

 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 · 7 (总第74册)

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

(2005·7 总第7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 (2005·7 总第 7 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 5
版 次 2005 年 7 月第 1 版 2005 年 7 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》（2005·7总第7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，编辑权威解读、问题解答、案例点评等文章计38篇。本辑重点收录了中央、地方各级政府和相关部门发布的有关稳定住房价格、促进房地产市场健康发展的一系列政策、措施，包括《北京市建委关于加强住房交易管理有关问题的通知》及其解读、《郑州市商品房买卖合同联机备案管理办法（试行）》及其解读、《重庆市商品房定金协议》及其解读、《西安市经济适用住房价格管理办法》及其解读等共计16篇。此外，本辑还收录了《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》及其解读等文件。

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7月

目 录

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院办公厅

关于切实搞好“五个结合”进一步巩固

退耕还林成果的通知

(2005 年 4 月 17 日) (1)

部门规章、部门规章性文件与解读

二手房交易征个税没有推广时间表

(2005 年 7 月 2 日) (6)

当前房地产市场形势与走向

..... 建设部总经济师兼住宅与房地产业司司长 谢家瑾 (6)

【相关链接】

北京市建委关于贯彻落实《北京市人民政府关于贯彻落实

国务院办公厅切实稳定住房价格文件的通知》

加强住房交易管理有关问题的通知

(2005 年 6 月 8 日) (20)

【解读】

解读《加强住房交易管理有关问题的通知》

..... 经纬 (23)

郑州市人民政府关于印发《郑州市商品房买卖合同

联机备案管理办法(试行)》的通知

(2005 年 5 月 30 日) (26)

【解读】

解读《郑州市商品房买卖合同联机备案

管理办法(试行)》 郑 合 (29)

重庆市国土房管局 重庆市工商局关于印发

《重庆市商品房定金协议》示范文本的通知

(2005 年 5 月 23 日) (33)

【解读】

解读《重庆市商品房定金协议》 管 薇 (35)

西安市人民政府办公厅关于印发《西安市经济

适用住房价格管理办法》的通知

(2005 年 4 月 8 日) (37)

【解读】

解读《西安市经济适用住房价格管理办法》

..... 管 薇 (43)

北京市地方税务局 北京市财政局 北京市建设

委员会转发国家税务总局财政部建设部

关于加强房地产税收管理的通知

(2005 年 6 月 8 日) (46)

海口市超容积率用地管理规定

(2005 年 6 月 6 日) (48)

南京市房地产市场管理处 南京市产权监理处

关于开展商品房销售检查工作的通知

(2005 年 6 月 6 日) (50)

重庆市国土房管局 重庆市地税局 重庆市财政局

关于重庆市享受税收优惠政策普通住房

具体标准的通告

(2005 年 5 月 31 日) (51)

北京市人民政府关于贯彻落实国务院办公厅切实
稳定住房价格文件的通知

(2005 年 5 月 30 日) (51)

建设部

关于印发《建筑工程安全防护、文明施工措施费用
及使用管理规定》的通知

(2005 年 6 月 7 日) (55)

建设部

关于印发《工程担保合同示范文本》(试行)的通知

(2005 年 5 月 11 日) (60)

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

(2005 年 6 月 18 日) (88)

【解读】

解读《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》(上)

..... 最高人民法院 韩延斌 (93)

地方性法规、地方政府规章与解读

石家庄市人民政府办公厅

关于进一步加强住宅小区物业管理活动监督管理的通知

(2005 年 5 月 18 日) (102)

上海市建设和交通委员会

上海市建设工程施工图设计文件审查管理若干规定(略)

(2005 年 4 月 30 日)	(106)
乌鲁木齐市解危解困房实施意见	
(2005 年 4 月 14 日)	(106)
陕西省人民政府办公厅	
关于进一步做好 2005 年清理建设领域拖欠 工程款工作的通知 (略)	
(2005 年 4 月 1 日)	(108)
天津市人民政府	
批转市规划和国土资源局、市建委关于加强经营性 开发建设项目用地规划管理试行办法的通知 (略)	
(2005 年 3 月 29 日)	(108)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

被执行人的土地已经卖给第三人, 如何执行?	
..... 专家顾问组	(109)
夫妻离婚时对共有的房产如何进行分割?	
..... 专家顾问组	(110)
房屋被划定为拆迁范围后, 还能不能改变房屋用途?	
..... 专家顾问组	(111)
房屋被列为拆迁范围后, 还可以出售吗?	
..... 专家顾问组	(112)

新类型疑难案例选评

谭某、苏某诉 × × 房产公司居室环境污染 损害赔偿案	(113)
--------------------------------------	-------

【点评】

房产商应对精装修房屋的装修污染承担民事

赔偿责任 国家法官学院 王 立 (115)

最新法律文书与制作

重庆木器厂与重庆珠江实业有限公司拆迁补偿纠纷上诉案

——重庆市第一中级人民法院民事判决书 (117)

房地产合同

商品房买卖合同 (121)

综 述

为及时了解稳定住房价格政策执行情况，国土资源部

加强居住用地价格监测

(2005 年 6 月 2 日) (133)

房地产法律文件导引 (2005 年第 2 季度)

行政法规及行政法规性文件导引 (135)

部门规章及部门规章性文件导引 (135)

司法解释及司法解释性文件导引 (138)

地方性法规及地方政府规章导引 (139)

《最新法律文件解读丛书》约稿函 (144)

行政法规、行政规范性文件与解读

国务院办公厅 关于切实搞好“五个结合”进一步巩固 退耕还林成果的通知

(2005年4月17日 国办发〔2005〕25号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

实施退耕还林，是生态建设的重大举措，是西部大开发的重要组成部分，是党中央、国务院从可持续发展战略出发作出的重大战略决策。几年来，各有关地区、有关部门按照党中央、国务院的部署，认真落实各项政策措施，广大干部群众的生态保护意识不断提高，工程区内生态环境得到改善，促进了农业结构调整，增加了农民收入。实践证明，党中央、国务院关于退耕还林的决策是正确的，效果是好的。但是退耕还林工作中也还存在一些突出问题，主要是一些地区退耕农户的长远生计缺乏保障，后续产业没有形成，农村替代能源没有同步建设等。为进一步落实《国务院关于进一步推进西部大开发的若干意见》（国发〔2004〕6号）关于“五个结合”（即把退耕还林与基本农田建设、农村能源建设、生态移民、后续产业发展、封山禁牧舍饲等配套保障

措施结合起来)的要求,巩固退耕还林成果,经国务院批准,现就有关问题通知如下:

一、进一步明确退耕还林的指导思想和基本思路

退耕还林工作要认真贯彻党的十六大和十六届三中、四中全会精神,坚持以人为本,树立和落实科学发展观,统筹人与自然和谐发展。要以实现生态改善、生产发展、生活富裕为目标,把退耕还林工作与保障粮食安全、调整农业结构、增加农民收入有机结合起来,促进经济、社会和生态的协调发展。

退耕还林工作要坚持科学规划、完善政策、加强协调、突出重点、巩固成果、稳步推进的基本思路。近期要在继续推进重点区域退耕还林的同时,把工作重点转到认真搞好“五个结合”,解决好农民吃饭、烧柴、增收等当前生计和长远发展问题上来。坚持以农业为基础,加大基本农田建设,加强小流域综合治理,确保退耕农户口粮基本自给;继续搞好以沼气为主的农村能源建设,有效保护林草植被;积极推进生态移民,改善重点区域生态环境,实现农民脱贫致富;发挥市场机制作用,发展后续产业,增加农民收入;继续推行封山禁牧、舍饲圈养,扩大林草保护面积,促进畜牧业的发展,切实做到退得下、稳得住、能致富、不反弹。

二、巩固退耕还林成果的重点任务及政策措施

各有关部门和地方各级人民政府要加强统筹协调,密切配合,做好“五个结合”保障措施的落实工作。把工程建设重点放在北方干旱半干旱沙化地区、黄土高原水土流失区、南方岩溶石漠化集中区、长江中上游地区、青藏高原江河源区、京津风沙源区等六大区域,兼顾其他地区。根据不同区域特点,因地制宜,分类指导,采取有效措施,巩固退耕还林成果。

(一)大力加强农田水利基本建设,建设高标准基本口粮田。确保退耕农户在钱粮补助到期后口粮能够自给,是巩固退耕

还林成果的关键。西部地区尤其要切实提高粮食自给能力，减少边远山区粮食长距离调运。各地要认真搞好规划，进一步严格保护基本农田，加强中低产田改造。要逐乡、逐村、逐户地摸清情况，制定加强退耕农户口粮田建设计划。原则上保证西南地区退耕农户人均耕地不少于 0.033 公顷（0.5 亩）、西北地区人均耕地在 0.133 公顷（2 亩）以上；不具备条件的地方，要努力引导和帮助退耕农户创造新的增收门路，使他们有购买口粮所需的收入。

各有关部门要安排好各项基本农田建设资金。水土保持综合治理中可用于农田基本建设的资金，以及安排在退耕还林重点区域内的小型农田水利设施建设补助专项资金，要与退耕还林相结合，主要用于水利灌溉排水设施和坡改梯改造工程建设。财政扶贫资金、以工代赈资金和其他支农资金，只要有条件与退耕还林结合的，就要做到统筹使用。要研究采取多种方式，支持西部地区建设区域性商品粮生产基地。退耕还林重点区域的县级人民政府要根据国家下达的有关投资计划，搞好项目衔接，做好组织实施工作。

（二）继续加强农村能源建设，保护林草植被。要从实际出发，以农村沼气建设为重点、多能互补，加强节柴灶、薪炭林建设，适当发展小水电、小风电、小光电。采取国家补助、地方配套和农民自筹相结合的方式，搞好退耕还林重点地区的农村能源建设。有关部门和地方对具备发展沼气条件的退耕还林地区，应继续优先安排建设投资。配合普及节柴灶，结合荒山荒地造林，营造部分薪炭林，多渠道满足农村生活能源的基本需求。

（三）积极推进生态移民，从根本上改善生产生活条件。对居住地基本不具备生存条件的特困人口，要结合退耕还林，实行易地扶贫搬迁。对西部一些经济发展明显落后，少数民族人口较多，生态位置重要的贫困地区，国家要给予重点支持，实行集中

连片扶贫开发。对西部地区生存条件最恶劣和生态条件最薄弱地区，国家继续优先安排生态移民投资。各地要积极解决好搬迁群众的生产生活问题，努力实现移民脱贫和生态保护的目标。

（四）加强后续产业发展，努力增加农民收入。坚持以促进农民增收为中心，加快农业结构调整，大力发展畜牧业和特色农业，积极发展林竹产业、中药材产业、观光旅游业等。按照区域化布局、专业化生产、标准化管理、产业化经营和社会化服务的要求，扶持龙头企业和农产品深加工项目，支持农业特色产业的基地建设，促进农民增收和县域经济发展。

要多渠道增加对退耕农户发展后续产业的资金扶持。对于符合国家产业政策和市场准入条件，对地区经济发展带动作用明显的重点农业龙头企业和原料基地，中央可适当给予投资补助。国家开发银行和有关金融机构，要支持后续产业发展，扩大贷款规模。在退耕还林重点地区安排的扶贫贴息贷款，要加大对后续产业的扶持力度。要制定优惠政策，鼓励和支持各类工商企业参与后续产业开发，增加农民就业机会。同时，要加强对农民的技能培训，提高农村劳动力素质，增强就业能力。

（五）加大封山禁牧和舍饲圈养力度，保护生态环境。继续总结推广各地封山禁牧、舍饲圈养经验，解决好饲草料基地灌溉设施建设，逐步改变传统放牧方式，尽快在退耕还林工程区全面实现封山禁牧、舍饲圈养。各地要通过典型示范、资金扶持等方式，大力普及舍饲圈养，壮大畜牧产业，增加农民收入。要根据市场需求变化和当地实际，进一步优化畜种结构，大力推行科学饲养管理，搞好繁育技术应用和疫病防治工作，推进畜牧业向优质高效方向发展。

（六）进一步完善退耕还林政策。认真落实退耕还林钱粮补助政策，足额兑现到户，取信于民。搞好粮食调运，方便退耕户购粮。退耕还林所造林木，按有关政策规定被确认为公益林的，

在钱粮补助期满后逐步分别纳入中央和地方森林生态效益补偿基金补助范围；属于商品林的，允许农民依法合理采伐。

三、进一步加强领导和综合协调

（一）切实加强领导。要切实落实省级政府对退耕还林工程及“五个结合”保障措施负总责的制度。各有关省、自治区、直辖市人民政府要加强领导，组织有关部门采取有力措施，把巩固退耕还林成果作为一件大事来抓，逐级明确责任，落实任务，建立和完善各项工作制度。县级人民政府要摸清底数，制订落实方案，分类指导，狠抓落实，逐村、逐户地解决问题，保证退耕还林工作的顺利实施，切实巩固生态建设成果。

（二）加强组织协调。坚持国务院西部开发办主任办公联席会议制度，统筹协调退耕还林和“五个结合”配套保障措施有关问题，研究建立部门间的情况通报制度和协调机制。各有关部门要按照退耕还林的总体要求各负其责。在下达相关项目计划时要相互通报，协同配合，同步实施。国务院西部开发办要做好退耕还林政策的研究、协调和落实工作。

（三）加强监督检查。国家林业主管部门和地方各级人民政府要加强对退耕还林工作的监督检查，确保造林保存率达到国家规定标准。县级人民政府尤其要认真做好退耕还林工程的检查验收工作，检查验收结果必须在政策兑现前在村里张榜公布，接受群众的监督。要加强后期管理，搞好补植补造，组织退耕农户搞好抚育管护以及森林草原火灾、病虫害防治工作，确保退耕还林的质量和成效。各级审计等监督部门要加强对财政资金和各类专项资金的管理和监督。建立和完善监管机制和责任追究制度，坚决打击毁林毁草和复垦行为，依法追究有关人员的责任，确保退耕还林工作持续健康开展。

部门规章、部门规章性文件与解读

二手房交易征个税没有推广时间表*

(2005 年 7 月 2 日)

建设部副部长刘志峰 7 月 2 日表示,对于二手房交易中收取个人所得税的做法目前只是个别地方的试点。

(摘自 2005 年 7 月 2 日经济信息联播,略有删节)

当前房地产市场形势与走向

建设部总经济师兼住宅与房地产业司司长 谢家瑾

一、房地产市场发展及当前主要问题

1998 年以来,各地区、各部门认真落实国务院关于进一步

* 标题为编者加。

深化城镇住房制度改革、加快住房建设的决策部署，做了大量工作。城镇住房制度改革取得重大进展，房地产市场体系基本建立，房地产业持续快速发展，对拉动经济增长、推进城镇化、改善人民生活等，都发挥了重要作用。

近两年来，国家把房地产市场调控作为加强和改善宏观调控的重要内容，采取了一系列措施。严格房地产开发信贷和土地管理，提高房地产开发项目资本金比例，控制城市拆迁规模，前不久还取消了个人住房贷款优惠利率的政策。房地产市场调控取得了积极成效，房地产开发投资、信贷和土地供应过快增长的势头得到有效控制。

在看到调控取得了一定成绩的同时，也应当清醒地看到，当前房地产市场区域性、结构性问题还十分突出。主要表现是：

（一）房价上涨过快。当前房价上涨的主要特点：一是房价涨幅为2000年以来最高，商品房和商品住宅平均销售价格涨幅突破两位数，2004年分别上涨14.4%和15.2%，今年一季度比去年同期又分别上涨12.5%和13.5%；二是东部地区房价涨幅最高，且有进一步上升趋势；三是部分大中城市房价上涨过快，有的平均房价涨幅已连续二、三年在15%以上。据国家统计局城调队对35个大中城市的抽样调查，一季度商品住宅价格比去年第四季度增长2.8%。四是房价上涨过快现象呈蔓延态势，由上海、浙江、江苏等东部沿海地区向中、西部地区扩展；五是商品房销售价格上涨带动二手房交易价格上涨，2005年一季度35个大中城市二手住宅销售价格上涨11.4%。房价过快上涨，已成为社会关注的热点问题。如任其发展，将影响房地产市场持续健康发展，影响宏观经济和社会稳定。

（二）市场需求偏大，供求矛盾突出。房地产市场的供求状况，已由前些年的需求不足，转变为阶段性、结构性需求过度扩张。2000年以来，全国商品房销售面积增幅连续5年大于竣工