



最新法律文件解读丛书

主编 万鄂湘 张军

最新合同法律文件 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3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

最新合同法律文件解读

(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

最新合同法律文件解读/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 7-80161-948-X

I. 最… II. ①万…②张…③最… III. 合同法-法律解释-中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 001475 号

最新合同法律文件解读 (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 辛言 张承兵

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) 85250579 85250567 (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 4.875

版 次 2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-948-X/D·948

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。

《最新合同法律文件解读》（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合同法律文件与权威解读、问题解答、案例点评等文章计41篇。其中包括《关于做好稳定住房价格工作的意见》与解读、《城市公共汽电车客运管理办法》及解读、《信贷资产证券化试点管理办法》与解读、《电信服务规范》与解读、《湖北省旅游条例》与解读、《重庆市商品房买卖合同（示范文本）》与解读；专家顾问组针对合同法适用热点、疑点、难点问题的4个问题专题解答；《孟某诉哈尔滨市某医院尸体保管合同纠纷案》及其法官点评等。

本书双月出版，全年6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5月

目 录

行政法规、行政法规性文件与解读

- 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房
价格工作意见的通知
(2005 年 5 月 9 日) (1)
- 【解读】
解读《关于做好稳定住房价格工作的意见》
..... 建设部副部长 刘志峰 (6)
- 国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知
(2005 年 3 月 26 日) (13)
- 国务院办公厅关于开展打击商业欺诈专项行动的通知
(2005 年 3 月 30 日) (17)

部门规章、部门规章性文件与解读

- 城市公共汽电车客运管理办法
(2005 年 3 月 23 日) (23)
- 【解读】
解读《城市公共汽电车客运管理办法》
..... 建设部 兰 荣 (30)
- 信贷资产证券化试点管理办法
(2005 年 4 月 20 日) (35)

【解读】

解读《信贷资产证券化试点管理办法》

..... 中国人民银行 任 文 (46)

电信服务规范

(2005 年 3 月 13 日) (51)

【解读】

解读《电信服务规范》 信息产业部 康彦荣 (55)

关于规范增值电信业务代理收费行为的通知

(2005 年 3 月 15 日) (60)

港口工程竣工验收办法

(2005 年 4 月 12 日) (64)

国家工商行政管理总局

关于进一步贯彻实施《经纪人管理办法》的意见

(2005 年 3 月 28 日) (69)

商务部 中国人民银行 财政部关于《对外承包工程

项目投标(议标)许可暂行办法》补充规定的通知

(2005 年 1 月 28 日) (74)

【相关链接】

城镇廉租住房租金管理办法(略)

(2005 年 3 月 14 日) (75)

销售电价管理暂行办法(略)

(2005 年 3 月 28 日) (75)

国家发展改革委办公厅 建设部办公厅关于印发

修订建设工程监理与咨询服务收费标准的

工作方案的通知(略)

(2005 年 4 月 1 日) (75)

商业银行外部营销业务指导意见(略)

(2005 年 4 月 25 日) (76)

地方性法规、地方政府规章与解读

湖北省旅游条例

(2005 年 3 月 31 日) (77)

【解读】

解读《湖北省旅游条例》

..... 湖北省旅游局政策法规处 张路生 (86)

山东省商品房销售条例

(2005 年 3 月 31 日) (91)

【相关链接】

吉林省人民政府关于妥善解决当前农村土地

承包纠纷的意见 (略)

(2005 年 4 月 23 日) (103)

四川省工程建设项目招标代理办法 (略)

(2005 年 3 月 6 日) (103)

甘肃省建设工程勘察设计管理条例 (略)

(2005 年 3 月 31 日) (103)

北京市建设工程施工分包招标投标管理办法 (略)

(2005 年 2 月 7 日) (103)

广州市房屋租赁管理规定 (略)

(2005 年 3 月 19 日) (104)

浙江省经济适用住房管理办法 (略)

(2005 年 4 月 18 日) (104)

合肥市经济适用住房管理办法 (略)

(2005 年 4 月 4 日) (104)

江苏省燃气管理条例 (略)

(2005 年 3 月 31 日) (104)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

销售方不开发票，购货方能否拒付货款？

..... 本丛书专家顾问组（105）

定金合同中约定的违约条款是否有效？

..... 本丛书专家顾问组（106）

此案是买卖合同还是债权转让？

..... 本丛书专家顾问组（107）

向第三人履行债务合同无效后如何处理？

..... 本丛书专家顾问组（109）

最新法律文书与制作

重庆市商品房买卖合同（示范文本）（111）

【解读】

解读《重庆市商品房买卖合同（示范文本）》

..... 王 玫（123）

新类型疑难案例选评

孟某诉哈尔滨市某医院尸体保管合同纠纷案（126）

【点评】

医院对患者手术后死亡的尸体有保管责任

..... 哈尔滨市中级人民法院 许 静 刘松江（128）

最新立法、司法、行政执法动态

供电服务监管办法（试行）（征求意见稿）

（2005 年 4 月 8 日） （131）

【相关链接】

北京市产权交易管理规定（征求意见稿）（略）

（2005 年 4 月 4 日） （137）

重庆市道路运输管理条例（修订案征求意见稿）（略）

（2005 年 3 月 15 日） （137）

安徽省实施《中华人民共和国农村土地

承包法》办法（草案）（略）

（2005 年 2 月 16 日） （137）

《最新法律文件解读丛书》约稿函 （138）

行政法规、行政法规性文件与解读

国务院办公厅转发建设部等部门 关于做好稳定住房价格工作意见的通知

(2005年5月9日国务院办公厅发布)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

房地产业是国民经济支柱产业。正确认识当前房地产市场形势，及时解决存在的突出问题，促进房地产业健康发展，对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展，具有重要意义。各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题，作为当前加强宏观调控的一项重要任务。坚持积极稳妥、把握力度，突出重点、区别对待，因地制宜、分类指导，强化法治、加强监管的原则。加强领导、密切配合，认真贯彻落实国务院各项调控政策措施，做好供需双向调节，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，合理引导住房消费，促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展。

关于做好稳定住房价格工作的意见

(2005年4月30日建设部 发展改革委 财政部
国土资源部 人民银行 税务总局 银监会发布)

保持房地产市场持续健康发展,事关国民经济和社会发展全局,事关全面建设小康社会目标的实现。当前一些地区存在房地产投资规模过大,商品住房价格上涨过快,供应结构不合理,市场秩序比较混乱等突出问题。为进一步加强房地产市场的引导和调控,及时解决商品住房市场运行中的矛盾和问题,努力实现商品住房供求基本平衡,切实稳定住房价格,促进房地产业的健康发展,现提出以下意见:

一、强化规划调控,改善住房供应结构

各地要根据本地房地产市场需求情况,尽快明确今明两年普通商品住房和经济适用住房建设规模、项目布局以及进度安排。住房价格上涨过快、中低价位普通商品住房和经济适用住房供应不足的地方,住房建设要以中低价位普通商品住房和经济适用住房项目为主,并明确开工、竣工面积和占住房建设总量的比例,尽快向社会公布,接受社会监督,稳定市场预期。省级人民政府要加强对各市(区)、县执行情况的监督检查。

各地城市规划行政主管部门要在符合城市总体规划的前提下,根据当地政府确定的中低价位普通商品住房和经济适用住房的建设需求,加快工作进度,优先审查规划项目,在项目选址上予以保证。同时,要严格控制低密度、高档住房的建设。对中低

价位普通商品住房建设项目，在供应土地前，由城市规划主管部门依据控制性详细规划出具建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件，房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价格、套型面积等控制性要求，并作为土地出让的前置条件，以保证中低价位、中小套型住房的有效供应。各地要加强房地产开发项目的规划许可监管，对2年内未开工的住房项目，要再次进行规划审查，对不符合规划许可的项目要坚决予以撤销。

二、加大土地供应调控力度，严格土地管理

各地区要在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下，根据房地产市场变化情况，适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间。对居住用地和住房价格上涨过快的地方，适当提高居住用地在土地供应中的比例，着重增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。要继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。要进一步完善土地收购储备制度，积极引入市场机制，进行土地开发整理，降低土地开发成本，提高普通商品住房用地的供应能力。

要严格土地转让管理，对不符合法律规定条件的房地产开发项目用地，严禁转让，依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度，切实制止囤积土地行为，严格执行法律规定，对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，征收土地闲置费；满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。要规范土地出让公告和合同的内容，加强房地产开发用地供后监管，对违反土地出让合同约定或有关规定的，依法追究违法违规责任。

三、调整住房转让环节营业税政策，严格税收征管

要充分运用税收等经济手段调节房地产市场，加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的

售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。各地要严格界定现行有关住房税收优惠政策的适用范围，加强税收征收管理。对不符合享受优惠政策标准的住房，一律不得给予税收优惠。房地产等管理部门要积极配合税务部门加强相关税收的征管，具体办法由税务总局会同建设部等部门研究制定。

四、加强房地产信贷管理，防范金融风险

人民银行及其分支机构要加大“窗口指导”力度，督促商业银行采取有效措施，加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理，调整和改善房地产贷款结构。银监会及其派出机构要严格督促各商业银行进一步落实《商业银行授信工作尽职指引》，切实加强贷前调查、贷时审查和贷后检查的尽职工作，建立各类信贷业务的尽职和问责制度。要加大对商业银行房地产贷款的检查力度，切实纠正违规发放贷款行为。对市场结构不合理、投机炒作现象突出，房地产贷款风险较大的地区，要加强风险提示，督促商业银行调整贷款结构和客户结构，严格控制不合理的房地产贷款需求，防范贷款风险。

五、明确享受优惠政策普通住房标准，合理引导住房建设与消费

为了合理引导住房建设与消费，大力发展省地型住房，在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面

积和价格标准适当浮动,但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。各直辖市和省会城市的具体标准要报建设部、财政部、税务总局备案后,在2005年5月31日前公布。

六、加强经济适用住房建设,完善廉租住房制度

各地要按《经济适用住房管理办法》(建住房[2004]77号)和当地政府的规定,落实经济适用住房项目招投标的制度,加强经济适用住房建设,严格实行政府指导价,控制套型面积和销售对象,切实降低开发建设成本,建设单位利润要控制在3%以内。有关具体要求在《国有土地划拨决定书》中予以明确,并向社会公示。鼓励发展并规范住房出租业,多渠道增加住房供给,提高住房保障能力。

各省、自治区、直辖市要督促市(区)、县抓紧开展城镇最低收入家庭住房困难情况的调查,全面掌握本地区廉租住房需求情况,并建立保障对象档案。要根据廉租住房需求,切实落实以财政预算安排为主、多渠道筹措廉租住房资金,着力扩大廉租住房制度覆盖面,加快解决最低收入家庭基本住房需要。城镇廉租住房制度建设情况要纳入省级人民政府对市(区)、县人民政府工作的目标责任制管理,省、自治区、直辖市相关部门要加强监督检查。

七、切实整顿和规范市场秩序,严肃查处违法违规销售行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定,国务院决定,禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前,房地产主管部门不得为其办理转让等手续;房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的,房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房,推行商品房预销售合同网上即时备案,防范私下交易行为。

要严格房地产开发企业和中介机构的市场准入,依法严肃查

处违法违规销售行为。对虚构买卖合同，囤积房源；发布不实价格和施工进度信息，恶意哄抬房价，诱骗消费者争购；以及不履行开工时间、竣工时间、销售价格（位）和套型面积控制性项目建设要求的，当地房地产主管部门要将以上行为记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布。

八、加强市场监测，完善市场信息披露制度

各地要加快建立健全房地产市场信息系统，加强对房地产特别是商品住房市场运行情况的动态监测。加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析，准确判断房价变动趋势。要建立和完善土地市场动态监测制度，加强对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析，科学预测商品住房对土地的需求。各有关部门要加强信息沟通与整合，适时披露土地供应、商品住房市场供求，以及土地和住房价格变动等信息。要加强舆论引导，增强政策透明度，稳定市场心理预期，促进市场理性发展。

【解读】

解读《关于做好稳定住房价格工作的意见》

建设部副部长 刘志峰

一、《意见》出台的意义

住房消费是现阶段我国城镇居民的主导性消费之一。逐步改善居民居住条件，是全面建设小康社会的重要内容。房地产业是国民经济支柱产业，与解决居民住房问题关系密切，既是经济问题，也是社会问题。近两年来，一些地区房地产市场发展过程