

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^[上]



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^[上]



根据最新司法解释和相关法律法规、
行政法规、行政解释编写 [第3版]

主 编 唐德华 高圣平

副主编 郭文婧 周正义 曹景章 徐克辉

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法及配套规定新释新解/唐德华, 高圣平主编. -3 版.
-北京: 人民法院出版社, 2005. 7

(社会主义市场经济法律新释新解丛书)

ISBN 7-80161-082-2

I. 房… II. ①唐…②高… 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 056451 号

房地产法及配套规定新释新解

主编 唐德华 高圣平

责任编辑 辛言 高林 高洪 立峰
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 (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 全国新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 1950 千字
印 张 70.125
版 次 2005 年 7 月第 3 版 2005 年 7 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80161-082-2/D·082
定 价 158.00 元 (上下)

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

房地产业，在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，全国人民代表大会及其常务委员会先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》及其修正案、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国农村土地承包法》等一系列相关法律。

国务院和有关部委先后发布了一系列相关的行政法规和行政规章。如：《建筑业企业资质管理规定》、《城市房屋拆迁管理条例》、《建筑工程施工许可管理办法》、《建设项目用地预审管理办法》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》、《城市房屋权属登记管理办法》、《房地产估价师注册管理办法》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产权属档案管理办法》、《工程监理企业资质管理规定》、《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、《报国务院批准的土地开发

用地审查办法》、《工程勘察设计收费管理规定》、《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》、《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》、《住房公积金管理条例》、《关于进一步加强房地产广告管理的通知》、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、《建设领域违法违规行为举报管理办法》、《关于切实维护被征地农民合法权益的通知》、《关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知》、《关于严格实行经营性土地使用权招标投标挂牌出让的通知》。

最高人民法院、最高人民检察院也发布了《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》、《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》等不少司法解释。

为了准确理解《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套规定的原意和相互关系，并在房地产开发经营和司法实践中正确适用，最高人民法院和实务界、理论界的有关同志，以我国房地产法律的多年司法实践和理论研究为基础，以《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套规定、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》为主干，结合相关法律法规、行政规章和司法解释，共同撰写了《房地产法及配套规定新释新解》。

本书综合了《中华人民共和国城市房地产管理法》公布施行以来司法实践和理论研究的最新成果，系当今我国系统研究这一法律及其配套规定的最新之作。本书的内容及其作者群，决定了其权威性、系统性、实用性和可操作性强的特色。

本书系第三版。在本版中，我们补充和阐释了近年来新出台的一大批有关法律、法规、行政规章和司法解释、行政解释的规定，如《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（2003年3月24日）、《协议出让国有土地使用权规定》（2003年6月11日）、《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地

开发有关问题的通知》(2004年3月22日)、《经济适用住房管理办法》(2004年5月13日)、《物业服务收费明码标价规定》(2004年7月19日)、《城市商品房预售管理办法》(2004年7月20日)、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(2004年9月29日)、《建设工程质量保证金管理暂行办法》(2005年1月12日)、《城镇廉租住房租金管理办法》(2005年3月14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、银监会关于做好稳定住房价格工作的意见》(2005年4月30日);删去了过时的规定;对现行有效的配套规定,本着全面系统和必要、精炼的原则,能进行摘要的则予以摘要,以防篇幅过大。这样处理,既大大增加了信息量,又大幅度缩减了篇幅。

由于作者水平有限,书中不当之处在所难免,希望读者不吝指正,以使本书更臻完善。

作者谨识

二〇〇五年七月

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法规	(2144)
参考书目	(2187)
后 记	(2189)

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 (土地使用权出让的定义) (81)

[相关规定]《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》 (81)

第八条 (集体所有土地的征收与出让) (94)

[相关规定]《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》(节录) (95)

[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录) (95)

[相关规定]《中华人民共和国土地管理法实施条例》
(节录) (97)

第九条 (土地使用权出让的宏观管理) (109)

[相关规定]《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》(节录) (109)

第十条 (年度出让土地使用权总量控制) (116)

第十一条 (土地使用权出让的程序) (118)

[相关规定]《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》(节录) (119)

[相关规定]《城市国有土地使用权出让转让规划管理办
法》 (119)

第十二条 (土地使用权的出让方式) (124)

[相关规定]《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》(节录) (124)

[相关规定]《协议出让国有土地使用权规定》 (126)

[相关规定]《中华人民共和国招标投标法》(略) (129)

[相关规定]《中华人民共和国拍卖法》(略) (129)

[相关规定]《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》	
.....	(129)
第十三条 (土地使用权出让的最高年限)	(166)
[相关规定]《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》(节录)	(166)
第十四条 (土地使用权出让合同)	(169)
[相关规定]《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》(节录)	(170)
第十五条 (土地使用者支付出让金的义务)	(189)
[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(190)
第十六条 (出让方提供出让土地的义务)	(195)
第十七条 (土地用途的变更)	(198)
[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(199)
第十八条 (土地使用权出让金的管理)	(201)
[相关规定]《国务院关于将部分土地出让金用于农业土	
地开发有关问题的通知》	(201)
[相关规定]《财政部关于国有土地使用权有偿使用收入	
征收管理的暂行办法》	(202)
[相关规定]《财政部关于国有土地使用权有偿使用收入	
若干财政问题的暂行规定》	(205)
[相关规定]《新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管	
理办法》	(207)
[相关规定]《用于农业土地开发的土地出让金收入管理	
办法》	(210)
[相关规定]《财政部、国土资源部、中国人民银行关于	
进一步加强新增建设用地上地有偿使用费征	
收使用管理的通知》	(212)
第十九条 (出让土地使用权的提前收回)	(218)
[相关规定]《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》(节录)	(218)
第二十条 (土地使用权灭失的法律后果)	(222)
第二十一条 (土地使用权出让年限届满的法律后果)	(224)
[相关规定]《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》(节录)	(224)

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 (土地使用权划拨的定义)	(227)
[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(228)
[相关规定]《划拨土地使用权管理暂行办法》	(228)
第二十三条 (土地使用权划拨的范围)	(242)
[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(242)
[相关规定]《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行 规定》	(242)

第三章 房地产开发

第二十四条 (房地产开发的基本原则)	(261)
[相关规定]《中华人民共和国城市规划法》(略)	(261)
[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》	(261)
[相关规定]《建设部关于规范房地产开发企业开发建设 行为的通知》	(268)
第二十五条 (开发土地的期限)	(277)
[相关规定]《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》(节录)	(277)
[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	(278)
第二十六条 (房地产开发项目的设计、施工和竣工验收)	(281)

[相关规定] 《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	
.....	(281)
第二十七条 (土地使用权的作价入股)	(296)
[相关规定] 《中华人民共和国公司法》(节录)	(296)
[相关规定] 《国家土地管理局关于印发〈规范股份有限公司土地估价结果确认工作若干规定〉的通知》	
.....	(296)
第二十八条 (开发居民住宅的鼓励和扶持)	(301)
[相关规定] 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	
(略)	(302)
[相关规定] 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(略)	(302)
[相关规定] 《中华人民共和国企业所得税暂行条例》	
(略)	(302)
[相关规定] 《中华人民共和国营业税暂行条例》(略)	
.....	(302)
[相关规定] 《中华人民共和国契税暂行条例》(略)	(302)
[相关规定] 《中华人民共和国契税暂行条例细则》	
(略)	(302)
[相关规定] 《国家税务总局、国家土地管理局关于契税收管理有关问题的通知》	(302)
[相关规定] 《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》	(303)
[相关规定] 《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》	(304)
[相关规定] 《贷款通则》(略)	(306)
[相关规定] 《中国人民银行关于下发〈经济适用住房开发贷款管理暂行规定〉的通知》	(306)

[相关规定]《中国人民银行关于颁布〈个人住房贷款管理办法〉的通知》	(312)
第二十九条 (房地产开发企业的设立)	(320)
[相关规定]《中华人民共和国公司法》(略)	(321)
[相关规定]《中华人民共和国公司登记管理条例》 (略)	(321)
[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》 (节录)	(321)
第三十条 (房地产开发企业注册资本与投资总额的比例)	(353)
[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	(353)

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条 (房地产权利主体一致的原则)	(355)
第三十二条 (房地产价格管理)	(358)
[相关规定]《建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会关于做好 稳定住房价格工作的意见》	(358)
第三十三条 (房地产价格评估制度)	(367)
[相关规定]《城市房地产市场估价管理暂行办法》	(368)
第三十四条 (房地产成交价格申报制度)	(392)
第三十五条 (房地产权属登记)	(394)

第二节 房地产转让

第三十六条 (房地产转让的定义)	(397)
-------------------------------	-------

[相关规定]《城市房地产转让管理规定》	(397)
[相关规定]《商品房销售管理办法》	(401)
[相关规定]《中华人民共和国合同法》(节录)	(410)
[相关规定]《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》	(416)
[相关规定]《建设部关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知》	(420)
[相关规定]《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》	(421)
[相关规定]《建设部关于印发〈已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定〉的通知》	(425)
[相关规定]《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》	(427)
第三十七条 (不得转让的房地产)	(435)
[相关规定]《城市房地产转让管理规定》(节录)	(436)
第三十八条 (以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件)	(439)
[相关规定]《城市房地产转让管理规定》(节录)	(439)
第三十九条 (以划拨方式取得土地使用权的房地产的转让)	(441)
[相关规定]《城市房地产转让管理规定》(节录)	(442)
第四十条 (房地产转让合同)	(444)
[相关规定]《城市房地产转让管理规定》(节录)	(445)
[相关规定]《商品房销售管理办法》(节录)	(446)
[相关规定]《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	(448)
第四十一条 (房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系)	(488)