

主编/万鄂湘 张军



最新法律文件 解读

ZUIXIN FALU
WENJIAN JIEDU

最新房地产法律文件解读

2006 · 7

(总第19辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

- ◎迅捷刊登最新法律规范
- ◎权威点评新型疑难案例
- ◎追踪法学前沿理论动态
- ◎同步解读相关法律文件
- ◎专家解答法律适用问题
- ◎剖析立法司法执法热点

人民法院出版社

最新法律文件解读

主编 万鄂湘 张军

最新房地产法律文件解读

(2006·7 总第 19 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》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. 2006/万鄂湘, 张军主编. 北京:
人民法院出版社, 2006
(最新法律文件解读)
ISBN 7-80217-195-4

I. 最… II. ①万…②张… 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 (2006) 第 003698 号

最新房地产法律文件解读 (2006·7 总第 19 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》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 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 鲁中晨报印务公司
经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 145 千字
印 张 5
版 次 2006 年 8 月第 1 版 2006 年 8 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80217-195-4
定 价 10.00 元

版权所有 侵权必究

《最新法律文件解读》编辑委员会

主 编 万鄂湘 张 军

特邀顾问 (按姓氏笔画为序)

王胜明	王振川	甘国屏	李子彬
张 穹	陈冀平	罗 锋	袁曙宏

专家委员 (按姓氏笔画为序)

方 向	王 晋	王运声	王利明
孙华璞	纪 敏	刘保军	杜 春
李忠信	邵文虹	沈四宝	应松年
杨润时	怀效锋	青 锋	郑成思
柯良栋	胡安福	赵秉志	姜明安
俞灵雨	钱 锋	黄尔梅	蒋志培
熊选国	樊崇义	戴玉忠	

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，我国首套法律文件解读类连续性出版物《最新法律文件解读》系列于2005年元月起正式出版。

本解读系列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法律及其解释性文件的具体内容、正确理解与把握相关法律与其解释性文件的相互关系，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》系列旨在解决上述重大问题与焦点问题。其以“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。

本解读系列与《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。本解读突出全、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师益友。

《最新房地产法律文件解读》（2006·7 总第19辑）遵循解读系列确立的宗旨和原则，按设置的相关栏目收录了最新房地产法律文件、权威解读、案例点评、问题解答等文章计39篇。包括《耕地占补平衡考核办法》及解读、《关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知》和《关于尽快向社会公布城镇房地产开发土地供应及开发利用情况的通知》及解读、《住宅建筑规范》、《住宅性能评定技术标准》和《绿色建筑评价标准》及解读、《开封市城市房屋安全管理规定》及解读、《新疆维吾尔自治区城市房屋权属登记条例》及解读、《浙江省建设项目占用水域管理办法》及解读等文件；案例选评栏目收录了《林浔俊诉厦门海光花园开发有限公司期房拍卖案》等案例；疑难问题解答主要收录了几个有关房屋方面的问题，并由专家予以点评。

本解读按月出版，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

2006年7月

《中国审判》期刊征订单

经国家新闻出版总署批准，以“翔实报道中国法院审判活动，快捷传递世界法律文化信息”为办刊宗旨的新闻月刊《中国审判》（刊号 CN11—5414/D）将于 2006 年 3 月正式创刊。《中国审判》重点围绕审判及其参与人，展开以人、案、院为核心的宣传方式，全方位、多角度宣传人民法院及人民法官的新形象、新风貌，促进法制宣传教育，大力推进我国依法治国方略的全面实施。该刊由最高人民法院主管，人民法院出版社主办。《中国审判》编辑部编辑、发行。

《中国审判》主要栏目有：审判信息速递；法制热点、焦点回顾；大要案报道；庭审实录；判语精萃；热点人物；焦点透视；人物专访；法院采风；疑案探析；改判研究；判词评说；律师评案（办案手记）；法院管理；审判文化；中外名法官；域外法制；古今讼事；法治格言；诉讼人语；审判杂谈。

《中国审判》大 16 开，内文 80 页，全部彩色印刷。2006 年共 10 期，每期定价 10 元，全年定价 100 元；加收 15% 的邮费，全年共计 115 元。

银行汇款方式:

开户银行：工行王府井支行营业室
账 号：02000007090046061-70
开户名称：最高人民法院人民法院
出版社

邮局汇款方式:

地 址：北京市东城区东交民巷 27 号
邮 编：100745
联系人：人民法院出版社发行部
咨询电话：010-85250558 85250548

请在汇款单上注明订阅《中国审判》，并写明本人的详细地址、收件人、邮编，以免影响您的收阅。

目 录

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院办公厅

转发水利部等部门关于加强蓄滞洪区建设与管理若干意见的通知

(2006 年 6 月 13 日) (1)

国务院办公厅

转发发展改革委等部门关于加强固定资产投资调控从严控制新开工项目意见的通知

(2006 年 6 月 13 日) (5)

部门规章、部门规章性文件与解读

国土资源部办公厅

关于支持做好土地规划机构评选推荐工作的通知

(2006 年 7 月 5 日) (9)

建设部办公厅

关于印发《“十一五”城市绿色照明工程规划纲要》的通知

(2006 年 7 月 4 日) (10)

耕地占补平衡考核办法

(2006年6月16日) (17)

【解读】

解读《耕地占补平衡考核办法》

..... 国土资源部政策法规司 魏莉华 (21)

国土资源部办公厅

关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知

(2006年6月14日) (24)

国土资源部办公厅

关于尽快向社会公布城镇房地产开发土地供应及开发利用
情况的通知

(2006年6月15日) (27)

【解读】

解读《关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知》和
《关于尽快向社会公布城镇房地产开发土地供应及开发
利用情况的通知》

..... 宗何 (28)

建设部

关于做好《住宅建筑规范》、《住宅性能评定技术标准》和
《绿色建筑评价标准》宣贯培训工作的通知

(2006年3月31日) (31)

【解读】

解读《住宅建筑规范》、《住宅性能评定技术标准》和
《绿色建筑评价标准》

..... 建设部副部长 黄卫 (33)

建设部

关于印发《全国绿色建筑创新奖评审标准使用规则》和《全
国绿色建筑创新奖评审标准》的通知

(2006年6月28日) (41)

建设部

关于推进供热计量的实施意见 (2006年6月28日)	(44)
财政部 国家税务总局	
关于基本养老保险费基本医疗保险费失业保险费住房公积金 有关个人所得税政策的通知 (2006年6月27日)	(47)
财政部 国家税务总局	
关于调整房地产营业税有关政策的通知 (2006年6月16日)	(48)
交通部	
关于做好2006年交通建设领域清欠工作的通知 (2006年6月16日)	(49)
中国保险监督管理委员会	
关于进一步加强贷款房屋保险管理的通知 (2006年6月13日)	(54)
建设部 国家发展和改革委员会	
关于印发《节水型城市申报与考核办法》和《节水型城市 考核标准》的通知 (2006年6月13日)	(56)
建设部	
关于进一步建立健全工作机制落实建设系统安全生产工作 责任制的通知 (2006年6月9日)	(64)
国家税务总局	
关于加强外国企业承包工程税务管理的通知 (2006年6月8日)	(66)

地方性法规、地方政府规章与解读

开封市城市房屋安全管理规定

(2006年4月15日) (68)

【解读】

解读《开封市城市房屋安全管理规定》

..... 开封市国土资源局(房产管理局) 凌导 (75)

新疆维吾尔自治区城市房屋权属登记条例

(2006年3月31日) (77)

【解读】

解读《新疆维吾尔自治区城市房屋权属登记条例》

..... 新疆维吾尔自治区人大常委会法工委 刘书亮 (90)

浙江省建设项目占用水域管理办法

(2006年3月27日) (96)

【解读】

解读《浙江省建设项目占用水域管理办法》

..... 浙江省水利厅政策法规处 钱燮铭 (104)

近期其他房地产地方性法规、地方政府规章文件导引..... (109)

综 述

土地执法, 让我们挺直腰杆

——全国土地执法会议综述..... (110)

依法合理用地 促进科学发展

——在纪念《中华人民共和国土地管理法》颁布20周年

座谈会上的发言

..... 国土资源部部长 孙文盛 (114)

严格规范宅基地管理 维护农民合法权益

——国土资源部副部长贡小苏在农村宅基地管理座谈会上 的讲话·····	(118)
---------------------------------------	-------

新类型疑难案例选评

林浔俊诉厦门海光花园开发有限公司期房拍卖案·····	(120)
----------------------------	-------

【点评】

预购商品房贷款抵押的抵押财产应当是合同权利 ····· 厦门大学法学院 陆建山	(121)
--	-------

赵某诉宏信房地产公司商品房预售合同案·····	(123)
-------------------------	-------

【点评】

房地产公司预售商品房必须取得预售许可证 ····· 国家法官学院 王立	(125)
--	-------

最新立法、司法、行政执法动态

建设部建筑市场管理司

关于征求对《建筑市场诚信行为信息管理试行办法》和《全 国建筑市场责任主体不良行为记录基本标准》意见的函 (2006年6月20日)·····	(127)
---	-------

司法工作热点问题研究

农村承包中村委侵犯承包经营权案件增多的特点、原因及对策 ····· 山东省平邑县法院院长 李培前	(134)
---	-------

法律适用热点、疑点、难点问题解答

房地产经纪人在执业时不得有哪些行为?

.....	专家顾问组 (138)
如何判断征地补偿标准的合法性与合理性?	
.....	专家顾问组 (138)
个人将购买超过 5 年 (含 5 年) 的住房对外销售,	
但不能提供属于普通住房证明材料或经审核不	
符合规定条件的, 如何纳税?	
.....	专家顾问组 (141)
达不成拆迁补偿安置协议怎么办?	
.....	专家顾问组 (142)
《最新法律文件解读》约稿函	(143)

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院办公厅 转发水利部等部门关于加强蓄滞洪区 建设与管理若干意见的通知

(2006年6月13日 国办发〔2006〕45号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

水利部、发展改革委、财政部《关于加强蓄滞洪区建设与管理若干意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

水利部 发展改革委 财政部 关于加强蓄滞洪区建设与管理若干意见

我国多暴雨洪水，洪涝灾害频繁。在修建水库拦蓄洪水，加固江河堤防、利用河道排泄洪水的同时，设置一定数量的蓄滞洪区，适时分蓄洪水、削减洪峰，对保障重点地区、大中城市和重要交通干线防洪安全、最大程度地减少灾害损失发挥了十分重要的作用。但是，随着经济社会发展和人口增加，许多蓄滞洪区被不断开发利用，调蓄洪水能力大大降低，蓄滞洪区的建设与管理滞后，安全设施、进退洪设

施严重不足，蓄滞洪区已成为防洪体系中极为薄弱的环节。上述问题如果得不到及时解决，一旦发生流域性大洪水，将难以有效运用蓄滞洪区，流域防洪能力将大大降低。同时，由于蓄滞洪区内人口众多，居民生活水平普遍较低，补偿救助等保障体系不完善，蓄滞洪区一旦运用不仅损失严重，甚至可能影响社会稳定。为进一步加强蓄滞洪区的建设与管理，确保蓄滞洪区及时安全有效运用，现提出以下意见：

一、指导思想和基本原则

（一）指导思想。全面落实科学发展观，坚持以人为本，遵循自然、社会和经济规律，采取法律、经济、行政、工程、科技等综合措施，调整蓄滞洪区，加强蓄滞洪区建设与管理，使蓄滞洪区设置科学、功能合理、安全设施齐全、运行规范、补偿公平、发展协调，实现由控制洪水向管理洪水转变，切实提高整体防洪能力，确保蓄滞洪区内人民群众生命安全，确保流域防洪安全，促进人与自然和谐相处和经济社会协调发展。

（二）基本原则。坚持全面规划，合理布局，做好蓄滞洪区调整工作；坚持统筹考虑，突出重点，加快蓄滞洪区建设；坚持依法行政，分级负责，加强蓄滞洪区管理，实现洪水“分得进、蓄得住、退得出”，确保蓄滞洪区有效运用。

二、做好蓄滞洪区调整与分类

（三）合理调整蓄滞洪区。运用几率很低的蓄滞洪区，具备条件的可以设为防洪保护区；运用几率很高的蓄滞洪区，具备条件的可以作为行洪通道；根据防洪需要，可以增设蓄滞洪区。通过对现有蓄滞洪区进行必要的调整，使蓄滞洪区布局更加科学合理，有利于防洪安全，有利于集中财力加快蓄滞洪区建设。

（四）明确蓄滞洪区调整程序。蓄滞洪区的调整应通过编制（修订）防洪规划或防御洪水方案进行，经过科学选比、严格论证，按程序审批。根据国务院批准的重要江河防洪规划或防御洪水方案，抓紧修订《蓄滞洪区运用补偿暂行办法》（国务院令第286号）附录所列国家蓄滞洪区名录，报国务院批准后公布。

(五) 对蓄滞洪区进行科学分类。根据蓄滞洪区在防洪体系中的地位 and 作用、运用几率、调度权限以及所处地理位置等因素，将蓄滞洪区划分为三类，即：重要蓄滞洪区、一般蓄滞洪区和蓄滞洪保留区。重要蓄滞洪区是指涉及省际间防洪安全，保护的地区和设施极为重要，运用几率较高，由国务院、国家防汛抗旱总指挥部或流域防汛抗旱总指挥部调度的蓄滞洪区；一般蓄滞洪区是指保护局部地区，由流域防汛抗旱总指挥部或省级防汛指挥机构调度的蓄滞洪区；蓄滞洪保留区是指运用几率较低但暂时还不能取消的蓄滞洪区。通过对蓄滞洪区分类，进一步明确各类蓄滞洪区在流域或区域防洪中的地位，分类指导蓄滞洪区的建设与管理。

三、加强蓄滞洪区建设与管理

(六) 编制蓄滞洪区建设与管理规划。要根据防洪形势的变化和社会发展的要求，按照统筹兼顾、突出重点、分步实施、因地制宜的原则，在对蓄滞洪区进行合理调整和科学分类的基础上，抓紧组织编制全国蓄滞洪区建设与管理规划，报国务院或者国务院授权的部门批准。蓄滞洪区建设与管理规划的编制，要在对蓄滞洪区设置、功能、运行方式、安全设施建设模式和标准、管理政策等开展专题研究的基础上进行，并与流域防洪规划、水资源综合利用规划和土地利用总体规划相衔接。

(七) 加强蓄滞洪区建设。要加大投入力度，加强以进退洪设施、围堤工程和安全设施为主要内容的蓄滞洪区建设。要突出重点，对不同类型的蓄滞洪区采取不同的建设措施。对重要蓄滞洪区，按防洪规划要求加固围堤或隔堤，建设必要的进退洪设施；对一般蓄滞洪区，以加固围堤或隔堤为主，必要时修建固定的进退洪口门；对蓄滞洪保留区，原则上不再进行蓄滞洪区建设。对运用几率较高的蓄滞洪区，以区内人员外迁为主，或者以安全区（围村埝、保庄圩）为重点进行安全设施建设，保障群众正常生活，避免经常性、大范围的群众转移；对运用几率较低的蓄滞洪区，以人员撤退为主，以转移道路、桥梁为重点进行安全设施建设。

(八) 强化蓄滞洪区管理。要深入分析和研究蓄滞洪区管理中存

在的问题，提出解决问题的政策措施和办法，抓紧研究起草蓄滞洪区管理条例，加强和规范对蓄滞洪区的管理。研究制定蓄滞洪区维护管理经费政策，明确蓄滞洪区维护管理经费渠道。根据流域防洪需要，尽快编制蓄滞洪区洪水风险图，并将蓄滞洪区风险程度向社会公布，为规范管理、安全运用蓄滞洪区，指导经济结构和生产布局调整，建立和完善补偿救助等保障体系提供支持。在蓄滞洪区内或跨蓄滞洪区建设非防洪项目，必须依法就洪水对建设项目可能产生的影响和建设项目对防洪可能产生的影响进行科学评价，编制洪水影响评价报告，提出防御措施，报有管辖权的水行政主管部门或流域管理机构批准。

(九) 规范蓄滞洪区经济社会活动。要从流域、区域经济社会协调发展的高度，研究不同类型蓄滞洪区管理与经济发展模式，调整区内经济结构和产业结构，积极发展农牧业、林业、水产业等，因地制宜发展第二、三产业，鼓励当地群众外出务工。限制蓄滞洪区内高风险区的经济开发活动，鼓励企业向低风险区转移或向外搬迁。加强蓄滞洪区土地管理，土地利用、开发和各项建设必须符合防洪的要求，保证蓄滞洪容积，实现土地的合理利用，减少洪灾损失。蓄滞洪区所在地人民政府要制订人口规划，加强区内人口管理，实行严格的人口政策，严禁区外人口迁入，鼓励区内常住人口外迁，控制区内人口增长。

(十) 完善蓄滞洪区运用补偿等保障措施。要总结近年来蓄滞洪区运用补偿工作的经验，进一步研究补偿机制，包括补偿对象、范围、标准以及财产登记和补偿程序等，适时修订《蓄滞洪区运用补偿暂行办法》。蓄滞洪区所在地省级人民政府要制订实施细则，规范蓄滞洪区运用补偿工作程序和内容。积极开展洪水灾害损失保险研究，建立有效的洪水灾害损失保险体系，化解蓄滞洪区洪水灾害损失风险，实现利益共享、风险共担，提高社会和群众对灾害的承受能力。

四、加强组织领导

(十一) 切实落实地方责任。蓄滞洪区是我国江河防洪体系的重要组成部分。蓄滞洪区的建设与管理事关人民生命财产的安全，事关大江大河的防洪安全，事关经济社会全面协调可持续发展的大局。蓄