



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 · 3 (总第34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

(2005·3 总第3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 (2005·3 总第3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 3 月第 1 版 2005 年 3 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)

《最新法律文件解读丛书》编委会

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 怀效峰 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师益友。

《最新房地产法律文件解读》(2005年第3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的行政法律文件与权威解读、问题解答、案例点评等文章计31篇。其中收录了《农村土地承包经营权流转管理办法》及其解读、《工程建设项目货物招标投标办法》及其解读、《吉林省农村土地承包经营管理条例》及其解读、《魏明礼诉沛县金茂公司房屋买卖合同纠纷案》等文件,并由专家予以点评。

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3月

目 录

部门规章、部门规章性文件与解读

农业部

关于加强草原防火工作的通知（节录）

（2005 年 3 月 3 日） (1)

农业部

农村土地承包经营权流转管理办法

（2005 年 1 月 19 日） (4)

【解读】

解读《农村土地承包经营权流转管理办法》

..... 农业部 李迎宾 (10)

国家发展和改革委员会 建设部 铁道部 交通部

信息产业部 水利部 民用航空总局

工程建设项目货物招标投标办法

（2005 年 1 月 18 日） (17)

【解读】

解读《工程建设项目货物招标投标办法》

..... 国家发改委有关负责人 (32)

建设部办公厅

建设部 2005 年安全生产工作要点

（2005 年 2 月 5 日） (37)

建设部

国家城市湿地公园管理办法（试行）

（2005年2月2日） (43)

国家税务总局

关于供热企业缴纳房产税和城镇土地使用税问题的批复

（2005年1月17日） (46)

建设部 财政部

建设工程质量保证金管理暂行办法

（2005年1月12日） (47)

【相关链接】

建设工程价款结算暂行办法（略） (50)

地方性法规、地方政府规章与解读

吉林省农村土地承包经营管理条例

（2005年1月20日） (51)

【解读】

解读《吉林省农村土地承包经营管理条例》

..... 吉林省人民政府 王守臣 (59)

湖南省土地市场管理规定

（2005年1月20日） (64)

【解读】

解读《湖南省土地市场管理规定》 湘政 (71)

北京市建设委员会关于北京市商品房预售合同实行网上

签约和预售登记管理工作的通知

（2005年2月1日） (74)

云南省城市侨房拆迁管理规定

（2005年1月28日） (80)

[相关链接]

- 云南省实施《中华人民共和国归侨侨眷权益保护法》
 办法 (节录) (82)
- 云南省城市房屋拆迁管理规定 (84)
- 甘肃省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法
 (2005 年 1 月 24 日) (89)
- 青海省协议出让国有土地使用权最低出让金标准
 (2005 年 1 月 4 日) (92)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

- 双方当事人就同一房地产项目先后签订了合作合同和项目
 转让合同, 如何通过对合同条款的解释, 来探求双方当
 事人的真实意思? 本丛书专家顾问组 (94)
- 因房管局换发房产证产生错误, 致使双方当事人产生纠纷的
 案件, 应向人民法院提起民事诉讼还是行政诉讼?
 本丛书专家顾问组 (96)
- 业主能否对所在小区实行自治管理?
 本丛书专家顾问组 (97)
- 拆迁同一区域内的国有土地和集体土地上的房屋, 房屋所有人
 所获得的补偿为何差异较大? 本丛书专家顾问组 (98)
- 出租房屋被拆迁的, 承租人是否有权分得一部分
 拆迁补偿款? 本丛书专家顾问组 (99)

新类型疑难案例选评

- 魏明礼诉沛县金茂公司房屋买卖合同纠纷案 (100)

【点评】

已解除的合同不能充当行使权利的依据

- 中央财经大学法学院 阳平 (101)
- 刘晓明与沈阳加州阳光花园房屋开发有限公司
房屋买卖纠纷案..... (104)

【点评】

- 开发商对其逾期交房和逾期办理房产证的行为应当承担
违约责任 国家法官学院 杨小利 (108)

港、澳、台司法与行政执法参考

- 台湾地区《营建》“关于未依营造业法第六十六条第一项
规定换领营造业登记证书之营造业或土木包工业
如何之处理乙节” (112)

最新立法、司法、行政执法动态

- 建设部建筑市场管理司房屋建筑和市政基础设施工程
总承包招标投标管理办法（征求意见稿） (115)

部门规章、部门规章性文件与解读

农业部

关于加强草原防火工作的通知（节录）

2005年3月3日 农牧发〔2005〕3号

有关省、自治区草原防火指挥部、新疆生产建设兵团草原防火指挥部：

近年来，我国草原大部分地区，气温偏高，降水量偏少，火险等级不断攀高，火灾易发区域扩大，人为火源增多，草原防火形势十分严峻。做好草原防火工作，是草原防火部门践行“三个代表”重要思想的基本要求，是落实科学发展观的具体体现，是建设和谐社会的客观需要。在草原防火期到来之前，各地要早动员、早部署，切实采取有力措施，严加防范，有效遏制草原火灾的发生，坚决避免重大人员伤亡，努力把损失降到最低程度。为进一步做好今年草原防火工作，现通知如下：

一、加强组织领导，全面履行草原防火职责

草原防火任务艰巨、责任重大。各级草原防火部门要充分认识草原防火的极端重要性，在思想上不能有丝毫麻痹，工作上不能有丝毫松懈，措施上不能有丝毫疏漏。要在当地政府的领导

下,形成政府全面负责、部门齐抓共管、群众广泛参与的工作机制。要把草原防火工作领导负责制落到实处,层层签订责任状,明确目标,分解任务。要建设高效稳定、信息畅通、反应快捷、保障有力的防火组织体系,加强草原防火指挥系统建设,提高对草原火灾的应急指挥能力。要与时俱进,研究新情况,提出新办法,解决新问题,不断提高草原防火工作水平。草原防火部门的干部职工,要以对党和人民高度负责的精神,进一步增强草原防火工作的紧迫感和责任感,全面履行草原防火职责。要严格奖惩措施,对领导得力、措施到位、扑救及时、成效显著的单位和个人要表彰奖励;对失职、渎职或草原防火责任不落实,引起草原火灾造成重大损失的,要依法追究有关部门领导和有关人员的责任。

二、开展宣传教育,提高全民草原防火意识

各地要进一步加强草原防火宣传教育,做到警钟长鸣,常抓不懈。要采取农牧民喜闻乐见的形式,开展草原防火法规和防、扑火知识的宣传,增强全民草原防火意识和草原防火的自觉性,实现草原火灾的群防群控。要充分运用各种新闻媒体,大力宣传草原防火工作的重要意义和取得的成效,为草原防火工作创造良好的环境。

三、完善各项措施,增强扑火救灾应急反应能力

各地要根据草原火灾突发性的特点,按照国务院的统一要求,结合当地草原防火工作的实际,制定并不断完善草原火灾应急预案,建立健全草原防火应急体系。要加强对防火物资的管理,确保扑火机具、车辆装备完好,后勤保障有力。对草原防火隔离带不符合要求的地段,要立即采取补救措施,确保草原防火隔离带真正发挥作用。要因地制宜,加强专业、半专业草原火灾扑火队伍建设,积极开展草原防、扑火培训工作。要加强与当地驻军、武警部队的联系,建立信息反馈和扑火救援联动机制。要

加大督导检查力度，确保各项草原防火措施的落实，切实增强扑火救灾应急反应能力。

四、严格火源管理，切实消除草原火灾隐患

各地要按照《草原防火条例》，划定草原防火管制区，规定草原防火管制期，建立起草原火源管理的长效机制。草原防火管制制度的实施要有专门的机构和人员来落实。在重点防火地区、交通要道设立草原防火检查站，充实检查力量。草原防火检查站要切实负起责任，依法加强对进入草原的车辆和人员的防火安全检查。在草原防火管制期，严禁在防火管制区内的一切野外用火。特别是“清明”、“五一”和“十一”三个关键时期，要加大巡查力度，严加防范。

五、做好防火值班，确保草原火情信息畅通

各地要建立草原火灾预警监测体系，不断完善草原火险等级区划，加强草原火险形势分析，努力提高草原防火工作的预见性和科学性。各级草原防火部门要严格执行草原防火 24 小时值班制度和领导带班制度。对卫星遥感监测发现的热点，必须认真核查及时处置。各地要根据《草原防火条例》和《农业部草原火灾应急预案》的要求，严格执行草原火灾报告制度，不瞒报、不虚报、不迟报，确保火情信息迅捷畅通。

农业部 农村土地承包经营权流转管理办法

（2005年1月7日经农业部第2次常务会议
审议通过 2005年1月19日农业部令第47号公布
自2005年3月1日起施行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村土地承包经营权流转行为，维护流转双方当事人合法权益，促进农业和农村经济发展，根据《农村土地承包法》及有关规定制定本办法。

第二条 农村土地承包经营权流转应当在坚持农户家庭承包经营制度和稳定农村土地承包关系的基础上，遵循平等协商、依法、自愿、有偿的原则。

第三条 农村土地承包经营权流转不得改变承包土地的农业用途，流转期限不得超过承包期的剩余期限，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益。

第四条 农村土地承包经营权流转应当规范有序。依法形成的流转关系应当受到保护。

第五条 县级以上人民政府农业行政主管部门（或农村经营管理）部门依照同级人民政府规定的职责负责本行政区域内的农村土地承包经营权流转及合同管理的指导。

第二章 流转当事人

第六条 承包方有权依法自主决定承包土地是否流转、流转的对象和方式。任何单位和个人不得强迫或者阻碍承包方依法流转其承包土地。

第七条 农村土地承包经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴。

第八条 承包方自愿委托发包方或中介组织流转其承包土地的，应当由承包方出具土地流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并有委托人的签名或盖章。

没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转农户的承包土地。

第九条 农村土地承包经营权流转的受让方可以是承包农户，也可以是其他按有关法律及有关规定允许从事农业生产经营的组织和个人。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

受让方应当具有农业经营能力。

第十条 农村土地承包经营权流转方式、期限和具体条件，由流转双方平等协商确定。

第十一条 承包方与受让方达成流转意向后，以转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包方应当及时向发包方备案；以转让方式流转的，应当事先向发包方提出转让申请。

第十二条 受让方应当依照有关法律、法规的规定保护土地，禁止改变流转土地的农业用途。

第十三条 受让方将承包方以转包、出租方式流转的土地实行再流转，应当取得原承包方的同意。

第十四条 受让方在流转期间因投入而提高土地生产能力的，土地流转合同到期或者未到期由承包方依法收回承包土地

时，受让方有权获得相应的补偿。具体补偿办法可以在土地流转合同中约定或双方通过协商解决。

第三章 流转方式

第十五条 承包方依法取得的农村土地承包经营权可以采取转包、出租、互换、转让或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转。

第十六条 承包方依法采取转包、出租、入股方式将农村土地承包经营权部分或者全部流转的，承包方与发包方的承包关系不变，双方享有的权利和承担的义务不变。

第十七条 同一集体经济组织的承包方之间自愿将土地承包经营权进行互换，双方对互换土地原享有的承包权利和承担的义务也相应互换，当事人可以要求办理农村土地承包经营权证变更登记手续。

第十八条 承包方采取转让方式流转农村土地承包经营权的，经发包方同意后，当事人可以要求及时办理农村土地承包经营权证变更、注销或重发手续。

第十九条 承包方之间可以自愿将承包土地入股发展农业合作生产，但股份合作解散时入股土地应当退回原承包农户。

第二十条 通过转让、互换方式取得的土地承包经营权经依法登记获得土地承包经营权证后，可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他符合法律和国家政策规定的方式流转。

第四章 流转合同

第二十一条 承包方流转农村土地承包经营权，应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同。

农村土地承包经营权流转合同一式四份，流转双方各执一份，发包方和乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门各备案一份。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。

第二十二条 承包方委托发包方或者中介服务组织流转其承包土地的，流转合同应当由承包方或其书面委托的代理人签订。

第二十三条 农村土地承包经营权流转合同一般包括以下内容：

- （一）双方当事人的姓名、住所；
- （二）流转土地的四至、座落、面积、质量等级；
- （三）流转的期限和起止日期；
- （四）流转方式；
- （五）流转土地的用途；
- （六）双方当事人的权利和义务；
- （七）流转价款及支付方式；
- （八）流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理；
- （九）违约责任。

农村土地承包经营权流转合同文本格式由省级人民政府农业行政主管部门确定。

第二十四条 农村土地承包经营权流转当事人可以向乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门申请合同鉴证。

乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门不得强迫土地承包经营权流转当事人接受鉴证。

第五章 流转管理

第二十五条 发包方对承包方提出的转包、出租、互换或者其他方式流转承包土地的要求，应当及时办理备案，并报告乡