



最新法律文件解读丛书

主编 万鄂湘 张军

最新房地产法律文件 解读

最高人民法院《最新法律文件解读丛书》编辑委员会

2005 · 8 (总第8辑)

人民法院出版社

最新法律文件解读丛书

主编 万鄂湘 张军

最新房地产法律文件解读

(2005·8 总第8辑)

最高人民法院《最新法律文件解读丛书》编辑委员会

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新房地产法律文件解读/万鄂湘,张军主编;最高人民法院
《最新法律文件解读丛书》编辑委员会.-北京:人民法院出版社,2005
(最新法律文件解读丛书)

ISBN 7-80161-946-3

I. 最… II. ①万…②张…③最… III. 房地产业-法规-法律解释-
中国

IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 001477 号

最新房地产法律文件解读 (2005·8 总第 8 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读丛书》编辑委员会

责任编辑	侯笑宇 范春雪
出版发行	人民法院出版社
地 址	北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话	(010) 85250518 85250525 (责任编辑) 85250516 (出版部) 85250558 85250559 (发行部)
网 址	www. courtpress. com
E-mail	courtpress@sohu.com
印 刷	保定市印刷厂
经 销	新华书店

开 本	850×1168 毫米	1/32
字 数	120 千字	
印 张	4.75	
版 次	2005 年 8 月第 1 版	2005 年 8 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-80161-946-3/D·946	
定 价	9.00 元	

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

出版前言

为更好地为司法工作与行政执法工作服务,为促进经济建设与发展服务,经最高人民法院和中央有关部委同意,我国首套法规解读类连续性出版物《最新法律文件解读丛书》于2005年元月起正式出版。

本丛书由最高人民法院与中央有关部委领导担任主编和特邀顾问;最高人民法院、最高人民检察院、全国人大法工委、公安部、司法部等有关业务庭室负责人、我国法律有关学科学术带头人等专家委员组成编辑委员会进行编撰。

近些年来,针对司法、行政执法实践中出现的许多新情况新问题,有关立法、司法和行政执法部门往往以解释、解答、批复、意见、通知、纪要等形式,出台大量的解释性法律文件,以弥补立法中的漏洞与缺陷,解决执法中的热点、疑点和难点问题。因此,如何正确理解与把握这些相关解释性法律文件的具体内容、理解与把握这些解释性法律文件与相关法律的相互关系,就成为广大司法、行政执法部门和经济管理部门特别关注的重大问题,亦是法律适用中亟需解决的焦点问题。

《最新法律文件解读丛书》旨在解决上述重大问题与焦点问题。该丛书以“解读”为重点,通过对最新法律、法规特别是解释性法律文件的同步动态解读,为广大读者学习理解最新法律规范,及时解决实践中的新情况新问题,提供了一个全方位、多层面的高速信息平台。其中,对最新法律文件的“解读”部分,由我国最高立法机关、最高司法机关、国务院及其部委,以及有关院校参与和熟悉该法律文件起草讨论的法律专家撰写,并开设专

栏,针对读者提出的法律适用中的热点、疑点、难点问题进行专题解答,对相关新类型疑难案例进行点评。

本丛书与《司法文件选》相配套,优势互补,同时又是对《司法文件选》的拓展与深化。本丛书突出全、专、新、快、准等特点,其栏目设置、编辑体例、出版周期均不同于出版界现有图书,弥补了法规汇编类出版物没有同步阐释、解读内容,而阐释、解读类图书出版周期长、空白点多且不连贯的缺憾。期望能以其作者队伍的权威性、法律文件的新颖性、解读内容的科学性、编排体例的实用性、出版发行的及时性等特色,成为广大读者理解与适用最新法律规范的良好良师益友。

《最新房地产法律文件解读》(2005·8总第8辑)遵循丛书确立的宗旨和原则,按设置的相关栏目收录最新房地产法律文件与权威解读、问题解答、案例点评等文章计30篇。其中包括《关于加快建筑业改革与发展的若干意见》及其解读、《城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法》及其解读、《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》及其解读、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》及其解读、《北京市高级人民法院关于依法快速处理建设领域拖欠农民工工资相关案件的意见》及其解读、《周柏林与沈阳恒基房产开发集团有限公司、沈阳中和房屋开发有限公司商品房买卖合同纠纷上诉案》及点评文章等。

本书按月出版,全年12辑,适合广大法官、检察官、警官、行政执法人员、企事业单位高层管理人员、律师、院校师生和其他法律爱好者等阅读使用。

最高人民法院出版社

2005年8月

目 录

行政法规、行政规范性文件与解读

国务院

- 关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知（节录）
（2005年7月5日） (1)

[相关链接]

国务院办公厅

- 关于进一步推进墙体材料革新和推广节能建筑的通知
（2005年6月6日） (8)

国土资源部办公厅

- 认真学习《谁给我们土地》推广节约集约用地经验的
通知（节录）
（2005年7月1日） (13)

建设部

- 关于建设领域资源节约今明两年重点工作的安排意见
（2005年6月23日） (14)

建设节约型社会必须抓好建筑“四节”

- 关于建设节能省地型住宅和公共建筑的几点思考
..... (24)

部门规章、部门规章性文件与解读

十四项国家建筑标准设计即将实施

(2005年8月9日) (34)

建设部 中国保险监督管理委员会

关于推进建设工程质量保险工作的意见

(2005年8月5日) (35)

建设部

关于建立和完善劳务分包制度发展建筑劳务企业的意见

(2005年8月5日) (37)

建设部 国家发展和改革委员会 财政部 劳动和社会

保障部 商务部 国务院国有资产监督管理委员会

关于加快建筑业改革与发展的若干意见

(2005年7月12日) (43)

【解读】

解读《关于加快建筑业改革与发展的若干意见》

..... 建设部 万建一 (51)

建设部 民政部

关于印发《城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法》的通知

(2005年7月7日) (56)

【解读】

解读《城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法》

..... 建设部有关负责人 (60)

[相关链接]

建设部 民政部

关于开展城镇最低收入家庭住房情况调查的通知 (2005 年 7 月 19 日)	(62)
国家税务总局新闻发言人就房地产业税收有关问题答 记者问 (2005 年 7 月 11 日)	(64)
国家税务总局 财政部 国土资源部 关于加强土地税收管理的通知 (2005 年 7 月 1 日)	(71)
建设部办公厅 关于增加中国人居环境奖评选内容、条件的通知 (略) (2005 年 7 月 13 日)	(74)
建设部 关于进一步做好城镇防汛工作的通知 (略) (2005 年 6 月 24 日)	(74)

司法解释、司法解释性文件与解读

最高人民法院

关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律 问题的解释 (略) (2005 年 6 月 18 日)	(75)
---	------

【解读】

解读《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用 权合同纠纷案件适用法律问题的解释》(下) 最高人民法院 韩延斌	(75)
---	------

最高人民法院

关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的 解释	
-------------------------------	--

(2005 年 7 月 29 日) (91)

【解读】

解读《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包
纠纷案件适用法律问题的解释》(上)

..... 最高人民法院 辛正郁 (97)

地方性法规、地方政府规章与解读

厦门市人民政府办公厅

转发市国土房产局关于厦门市商品房销售合同网上登
记备案管理办法的通知

(2005 年 5 月 12 日) (106)

【解读】

解读《厦门市商品房销售合同网上登记备案管理
办法》

..... 管 薇 (110)

北京市房屋交易市场管理处

关于对我市预售商品房项目进行检查的工作通知

(2005 年 7 月 11 日) (112)

呼和浩特市经济适用住房管理办法(略)

(2005 年 7 月 13 日) (114)

上海市房屋土地资源管理局

关于印发《上海市房屋拆迁项目经理管理暂行办法》
的通知(略)

(2005 年 7 月 7 日) (114)

地方司法业务文件与解读

北京市高级人民法院

关于依法快速处理建设领域拖欠农民工工资相关案件
的意见

(2005年7月19日) (115)

【解读】

解读《北京市高级人民法院关于依法快速处理建设
领域拖欠农民工工资相关案件的意见》

..... 北京市高级人民法院民一庭 开培冰 陈特 (117)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

人民法院在要求国土资源、房地产管理部门协助查询、查
封等事项时应履行哪些义务？

..... 专家顾问组 (120)

如何全面理解建设工程价款？

..... 专家顾问组 (121)

离婚诉讼中对双方所购商品房如何进行拆迁补偿？

..... 专家顾问组 (122)

未办理产权证的房屋被拆迁能否得到补偿？

..... 专家顾问组 (123)

新类型疑难案例选评

周柏林与沈阳恒基房产开发集团有限公司、沈阳中和房屋

开发有限公司商品房买卖合同纠纷上诉案..... (124)

【点评】

开发商与销售商间的法律关系及责任承担

..... 中央财经大学法学院 阳 平 (126)

附 录

关于房地产市场宏观调控的对话

——访建设部总经济师兼房地产业司司长谢家瑾

(2005年6月7日) (131)

《最新法律文件解读丛书》约稿函 (136)

行政法规、行政规范性文件与解读

国务院

关于做好建设节约型社会近期 重点工作的通知（节录）

（2005年7月5日）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

改革开放以来，特别是中央提出加快两个根本性转变以来，我国推进经济增长方式转变取得了积极进展，资源节约与综合利用取得一定成效。但总体上看，粗放型的经济增长方式尚未得到根本转变，与国际先进水平相比，仍存在资源消耗高、浪费大、环境污染严重等问题，随着经济的快速增长和人口的不断增加，我国淡水、土地、能源、矿产等资源不足的矛盾更加突出，环境压力日益增大。“十一五”是我国全面建设小康社会、加快推进现代化的关键时期，必须统筹协调经济社会发展与人口、资源、环境的关系，进一步转变经济增长方式，加快建设节约型社会，在生产、建设、流通、消费各领域节约资源，提高资源利用效率，减少损失浪费，以尽可能少的资源消耗，创造尽可能大的经济社会效益。

建设节约型社会的指导思想是以邓小平理论和“三个代表”

重要思想为指导，认真贯彻党的十六大和十六届三中、四中全会精神，树立和落实以人为本、全面协调可持续发展的科学发展观，坚持资源开发与节约并重，把节约放在首位的方针，紧紧围绕实现经济增长方式的根本性转变，以提高资源利用效率为核心，以节能、节水、节材、节地、资源综合利用和发展循环经济为重点，加快结构调整，推进技术进步，加强法制建设，完善政策措施，强化节约意识，尽快建立健全促进节约型社会建设的体制和机制，逐步形成节约型的增长方式和消费模式，以资源的高效和循环利用，促进经济社会可持续发展。为此，现就做好今明两年建设节约型社会重点工作通知如下：

一、加快建设节约型社会的重点工作

(一) 大力推进能源节约。

.....

4. 推动新建住宅和公共建筑节能。抓紧出台《关于新建居住建筑严格执行节能设计标准的通知》。贯彻实施《关于发展节能省地型住宅和公共建筑的指导意见》和《公共建筑节能设计标准》，新建建筑严格实施节能 50% 的设计标准，推动北京、天津等少数大城市率先实施节能 65% 的标准。深化北方地区供热体制改革，推动既有建筑节能改造。开展建筑节能关键技术和可再生能源建筑工程应用技术研发、集成和城市级工程示范，启动低能耗、超低能耗和绿色建筑示范工程。

.....

(四) 强化节约和集约利用土地。

1. 实行严格的土地保护制度。修订和完善建设用地定额指标，完善土地使用市场准入制度。推进土地复垦。

2. 开展农村集体建设用地整理试点。指导村镇按集约利用土地原则做好规划和建设，促进农村建设用地的节约集约利用。启动“沃土工程”，加强耕地质量建设，提高耕地集约利用水平。

3. 研究提出节约集约用地的政策措施。重点研究提出城市建设节约利用和集约利用土地的政策措施,以及交通基础设施建设集约利用土地的意见。

4. 进一步限制毁田烧砖。认真实施《国务院办公厅关于进一步推进墙体材料革新和推广节能建筑的通知》(国办发〔2005〕33号),推动第二批城市禁止使用实心粘土砖。有关部门要适时联合召开“全国推进墙体材料革新和推广节能建筑工作电视电话会议”。

.....

二、加快节约资源的体制机制和法制建设

(一) 加强规划指导和推进产业结构调整。把加快建设节约型社会作为编制国民经济和社会发展“十一五”规划及各类专项规划、区域规划和城市发展规划的重要指导原则。编制《节水型社会建设“十一五”规划》、《海水利用专项规划》、《全国节水灌溉规划》、《全国旱作节水农业发展规划》、《资源综合利用规划》、《可再生能源中长期发展规划》、《农村沼气工程建设规划》、《保护性耕作示范工程建设规划》。加快出台《产业结构调整暂行规定》和《产业结构调整指导目录》,明确鼓励类、限制类和淘汰类产业项目,促进有利于资源节约的产业项目发展,淘汰技术水平低、消耗大、污染严重的产业。

(二) 健全节约资源的法律法规。抓紧制定和修订促进资源有效利用的法律法规。配合全国人大财经委研究提出《中华人民共和国节约能源法》修订建议,重点研究建立严格的节能管理制度、明确激励政策、规范执法主体、加大惩戒力度等。配合全国人大环资委研究提出《中华人民共和国循环经济促进法》。修订《取水许可制度实施办法》,起草《节约用水管理条例》。抓紧出台废旧家电回收处理管理条例,完善回收体系,建立生产者责任制。加强石油节约、建筑节能、墙体材料革新、包装物和废旧轮

胎回收等资源节约与综合利用法律法规建设,做好相关立法工作。

(三) 完善资源节约标准。编制《2005—2007 年资源节约与综合利用标准发展计划》。制定风机、水泵、变压器、电动机等工业用能产品和家用电器、办公设备强制性能效标准,完善主要耗能行业节能设计规范。研究制定《轻型商用车燃料消耗量限值标准》。制定《绿色建筑技术导则》、《绿色建筑评价标准》、《建筑节能工程施工验收规范》。修订节水型城市考核标准和雨水利用标准,完善重点用水行业取水定额标准。加大农业节水灌溉设备国家标准的制修订和实施力度。制定和实施新的土地使用标准,建立土地集约利用评价和考核标准,完善村镇规划标准。研究提出重要矿产资源开发和综合利用行业标准,制定《矿山企业尾矿利用技术规范》。

(四) 理顺资源性产品价格。加快资源性产品价格的市场化改革进程,逐步建立能够体现资源稀缺程度的价格形成机制。落实全国水价改革与节水工作电视电话会议精神,推进阶梯式水价制度和超计划、超定额用水加价收费方式。逐步推进农业水价改革试点,依法全面整顿农业供水末级渠系的水价秩序,取消水费计收中的搭车收费,制止截留挪用。加大实施峰谷分时、丰枯和季节性电价力度,扩大执行范围。对高耗能行业中国家淘汰类和限制类项目,继续实行差别电价。研究制定建立煤热价格联动机制的指导意见。改革天然气价格形成机制,理顺天然气与其他产品的比价关系。运用价格机制调控土地,提高土地使用效率。

(五) 完善有利于节约资源的财税政策。研究制定鼓励生产、使用节能节水产品的税收政策,以及鼓励发展节能省地型建筑的经济政策。研究制定鼓励低油耗、小排量车辆的财税政策。调整高耗能产品进出口政策。积极研究财税体制改革,适时开征燃油税,完善消费税税制。加大公共财政对政府节约资源管理和政府

机构节能改造的支持力度。逐步扩大节能、节水产品实施政府采购的范围。完善资源综合利用和废旧物资回收利用的税收优惠政策。在理顺现有收费和资金来源渠道的基础上,研究建立和完善资源开发与生态补偿机制。

(六) 推进节约资源科学技术进步。国家科技计划继续加大对节约资源和循环经济关键技术的攻关力度,组织开发和示范有重大推广意义的共生伴生矿产资源综合利用技术、节约和替代技术、能量梯级利用技术、废物综合利用技术、循环经济发展中延长产业链和相关产业链技术、雨洪收集和苦咸水综合利用技术、高效节水灌溉技术和旱作节水农业技术、可回收利用材料和回收拆解技术、流程工业能源综合利用技术、重大机电产品节能降耗技术、绿色再制造技术以及可再生能源开发利用技术等,努力取得关键技术的重大突破。在中央预算内投资(含国债项目资金)中继续支持一批资源节约和循环经济重大项目,包括重大技术示范项目、重大资源节约技术开发和产业化项目等。贯彻实施《中国节水技术政策大纲》,修订《中国节能技术政策大纲》,编制重点行业发展循环经济先进适用技术目录。加大新技术、新产品、新材料推广应用力度。

(七) 建立资源节约监督管理制度。建立高耗能、高耗水落后工艺、技术和设备强制淘汰制度。完善重点耗能产品和新建建筑市场准入制度,对达不到最低能效标准的产品,禁止生产、进口和销售;对公共建筑和民用建筑达不到建筑节能设计规范要求,的不准施工、验收备案、销售和使用;对矿山尾矿中资源品位严重超标的,要采取强制回收措施。在2004年有关部门联合开展资源节约专项检查的基础上,组织各地节能监察(监测)中心对年耗能万吨标准煤以上重点企业开展节能监督检查。对北方采暖地区、夏热冬冷和夏热冬暖地区建筑节能标准执行情况分别组织一次规模较大的专项检查。针对2005年3月1日起施行的强

制性能效标识管理和7月1日起施行的《乘用车燃料消耗量限值》国家标准，组织全国性的国家监督抽查活动。继续开展禁止使用实心粘土砖专项检查。对检查中发现的各种浪费资源的做法和行为，要严肃查处。研究建立循环经济评价指标体系及相关统计制度。加强和完善能源、水资源以及节能、节水统计工作。

三、加强对资源节约工作的领导和协调

(一) 切实加强组织领导。发展改革委、教育部、科技部、财政部、国土资源部、建设部、铁道部、交通部、水利部、农业部、商务部、国资委、税务总局、质检总局、环保总局、统计局、林业局、法制办、国管局、电监会、海洋局等有关部门要根据确定的建设节约型社会近期重点工作，按照职责分工，尽快制定具体政策措施，积极做好资源节约工作。为了加强各有关部门间的协调配合，由发展改革委负责做好组织协调，牵头建立由有关部门参加的部门协调机制，加强指导、协调和监督检查。组织实施资源节约的主要工作在地方，地方各级人民政府特别是省级人民政府要对本地区资源节约工作负责，切实加强对这项工作的组织领导，并建立相应协调机制，明确相关部门的责任和分工，大力推进资源节约工作。各地区、各部门在推进建设节约型社会工作中，要注重发挥人民团体和行业协会的作用。

(二) 政府机构要带头节约。各级政府部门要从自身做起，带头厉行节约，在推动建设节约型社会中发挥表率作用。要制定《推动政府机构节能的实施意见》，建立政府机构能耗统计体系，明确能耗、水耗定额，重点抓好政府建筑物和采暖、空调、照明系统节能改造以及公务车节能。落实《节能产品政府采购实施意见》，推行政府机构节能采购，优先采购节能（节水）产品和节约办公用品，降低费用支出。各级政府在认真做好机关节约工作的同时，更要抓好全社会的节约工作。为此，要抓紧建立科学的政府绩效评估体系，进一步健全干部考核机制，将资源节约责任