



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 · 9 (总第9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

(2005·9 总第9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 (2005·9 总第 9 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 9 月第 1 版 2005 年 9 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

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法规的相互关系，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,为广大读者理解与适用最新法律规范的良师益友。

《最新房地产法律文件解读》(2005·9 总第9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28篇。本辑重点收录了国务院、各部委有关“节约、节能”的文件。本辑内容包括《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》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、《山西省经济适用住房申请购买管理办法》及其解读、《哈尔滨市城市居民购买经济适用住房的规定》及其解读、《扬州中源物业管理有限公司诉唐馨露物业管理合同案》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9月

目 录

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院

关于加快发展循环经济的若干意见（略）

（2005 年 7 月 2 日） （1）

[相关链接]

高度重视 加强领导 加快建设节约型社会

..... 国务院总理 温家宝 （1）

建设部办公厅

关于进一步加强建筑节能标准实施监管工作的通知

（2005 年 8 月 18 日） （9）

建设部

关于进一步加强城市照明节电工作的通知

（2005 年 8 月 9 日） （12）

建设部

关于印发《“采用不符合工程建设强制性标准的新
技术、新工艺、新材料核准”行政许可实施细则》
的通知

（2005 年 7 月 20 日） （16）

国家发展改革委

关于印发建设节约型社会近期重点工作分工的通知

(2005 年 7 月 8 日) (24)

深圳市贸易工业局 深圳市国土资源和房产管理局

深圳市建设局

关于印发《深圳市中央空调系统节能运行维护管理暂行规定》的通知(略)

(2005 年 7 月 28 日) (35)

上海市建筑节能管理办法(略)

(2005 年 6 月 13 日) (36)

部门规章、部门规章性文件与解读

建设部办公厅

关于对建筑安全生产重点地区开展督查的通知(节录)

(2005 年 9 月 6 日) (37)

国土资源部

关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地 价工作的通知

(2005 年 7 月 23 日) (38)

【解读】

解读《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区 片综合地价工作的通知》

..... 国土资源部耕保司负责人 (51)

建设部

关于加快推进建筑市场信用体系建设工作的意见

(2005 年 8 月 12 日) (57)

交通部

关于预防和解决交通建设领域拖欠工程款的若干措施 (2005 年 8 月 10 日)	(63)
建设部办公厅	
关于工程勘察、设计、施工、监理企业及招标代理机构 资质申请及年检有关问题的通知 (2005 年 8 月 9 日)	(69)
建设部 国家安全监管总局	
关于加强建设工程安全生产工作的紧急通知 (2005 年 8 月 9 日)	(70)
2004 年中国房地产金融报告 (节录) (2005 年 8 月 5 日)	(72)
国土资源部	
关于开展补充耕地数量质量实行按等级折算基础工作 的通知 (2005 年 7 月 6 日)	(79)
建设部办公厅	
关于印发《全国建设系统抗震办公室主任座谈会会议 纪要》的通知 (略) (2005 年 8 月 12 日)	(87)
国家发展改革委 国土资源部 国家环保总局	
关于印发《风电场工程建设用地和环境保护管理暂行 办法》的通知 (略) (2005 年 8 月 9 日)	(87)

司法解释、司法解释性文件与解读

最高人民法院

关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的

解释 (略)

(2005 年 7 月 29 日) (88)

【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》(下)

..... 最高人民法院 辛正郁 (88)

最高人民法院

关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复

(2005 年 8 月 1 日) (104)

地方性法规、地方政府规章与解读**山西省建设厅**

经济适用住房申请购买管理办法

(2005 年 7 月 4 日) (105)

【解读】

解读《经济适用住房申请购买管理办法》

..... 山建一 (109)

哈尔滨市人民政府

关于印发哈尔滨市城市居民购买经济适用住房的规定
的通知

(2005 年 6 月 9 日) (111)

【解读】

解读《哈尔滨市城市居民购买经济适用住房的规定》

..... 哈政 (115)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

- 商品房在交付阶段的风险责任由谁承担?
 专家顾问组 (118)
- 土地承包合同中的土地承包经营权包含哪些内容?
 专家顾问组 (119)
- 建设单位擅自拆迁的要承担什么责任?
 专家顾问组 (120)
- 属于文物古迹的房屋能被拆掉吗?
 专家顾问组 (120)

新类型疑难案例选评

- 扬州中源物业管理有限公司诉唐馨露物业管理合同案..... (122)
- 【点评】
- 业主无正当理由应当按约交纳物业管理费
 国家法官学院 王立 (127)
- 长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案..... (128)
- 【点评】
- 房地产案件中“双倍返还”的适用
 中央财经大学法学院 阳平 (131)
- 《最新法律文件解读丛书》约稿函 (136)

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院

关于加快发展循环经济的若干意见（略）

（2005年7月2日 国发〔2005〕22号）

【相关链接】

高度重视 加强领导 加快建设节约型社会

国务院总理 温家宝

一、充分认识建设节约型社会的重大战略意义

能源、矿产、水、土地等自然资源，是经济社会可持续发展的物质基础和保障。新中国成立后特别是改革开放以来，我国经济社会发展取得了举世瞩目的巨大成就，但是，我们在资源和环境方面也付出了巨大代价。经济增长方式粗放，资源消耗高，浪费大，污染重。党中央、国务院提出转变经济增长方式以来，各地方、各部门做出了很大努力，也取得了一定成效，但由于种种

原因,问题并没有从根本上得到解决。目前,我国单位国内生产总值能源、原材料和水资源消耗大大高于世界平均水平。生产、建设、流通、消费领域浪费资源的现象相当严重。一些城市建设贪大求洋,汽车消费追求豪华型、大排量,住房消费追求大面积、高标准,有的产品过分包装,一些活动讲究排场、大吃大喝。这样,不仅造成资源供求矛盾日趋尖锐,煤电油运紧张,环境污染加重,导致一些重要矿产资源对外依存度不断上升,而且助长了不良的社会风气。我国资源支撑这种粗放的经济增长已经难以承受。在我国经济社会发展进入新的历史阶段,中央明确提出建设节约型社会,就是要在社会生产、建设、流通、消费的各个领域,在经济和社会发展的各个方面,切实保护和合理利用各种资源,提高资源利用效率,以尽可能少的资源消耗获得最大的经济效益和社会效益。这是关系到我国经济社会发展和中华民族兴衰,具有全局性和战略性的重大决策。

加快建设节约型社会,是由我国基本国情决定的。人口众多、资源相对不足、环境承载能力较弱,是中国的基本国情。今后一个时期,人口还要增长,人均资源占有量少的矛盾将更加突出。能源短缺是我国经济社会发展的“软肋”,淡水和耕地紧缺是中华民族的心腹之患。这种基本国情,决定了我国必须走建设节约型社会的路子。

加快建设节约型社会,是贯彻科学发展观的必然要求。科学发展观是我们党对我国现代化建设指导思想的重大发展。贯彻落实科学发展观的一个重要方面,就是要处理好经济建设、人口增长、资源利用、环境保护的关系。在节约资源、保护环境的前提下实现经济较快发展,促进人与自然和谐相处,提高人民生活水平 and 生活质量。在发展经济的同时,加强环境保护和治理,让人民群众喝上干净的水、呼吸清洁的空气、吃上放心的食物,在良好的环境中生产和生活。

加快建设节约型社会，是全面建设小康社会的重要保障。我国在全面建设小康社会进程中，经济规模将进一步扩大，工业化不断推进，居民消费结构逐步升级，城市化步伐加快，资源需求持续增加，资源供需矛盾和环境压力将越来越大。解决这些问题的根本出路在于节约资源。加快建设节约型社会，既是当前保持经济平稳较快发展的迫切需要，也是实现全面建设小康社会宏伟目标的重要保障。

加快建设节约型社会，是保障经济安全和国家安全的重要举措。解决我国现代化建设需要的资源问题，着眼点和立足点必须放在国内。近年来，我国石油、矿产等重要资源进口越来越多，对国外市场依赖程度越来越大。过多地进口资源，不仅耗费大量资金，而且会加剧国际市场供求矛盾，带来一系列经济、政治、外交方面的问题。加快建设节约型社会，控制和降低对国外资源的依赖程度，对于确保经济安全和国家安全有着重要意义。

总之，加快建设节约型社会，事关现代化建设事业，事关人民群众根本利益，事关中华民族生存和长远发展。我们一定要从全局和战略的高度，充分认识加快建设节约型社会的极端重要性和紧迫性，增强忧患意识和危机意识，增强历史责任感和使命感，以对国家和人民高度负责、对子孙后代高度负责的精神，把加快建设节约型社会的工作摆在突出的重要位置，切实用大力气抓紧抓好。

加快建设节约型社会总的要求是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，认真落实科学发展观，走新型工业化道路，坚持资源开发与节约并重、把节约放在首位的方针，以节约使用资源和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，以改革开放和科技进步为动力，推动体制创新、机制创新、技术创新和管理创新，综合运用经济、法律、行政、科技和教育等多种手段，采取更加有

力的措施全面节约资源，加快经济发展模式转变，建立节约型的生产模式、消费模式和城市建设模式，务求建设节约型社会尽快取得实质性进展和明显成效。

二、近期建设节约型社会需要抓好的重点工作

建设节约型社会，是伴随我国整个现代化进程的长期任务。今明两年，要着力抓好以下几个方面的重点工作：

大力节约能源。认真实施《节能中长期专项规划》中提出的十大重点节能工程，抓紧启动节约和替代石油、热电联产、余热利用、建筑节能、绿色照明等重点节能工程。突出抓好钢铁、有色、电力、建材等重点耗能行业和企业的节能。大力发展节能型交通运输工具和农业机械，优先发展城市公共交通系统，控制高耗油汽车的发展。推动新建住宅、公共建筑节能和现有建筑节能改造。推广节能环保型空调、冰箱等家电产品，在公用设施、宾馆商厦、居民住宅和全社会推广采用节能照明产品。严格执行公共建筑夏季空调室内温度最低标准。在农村大力发展户用沼气工程。积极开发利用水能、风能、太阳能、生物质能等可再生能源。

大力节约用水。积极推广节水设备和器具，加快供水管网改造，推进污水处理及再生利用。加快大中型灌区节水改造，搞好农业节水灌溉。大力实施高耗水行业节水技术改造，推进沿海缺水城市海水淡化和海水直接利用。加强地下水资源管理，严格限制超采、滥采地下水。

大力节约原材料。加强重点行业原材料消耗管理，严格设计、施工、生产等技术标准和材料消耗核算制度，使用再生材料，提高原材料利用率。推行木材节约代用。大力节约包装材料，解决社会反映强烈的食品和用品等过度包装问题，大力推广散装水泥。

大力节约和集约利用土地。坚持实行最严格的土地保护制

度。按照节约和集约利用土地的要求，修订城市建设和基础设施建设用地定额指标，完善土地使用市场准入制度，推进土地复垦。开展农村集体建设用地整理试点。严格限制毁田烧砖，大搞墙体材料革新，实施第二批城市禁止使用实心粘土砖计划。

大力推进资源综合利用。以煤矿瓦斯利用为重点，推进共生矿产资源的综合开发利用。以粉煤灰、煤矸石、有机废水为重点，推进工业废物综合利用。以再生金属、废旧轮胎、废旧农膜、废旧家电及电子产品为重点，推进再生资源回收利用。积极开展生活垃圾资源化利用和秸秆综合利用。

大力发展循环经济。按照“减量化、再利用、资源化”的原则，促进资源循环式利用，鼓励企业循环式生产，推动产业循环式组合，倡导社会循环式消费。全面推行清洁生产，从源头减少废物的产生。在重点行业、领域、产业园区和城市积极开展循环经济试点。按照循环经济的要求，促进产业转型、老工业基地和重化工业集中地区的调整和改造。

三、抓紧制定和实施建设节约型社会的保障措施

全面推进资源节约，加快建设节约型社会，必须采取综合措施，形成长效机制，建立强有力的保障和支撑体系。

加强宏观指导和规划，建立节约型国民经济体系。建设节约型社会必须形成有利于节约资源的生产模式、消费模式和城市建设模式。在生产领域，推行节约型增长方式，着力构建节约型产业结构。注重发展服务业和高新技术产业，加速国民经济信息化，用先进适用技术改造提升传统产业，严格控制高耗能、高耗材、高耗水产业的发展，坚决淘汰严重耗费资源和污染环境的落后生产能力。在消费领域，大力倡导合理消费、适度消费的消费观念和消费行为，特别是在服务行业、公用设施、公务活动、住房、汽车及日常生活消费中，要大力倡导节约风尚，使节能、节水、节材、节粮、垃圾分类回收、减少使用一次性用品成为全社

会的自觉行动，逐步形成与国情相适应的节约型消费模式。在城市建设方面，必须充分考虑资源条件和环境承载能力，节约和集约使用土地、淡水、能源等资源。要严格控制城市建设用地，把城市建设用地的集约利用和改善环境结合起来，大力发展城市集中供热，建设节约型的交通运输体系，充分利用各种可用水资源，建设规范的再生资源回收利用体系。目前正在编制国民经济和社会发展“十一五”规划和各类专项规划，各地区、各部门都要把加快建设节约型社会作为规划的重要内容，提出明确的目标、任务和政策措施。同时，要加快制定节水、节能、资源综合利用等专项规划和发展循环经济推进计划。

依靠科技进步和创新，构建节约资源的技术支撑体系。加大对资源节约和循环利用关键技术的攻关力度，组织开发和示范有重大推广意义的资源节约和替代技术，大力推广应用节约资源的新技术、新工艺、新设备和新材料。国家要加大对节约资源和发展循环经济的重大项目建设支持力度。各地区、各部门要重点支持一批资源节约和综合利用的技术开发和改造项目。

深化改革，建立节约资源的体制机制和政策体系。要充分发挥市场机制和经济杠杆的作用，注重运用价格、财税、金融手段促进资源的节约和有效利用。逐步理顺资源性产品价格，建立能够反映资源稀缺程度的价格形成机制，积极稳妥地推进水价、电价和油气价格改革。制定鼓励生产和使用节能节水产品的税收政策和发展节能节地型建筑的经济政策，取消一切不合理的限制低油耗、小排量、低排放汽车使用和运营的规定，完善资源综合利用和废旧物资回收利用的税收优惠措施，继续实行限制高耗能、高耗材、高污染产品出口的政策措施。

强化监督管理，坚决制止一切浪费资源的行为。目前，我国在资源开采、储运、生产、消费等各个环节普遍存在着大量损失浪费现象，重要的原因是管理松懈，监督不力。要建立健全各项

规章制度，采取切实有效的措施，坚持科学管理和严格管理，各地方、各部门、各单位在近期内都要认真开展资源使用情况的大检查，找出存在问题和薄弱环节，认真整改，坚决改变各种浪费资源的现象。建立资源节约的统计制度和信息发布制度，为企业和各个方面节约资源提供良好的服务。当前，正值用电高峰，电力供需矛盾突出，要加强协调调度，强化需求侧管理，鼓励节约用电和提高用电效率，确保安全迎峰度夏。

加强法制建设，完善节约资源的法律法规体系。抓紧制定和修订促进资源节约使用和有效利用的法律法规。制定更加严格的节能、节材、节水、节地等各项国家标准。建立高耗能、高耗材、高耗水的落后工艺、技术和设备强制淘汰制度，完善重点耗能产品和新建建筑的市场准入制度，建立新上建设项目的资源评价体系。特别要加大资源保护和节约的执法力度，严肃查处各种破坏和浪费资源的违法违规行为。

四、切实加强领导，务求节约型社会建设取得实效

高度重视，明确责任。各地方、各部门、各单位要进一步提高对加快建设节约型社会的认识，切实把这项工作作为一件大事，放在重要议事日程。要按照国务院的部署和要求，结合本地区、本部门、本单位的实际，抓紧制定具体方案、目标、任务和措施，落实工作责任。地方各级政府特别是省级政府要对本地区建设节约型社会负总责，主要领导同志要亲自抓，层层抓落实，建立健全工作责任制。要把资源节约纳入政绩考核指标，建立节约型政府绩效评估体系，更好地推动建设节约型社会的工作。

加强协调，密切配合。国务院各有关部门都要认真履行职能，按照职责分工，围绕做好建设节约型社会近期重点工作，尽快制定具体政策措施，指导各地方、各方面节约资源工作。要加强协调配合，形成工作合力。充分发挥行业协会的作用，发挥大型企业和企业集团的作用，共同搞好资源节约活动。