土地使用权其土地使用者应当在多长期限内支付全部土地使用权出让金？如果受让方逾期未支付土地使用权出让金的，此时出让方有何权利？	/ 24
第十六条	【提供出让土地】	/ 25
第十七条	【土地用途的变更】	/ 25
(1)	需要变更土地用途的应当向何部门报批？	/ 25
第十八条	【土地使用权出让金的管理】	/ 26
(1)	土地出让金收入以及征收管理由何部门主管？其主要用途是什么？	/ 26
第十九条	【出让土地使用权的提前收回】	/ 27
(1)	国有土地使用权收回的，注销土地登记由何机关办理？	/ 28
(2)	国有土地使用权提前收回的，其对土地使用权出让合同的效力有何影响？	/ 28
(3)	人民政府或者土地管理部门根据公共利益的需要提前收回国有土地使用权的，属于何种性质的行为？	/ 28
第二十条	【土地使用权终止】	/ 29
(1)	哪些原因可以引起土地使用权终止？	/ 29
第二十一条	【土地使用权出让年限届满】	/ 29
(1)	土地使用权出让年限届满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物归谁所有？	/ 30
(2)	土地使用权期满，土地使用者是否可以续期？如果可以应该如何处理？	/ 30

第二节 土地使用权划拨

/ 31

第二十二条 【土地使用权划拨的定义】

/ 31

- (1) 哪些土地使用可以以划拨方式取得? / 31
- (2) 以划拨方式取得的土地使用权符合哪些条件
可以转让、出租、抵押? 政府能否无偿收
回其划拨土地使用权? / 39
- (3) 国有企业使用的划拨土地使用权, 应当实行
何制度? 对企业改革涉及的划拨土地使用权,
哪些情形下应当采取出让或租赁方式处置?
哪些情形可以采取国家以土地使用权作价出资
(入股) 方式处置? 哪些情形可以采取保留划
拨方式处置? / 40

第二十三条 【土地使用权划拨范围】

/ 42

第三章 房地产开发

第二十四条 【房地产开发基本原则】

/ 43

- (1) “十一五”时期, 要重点发展哪种住房? 自
2006 年 6 月 1 日起, 凡新审批、新开工的商品
住房建设, 套型建筑面积 90 平方米以下住房
(含经济适用住房) 面积占开发建设总面积的比
重是多少? / 43
- (2) 哪些情形下房地产建设主管部门不得审批、
同意或者要严格控制房地产开发建设项目? / 44
- (3) 确定房地产开发项目, 应符合哪些要求? / 45
- (4) 房地产开发用地通过何种方式取得? / 46
- (5) 在国家调整住房供应结构稳定住房价格中,
怎样严格控制被动性住房需求? / 46

(6) 在国家调整住房供应结构稳定住房价格中， 如何进一步整顿和规范房地产市场秩序？	/ 47
第二十五条 【开发土地期限】	/ 47
(1) 房地产开发企业应当如何使用土地进行项目 开发建设？	/ 48
(2) 对房地产开发用地超出合同约定动工开发日期 满1年未动工开发的，应如何处理？满2年未动 工开发的，如何处理？什么情况下的房地产开 发用地按闲置土地处置？	/ 48
第二十六条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】	/ 49
(1) 房地产开发项目应当建立资本金制度，那么 资本金的比例有何要求？	/ 49
(2) 房地产开发项目如何实施？其项目本身应当 符合哪些要求？	/ 49
(3) 房地产开发项目竣工后如何验收？对住宅小 区等群体房地产开发项目竣工验收是否有特 别的要求？	/ 50
第二十七条 【土地使用权作价】	/ 51
(1) 股东用土地使用权作价入股出资的，有何要求？	/ 51
第二十八条 【开发居民住宅的鼓励和扶持】	/ 52
(1) 房地产开发企业建造普通住宅出售是否可以 免征土地增值税？	/ 52
(2) 计算土地增值税其增值额有哪些扣除项目？	/ 52
(3) 纳税人建造普通标准住宅出售和居民个人转 让普通住宅的，有何税收优惠？	/ 54
(4) 国家鼓励经济适用住房的开发建设，并对开 发者给予贷款等方面的优惠，享受贷款优 惠的借款人包括哪些主体？其应满足哪些条 件才能申请经济适用住房贷款？	/ 56

(5) 经济适用住房贷款期限为多长? 贷款利率 执行何标准?	/ 57
第二十九条 【房地产开发企业的设立】	/ 58
(1) 设立房地产开发企业应当具备哪些条件?	/ 58
第三十条 【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】	/ 62
(1) 如果房地产开发企业是中外合资经营企业的, 其注册资本与投资总额的比例应为多少?	/ 62
(2) 商业银行对项目资本金达不到多大比例的房地 产企业不得发放贷款? 对空置多长时间的商品 房, 商业银行不得接受其作为贷款的抵押物?	/ 63

第四章 房地产交易

第一节 一般规定	/ 64
第三十一条 【房地产权利主体一致原则】	/ 64
第三十二条 【房地产价格管理】	/ 64
(1) 经济适用住房实行何价格制度? 其住房基准 价格如何计算?	/ 65
(2) 经济适用住房的价格由谁确定?	/ 66
(3) 在国家调整住房供应结构稳定住房价格中, 如何完善房地产统计和信息披露制度?	/ 67
第三十三条 【房地产价格评估】	/ 68
(1) 哪些房地产交易行为必须由政府房地 产主管部门的估价机构估价?	/ 68
(2) 房地产市场估价如何进行评估? 应当 依照什么程序进行?	/ 69
(3) 估价结果有何意义? 对估价结果书中 的内容, 估价机构能否向他人提供?	/ 70

(4) 当事人对估价结果有异议或者因为委托 估价发生纠纷的, 如何解决?	/ 70
第三十四条 【房地产成交价格申报】	/ 71
(1) 房地产转让的, 应以什么为缴纳税费的 依据?	/ 71
第三十五条 【房地产权属登记】	/ 72
第二节 房地产转让	/ 72
第三十六条 【房地产转让的定义】	/ 72
(1) 房地产转让有哪些方式?	/ 72
(2) 房地产转让时, 房屋所有权和该房屋 占用范围内的土地使用权如何处理?	/ 73
(3) 房地产转让应当按什么程序办理?	/ 73
(4) 从 2006 年 6 月 1 日起, 对购买住房不足 5 年 转手交易的, 销售时如何征收营业税? 个 人购买普通住房超过 5 年 (含 5 年) 转手交易的, 销售时如何征收营业税? 个人购买非普通住 房超过 5 年 (含 5 年) 转手交易的, 销售时如何 征收营业税?	/ 74
第三十七条 【房地产不得转让的情形】	/ 75
第三十八条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】	/ 75
(1) 以出让方式取得土地使用权的, 转让房地产时, 土地使用权出让合同载明的权利义务如何处理?	/ 76
第三十九条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】	/ 76
(1) 以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产时, 哪些情形下可以不办理土地使用权出让手续?	/ 76
(2) 以划拨方式取得土地使用权的, 转让的房 地产再转让的, 对于已经缴纳的土地收益	

应该如何处理?	/ 77
(3) 针对非法交易农民集体土地、以开发“果园”、“庄园”为名炒卖土地等现象,政府应如何加强农民集体土地转让管理、防止炒卖土地?	/ 78
(4) 已购公有住房和经济适用住房所在宗地为划拨土地的,如何确定其土地使用权出让年期?	/ 82
第四十条 【房地产转让合同】	/ 82
(1) 房地产转让合同应当载明哪些内容?	/ 82
(2) 应该如何办理房地产转让?	/ 83
(3) 商品房销售时是否要签订书面合同?	
如果要,那么合同中应载明哪些内容?	/ 84
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】	/ 85
第四十二条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】	/ 85
第四十三条 【房地产转让后土地使用权用途的变更】	/ 86
第四十四条 【商品房预售的条件】	/ 86
(1) 商品房预售由何部门管理?	/ 87
(2) 商品房预售是否要求获得许可?申请预售许可时应提示哪些证件和资料?	/ 87
(3) 如何办理商品房预售许可?	/ 88
(4) 开发企业进行商品房预售时,如何让承购人了解其商品房预售许可的情况?	/ 89
(5) 预售的商品房交付使用之后,多长时间内承购人应当办理权属登记手续?如果由于开发企业的原因,承购人未能取得房屋权属证书的,由谁承担责任?	/ 89
(6) 开发企业未取得商品预售许可而进行预售商品房的,或者开发企业不正当取得商品房预售许可的,如何处理?	/ 90

(7) 从 2006 年 6 月 1 日起, 个人住房按揭贷款首付款比例不得低于多少? 在什么情况下仍执行首付款比例 20% 的规定?	/ 90
第四十五条 【商品房预售后的再行转让】	/ 91
第三节 房地产抵押	/ 91
第四十六条 【房地产抵押的定义】	/ 91
第四十七条 【房地产抵押物的范围】	/ 92
(1) 房地产进行抵押时, 土地上的房屋和土地使用权如何抵押?	/ 92
(2) 哪些房地产不得设定抵押?	/ 92
(3) 房地产抵押抵押物登记由何部门负责? 房地产抵押合同何时生效?	/ 93
(4) 城市房地产抵押合同签订后, 土地上新增的房屋是否属于抵押物? 以承包的荒地的土地使用权抵押的, 或者以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物占用范围内的土地使用权抵押的, 在实现抵押权上有何要求?	/ 93
(5) 以两宗以上房地产设定同一抵押权的, 如何认定该房地产抵押?	/ 94
(6) 以在建工程已完工部分抵押的, 其土地使用权是否随之抵押?	/ 94
(7) 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的, 其抵押额有何限制?	/ 94
(8) 以集体所有制企业、“三资”企业、公司的房地产抵押的, 作出抵押决定必须经何机构通过?	/ 95
(9) 有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵	

- 押的, 和以具有土地使用年限的房地产抵押的, 所担保债务的履行期限有何限制? / 95
- (10) 以共有的房地产抵押的, 抵押人能否独立决定房地产的抵押? / 95
- (11) 预购商品房贷款抵押的, 商品房开发项目要符合什么条件? / 96
- (12) 以已出租的房地产抵押的, 抵押人应当向谁负有告知义务? 抵押对原租赁合同有无影响? / 96
- (13) 设定房地产抵押时, 抵押房地产的价值如何确定? / 96
- (14) 抵押当事人约定对抵押房地产保险的, 由谁负担投保? / 96
- (15) 企业、事业单位法人分立或者合并后, 原抵押合同的效力如何? 抵押人死亡、依法被宣告死亡或被宣告失踪时, 原抵押合同如何履行? / 97
- 第四十八条 【房地产抵押登记】** / 97
- (1) 房地产抵押管理工作由何部门负责? / 97
- (2) 房地产抵押合同签订后多长时间内, 抵押当事人应到相关部门办理房地产抵押登记? 房地产抵押合同何时生效? / 98
- (3) 办理房地产抵押登记应向登记机关提交哪些文件? / 98
- (4) 登记机关就申请人提出的抵押登记申请应如何处理? / 98
- (5) 以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的, 或以预售商品房或者在建工程抵押的, 登记机关如何处理? / 99

(6) 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应在多长时间内办理变更或注销登记？	/ 99
第四十九条 【房地产抵押合同】	/ 99
(1) 房地产抵押合同应当载明哪些内容？	/ 100
(2) 以预购商品房贷款抵押的，签订抵押合同时还须提交什么合同？	/ 100
(3) 以在建工程抵押的，抵押合同还应载明哪些内容？	/ 100
(4) 抵押权人要求抵押房地产保险的，以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让抵押房地产或者改变抵押房地产用途的，是否应在抵押合同中载明这些内容？	/ 101
第五十条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】	/ 101
(1) 哪些情况下，抵押权人有权要求处分抵押的房地产？抵押当事人可以如何处分抵押的房地产？	/ 102
(2) 抵押权人处分抵押房地产时，应当通知哪些相关人？	/ 102
(3) 同一房地产设定两个以上抵押权时，如何受偿？	/ 103
(4) 处分抵押房地产时，对土地上新增的房屋可以如何处理？	/ 103
(5) 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应如何受偿？	/ 103
(6) 抵押权人对抵押房地产的处分出现哪些情况而中止？	/ 103
(7) 对于处分抵押房地产所得的金额应如何分配？	/ 104
第五十一条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	/ 104

第四节 房屋租赁	/ 105
第五十二条 【房屋租赁的定义】	/ 105
(1) 哪些房屋可以依法出租?	/ 105
(2) 哪些情形下的房屋不得出租?	/ 105
第五十三条 【房屋租赁合同的签订】	/ 106
(1) 城市房屋租赁管理工作由何部门负责?	/ 106
(2) 房屋租赁, 当事人之间签订的租赁合同应具备哪些条款?	/ 106
(3) 房屋租赁期限届满, 承租人需要继续租用的, 如何处理?	/ 107
(4) 租赁期限内, 出现房屋出租人转让房屋所有权、出租人死亡或者住宅用房承租人死亡的情形的, 原租赁合同如何履行?	/ 107
(5) 出现哪些情形, 房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同?	/ 108
(6) 我国实行什么制度规范管理房屋租赁活动?	/ 108
(7) 房屋租赁当事人签订租赁合同后应在多长时间内办理登记备案手续? 应提交哪些文件?	/ 108
(8) 《房屋租赁证》的性质和作用是什么? 房地产管理部门如何管理房屋租赁证?	/ 109
(9) 房屋租赁出租人应承担哪些义务?	/ 109
(10) 房屋租赁承租人应承担哪些义务?	/ 110
(11) 承租人有哪些行为时, 出租人有权终止合同、收回房屋、获得损失赔偿?	/ 110
第五十四条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】	/ 111
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】	/ 112