

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法 及配套规定新释新解 [下]



根据最新司法解释和相关法律法规、
行政规章、行政解释编写 [第3版]

主编 唐德华 高圣平

人民法院出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法 及配套规定新释新解 下



根据最新司法解释和相关法律法规、
行政规章、行政解释编写〔第3版〕

主 编 唐德华 高圣平
副主编 郭文靖 周正义 曹景章 徐克辉

人民法院出版社

总 目 录

第一编 房地产基本法律编

中华人民共和国城市房地产管理法·····	(3)
第一章 总则·····	(3)
第二章 房地产开发用地·····	(81)
第一节 土地使用权出让·····	(81)
第二节 土地使用权划拨·····	(227)
第三章 房地产开发·····	(261)
第四章 房地产交易·····	(355)
第一节 一般规定·····	(355)
第二节 房地产转让·····	(397)
第三节 房地产抵押·····	(511)
第四节 房屋租赁·····	(562)
第五节 中介服务机构·····	(610)
第五章 房地产权属登记管理·····	(636)
第六章 法律责任·····	(748)
第七章 附则·····	(844)

第二编 房地产法规编

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例

.....	(867)
第一章 总则	(867)
第二章 土地使用权出让	(889)
第三章 土地使用权转让	(1020)
第四章 土地使用权出租	(1039)
第五章 土地使用权抵押	(1051)
第六章 土地使用权终止	(1070)
第七章 划拨土地使用权	(1074)
第八章 附则	(1084)

城市房地产开发经营管理条例

第一章 总则	(1103)
第二章 房地产开发企业	(1120)
第三章 房地产开发建设	(1159)
第四章 房地产经营	(1450)
第五章 法律责任	(1507)
第六章 附则	(1517)

城市私有房屋管理条例

第一章 总则	(1526)
第二章 所有权登记	(1571)
第三章 买卖	(1588)
第四章 租赁	(1601)
第五章 代管	(1614)
第六章 附则	(1621)

第三编 房地产规章编

城市房地产转让管理规定	(1625)
城市商品房预售管理办法	(1660)
城市房地产抵押管理办法	(1688)
第一章 总则	(1688)
第二章 房地产抵押权的设定	(1704)
第三章 房地产抵押合同的订立	(1726)
第四章 房地产抵押登记	(1734)
第五章 抵押房地产的占用与管理	(1741)
第六章 抵押房地产的处分	(1748)
第七章 法律责任	(1759)
第八章 附则	(1768)
城市房地产中介服务管理规定	(1770)
第一章 总则	(1770)
第二章 中介服务人员资格管理	(1781)
第三章 中介服务机构管理	(1798)
第四章 中介业务管理	(1804)
第五章 罚则	(1825)
第六章 附则	(1833)
城市房屋租赁管理办法	(1835)
第一章 总则	(1835)
第二章 租赁合同	(1850)
第三章 租赁登记	(1863)
第四章 当事人的权利和义务	(1867)
第五章 转租	(1874)
第六章 法律责任	(1881)

第七章 附则	(1888)
城市新建住宅小区管理办法	(1891)
个人住房贷款管理办法	(1981)
第一章 总则	(1981)
第二章 贷款的对象和条件	(2018)
第三章 贷款程序	(2029)
第四章 贷款期限与利率	(2054)
第五章 抵押	(2059)
第六章 质押和保证	(2074)
第七章 房屋保险	(2121)
第八章 借款合同的变更和终止	(2122)
第九章 抵押物或质物的处分	(2127)
第十章 附 则	(2139)
常用房地产相关法律规范	(2144)
参考书目	(2187)
后 记	(2189)

目 录 (下)

城市房地产开发经营管理条例

第一章 总 则

第一条 (制定宗旨和依据)	(1103)
第二条 (房地产开发经营的含义)	(1107)
第三条 (房地产开发经营的原则)	(1111)
第四条 (房地产开发经营的分级管理原则)	(1113)

第二章 房地产开发企业

第五条 (设立房地产开发企业的条件)	(1120)
[相关规定]《中华人民共和国民法通则》(节录)	(1120)
[相关规定]《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》(节录)	(1122)
[相关规定]《中华人民共和国公司法》(略)	(1123)
第六条 (外商投资房地产开发企业的设立)	(1130)
[相关规定]《中华人民共和国中外合资经营企业法》(略)	(1131)

[相关规定] 《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》(略)	(1131)
[相关规定] 《中华人民共和国中外合作经营企业法》(略)	(1131)
[相关规定] 《中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则》(略)	(1131)
[相关规定] 《中华人民共和国外资企业法》(略)	(1131)
[相关规定] 《中华人民共和国外资企业法实施细则》(略)	(1131)
[相关规定] 《指导外商投资方向暂行规定》(略)	(1131)
第七条 (房地产开发企业的设立登记)	(1134)
[相关规定] 《中华人民共和国企业法人登记管理条例》(略)	(1135)
[相关规定] 《中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则》(略)	(1135)
[相关规定] 《中华人民共和国公司登记管理条例》(略)	(1135)
[相关规定] 《公司登记管理若干问题的规定》(略) ...	(1135)
第八条 (房地产开发企业的备案)	(1142)
第九条 (房地产开发企业资质等级的核定)	(1144)
[相关规定] 《房地产开发企业资质管理规定》	(1144)
[相关规定] 《建设部关于贯彻〈房地产开发企业资质管理规定〉全面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知》	(1150)

第三章 房地产开发建设

第十条 (房地产开发项目的确定原则)	(1159)
第十一条 (房地产开发项目的确定原则之二)	(1168)

第十二条 (房地产开发用地的取得)	(1170)
第十三条 (房地产开发项目的资本金)	(1173)
第十四条 (配套基础设施建设)	(1174)
第十五条 (按照土地使用权出让合同的约定开发土地的原 则)	(1178)
第十六条 (房地产开发项目的质量责任)	(1181)
[相关规定]《中华人民共和国建筑法》(略)	(1182)
[相关规定]《建设工程质量管理条例》(略)	(1182)
[相关规定]《建设工程质量保证金管理暂行办法》	(1182)
第十七条 (竣工验收)	(1436)
[相关规定]《中华人民共和国建筑法》(节录)	(1436)
[相关规定]《建设项目(工程)竣工验收办法》	(1437)
第十八条 (住宅小区的验收)	(1444)
[相关规定]《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》	(1445)
第十九条 (房地产开发项目手册)	(1449)

第四章 房地产经营

第二十条 (房地产开发项目的转让)	(1450)
[相关规定]《中华人民共和国合同法》(节录)	(1450)
第二十一条 (房地产开发项目转让的备案)	(1452)
第二十二条 (项目转让后拆迁补偿安置合同的履行)	(1452)
第二十三条 (房地产开发企业预售商品房的条件)	(1453)
第二十四条 (申办商品房预售登记应提交的文件)	(1456)
第二十五条 (商品房预售许可证明的核发)	(1457)
第二十六条 (房地产广告的要求)	(1458)
[相关规定]《中华人民共和国广告法》(略)	(1458)
[相关规定]《广告管理条例》(略)	(1458)

[相关规定]《广告管理条例施行细则》(略)	(1458)
[相关规定]《房地产广告发布暂行规定》	(1458)
[相关规定]《关于进一步加强地产广告管理的通知》	(1461)
第二十七条 (商品房预售许可证明的出示和商品房预售合同的备案)	(1473)
第二十八条 (商品房销售合同的形式和内容)	(1475)
第二十九条 (商品房的委托销售)	(1476)
[相关规定]《中华人民共和国合同法》(节录)	(1476)
第三十条 (房地产开发项目转让和商品房销售的价格)	(1479)
[相关规定]《商品住宅价格管理暂行办法》	(1479)
第三十一条 (住宅质量保证书和住宅使用说明书)	(1499)
[相关规定]《建设部关于印发〈商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定〉的通知》	(1500)
第三十二条 (商品房主体结构质量不合格的处理)	(1504)
第三十三条 (土地使用权变更和房屋所有权登记手续的处理)	(1505)

第五章 法律责任

第三十四条 (擅自从事房地产开发经营的法律责任)	(1507)
第三十五条 (违反资质等级规定的法律责任)	(1509)
第三十六条 (未经验收即交付使用的法律责任)	(1510)
第三十七条 (将验收不合格的房屋交付使用的法律责任)	(1511)
[相关规定]《中华人民共和国刑法》(节录)	(1511)
第三十八条 (擅自转让房地产开发项目的法律责任)	(1513)

第三十九条 (擅自预售商品房的责任)	(1514)
第四十条 (主管部门工作人员的责任)	(1515)
[相关规定]《中华人民共和国刑法》(节录)	(1515)

第六章 附 则

第四十一条 (本办法适用的参照)	(1517)
第四十二条 (城市规划区内集体所有土地用于房地产开发 经营的条件)	(1517)
[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(1517)
第四十三条 (时间效力)	(1520)
[相关规定]《建设部关于贯彻〈城市房地产开发经营管 理条例〉的通知》	(1520)

城市私有房屋管理条例

第一章 总 则

第一条 (制定宗旨)	(1526)
第二条 (适用范围)	(1529)
第三条 (私房管理的原则)	(1533)
第四条 (私房拆迁的补偿和安置)	(1538)
[相关规定]《城市房屋拆迁管理条例》	(1538)
[相关规定]《关于贯彻〈城市房屋拆迁管理条例〉的通 知》	(1544)
[相关规定]《国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁 工作维护社会稳定的紧急通知》	(1547)
[相关规定]《城市房屋拆迁估价指导意见》	(1550)

[相关规定]《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》	(1554)
第五条 (管理机关)	(1570)

第二章 所有权登记

第六条 (私有房屋所有权登记和变更登记)	(1571)
第七条 (办理产权登记时应提交的文件)	(1584)
第八条 (城市私有房屋所有权证的保管与补发)	(1587)

第三章 买 卖

第九条 (私房买卖及其登记)	(1588)
第十条 (共有房屋的买卖)	(1591)
第十一条 (出租房屋的买卖)	(1593)
第十二条 (私房的买卖价格)	(1595)
第十三条 (私房买受的对象)	(1596)
第十四条 (享受补贴的私房的买卖的限制)	(1597)

第四章 租 赁

第十五条 (私房租赁合同的签订和备案)	(1601)
第十六条 (房屋租金的确定)	(1605)
第十七条 (私房租赁合同的变更——互换)	(1607)
第十八条 (出租人、承租人共同使用房屋及设备的原则)	(1608)
第十九条 (出租房屋的修缮)	(1608)
第二十条 (租赁合同终止时房屋的退还)	(1611)
第二十一条 (出租人的单方解除租赁权)	(1612)
第二十二条 (私有房屋承租人的限制)	(1614)

第五章 代 管

- 第二十三条 (私房的委托管理) (1614)
第二十四条 (房屋代管) (1617)
第二十五条 (代管房屋的发还) (1620)

第六章 附 则

- 第二十六条 (实施细则的制定) (1621)
第二十七条 (解释机关) (1621)
第二十八条 (时间效力) (1622)

第三编 房地产规章编

城市房地产转让管理规定

- 第一条 (制定宗旨和依据) (1625)
第二条 (适用范围) (1625)
第三条 (房地产转让的概念及形式) (1627)
第四条 (房地产转让的分级管理体制) (1630)
第五条 (房地一同转让原则) (1631)
第六条 (不得转让的房地产) (1632)
第七条 (房地产转让的程序) (1634)
第八条 (房地产转让合同的基本内容) (1635)
第九条 (房地产转让时, 以出让方式取得的土地使用权的
转移) (1637)
第十条 (以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件)
..... (1638)

第十一条	(以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的条件)	(1640)
第十二条	(以划拨方式取得土地使用权的房地产转让时,可以不办理土地使用权出让手续的情形)	(1641)
第十三条	(未办理土地使用权出让手续的房地产再次转让时的特殊要求)	(1643)
第十四条	(房地产成交价格申报制度)	(1643)
	[相关规定]《建设部、国家物价局、国家工商局关于加强房地产交易市场管理的通知》(略)	(1644)
	[相关规定]《城市房产交易价格管理暂行办法》	(1644)
第十五条	(产权过户)	(1651)
第十六条	(商品房预售的法律适用)	(1653)
第十七条	(房地产转让时的收费项目和标准)	(1655)
第十八条	(违反本规定转让房地产的法律责任)	(1656)
第十九条	(管理部门工作人员的法律责任)	(1657)
第二十条	(本规定适用的参照)	(1657)
第二十一条	(实施细则的制定)	(1658)
第二十二条	(时间效力)	(1658)

城市商品房预售管理办法

第一条	(制定宗旨和依据)	(1660)
第二条	(商品房预售的定义)	(1662)
第三条	(适用范围)	(1663)
第四条	(商品房预售的分级管理)	(1663)
第五条	(商品房预售的条件)	(1664)
第六条	(商品房预售的许可证制度)	(1665)
	[相关规定]《商品房销售管理办法》(节录)	(1666)

第七条	(申办商品房预售许可证应提交的文件)	(1666)
	[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
		(1667)
第八条	(商品房预售许可的程序)	(1668)
	[相关规定]《中华人民共和国行政许可法》(略)	(1668)
	[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
		(1668)
	[相关规定]《建设部机关实施行政许可工作规程》	(1669)
	[相关规定]《建设行政许可听证工作规定》	(1673)
第九条	(商品房预售许可的效力)	(1678)
	[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
		(1678)
第十条	(商品房预售合同的签订和备案)	(1679)
	[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
		(1679)
第十一条	(商品房预售所得款项的使用)	(1682)
第十二条	(权属登记手续的办理)	(1682)
	[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
		(1682)
第十三条	(开发企业未取得《商品房预售许可证》进行预 售的处罚)	(1683)
第十四条	(实施细则的制定)	(1684)
第十五条	(骗取商品房预售许可的法律责任)	(1685)
第十六条	(实施细则的制定)	(1685)
第十七条	(解释)	(1686)
第十八条	(实施日期)	(1686)

城市房地产抵押管理办法

第一章 总 则

- 第一条 (制定宗旨和制定依据) (1688)
- 第二条 (适用范围) (1689)
- 第三条 (房地产抵押等术语的解释) (1693)
- 第四条 (房屋所有权与土地使用权同时抵押原则) (1696)
- 第五条 (房地产抵押的基本原则) (1698)
- 第六条 (房地产抵押登记制度) (1700)
- 第七条 (房地产抵押的管理机关) (1703)

第二章 房地产抵押权的设定

- 第八条 (禁止设定抵押的房地产) (1704)
- 第九条 (主债权与抵押物价值、再抵押) (1706)
- 第十条 (以两宗以上房地产设定同一抵押权的处理) (1709)
- 第十一条 (以在建工程已完工部分抵押时, 其土地使用权
的处理) (1710)
- 第十二条 (以享受国家优惠政策购买的房地产的抵押)
..... (1711)
- 第十三条 (国有单位以房地产设定抵押的特殊要求) (1711)
- 第十四条 (以集体所有制企业的房地产设定抵押的特殊要
求) (1712)
- 第十五条 (以三资企业房地产设定抵押的特殊要求) (1712)
- 第十六条 (以有限责任公司、股份有限公司的房地产
设定抵押的特殊要求) (1713)
- 第十七条 (有经营期限的企业设定抵押的限制) (1714)

第十八条 (以具有土地使用年限的房地产设定抵押的限制)	(1715)
第十九条 (共有房地产设定抵押的特殊要求)	(1716)
第二十条 (预购商品房贷款抵押的特殊要求)	(1717)
第二十一条 (抵押权对房地产上原存在的租赁权的效力)	(1718)
第二十二条 (抵押房地产价值的确定)	(1721)
第二十三条 (抵押房地产的保险)	(1722)
第二十四条 (法人变更、抵押人死亡等对抵押合同的影响)	(1724)

第三章 房地产抵押合同的订立

第二十五条 (房地产抵押合同的形式要件)	(1726)
第二十六条 (房地产抵押合同的主要条款)	(1728)
第二十七条 (预购商品房贷款抵押时预购房屋合同的提交)	(1733)
第二十八条 (在建工程抵押合同的特别条款)	(1733)
第二十九条 (抵押合同中特别条款之约定)	(1734)

第四章 房地产抵押登记

第三十条 (房地产抵押登记的时限)	(1734)
第三十一条 (房地产抵押合同登记的效力)	(1736)
第三十二条 (办理房地产抵押登记时应提交的文件)	(1738)
第三十三条 (登记时限)	(1739)
第三十四条 (房屋抵押的登载)	(1739)
第三十五条 (房地产抵押的变更或注销登记)	(1740)