

中华人民共和国 城市房地产管理法

—— 关联法规 ——

Relevant Laws and Regulations
on the Administration Law of the Urban Real Estate



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中华人民共和国

城市房地产管理法

—— 关联法规 ——

Relevant Laws and Regulations
on the Administration Law of the Urban Real Estate



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国城市房地产管理法关联法规 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2010. 5

(关联法规系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0674 - 1

I. ①中… II. ①法… III. ①城市房地产管理法—汇编—中国 IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 057180 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京外文印刷

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/6 字数/154 千

版本/2010 年 5 月第 1 版

印次/2010 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0674 - 1

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

“关联法规”系列是一套实用法规汇编,着眼于为普通大众和法律院校师生解决实际问题、学习相关课程时便利地查找相关法律依据。

本系列选取与日常生活和教学关系密切的常用法规,以之为核心,将与其相关联的法律法规分类汇编,最大限度地突出本系列图书的实用性与易用性。

本系列有以下主要特点:

(1) **权威专家导读**:由立法机关相关专家撰写该主体核心法规的导读,帮助读者对每一个法的精神与精髓有更深入的理解;

(2) **附加法条主旨**:主体核心法规附加条旨,且将条旨标明于目录之中,读者通过目录即可快速领会核心法规涉及的法律问题;

(3) **关联法规精选**:关联法规是在某一方面对主体核心法规的深入和细化规定,采取分类编排,其与主体核心法规的关系一目了然,便于读者查找。

我们衷心希望“关联法规”系列能够成为广大读者生活学习中的法律自助工具。

法律出版社法规中心
2010年4月

中华人民共和国城市房地产管理法导读

房地产业是经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一。房地产业的发展,不仅可以为城市经济发展提供基本物质基础,而且有利于改善城市居民生活条件,为国家开辟一条重要财源。房地产业在国民经济和社会发展中的重要地位和作用,客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。

党的十一届三中全会以来,特别是我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,我国房地产业迅速崛起。但随着房地产业的迅猛发展,也出现了一些亟待解决的问题,主要是土地批租热、建开发区热,造成建设用地供应总量失控,国家土地资源流失严重;房地产开发投资结构不合理,房地产开发企业过多、过滥;房地产市场机制不健全,交易不规范,交易价格混乱,炒地皮、炒房现象严重,造成国有土地收益流失。要从根本上解决这些问题,必须把房地产管理纳入法制的轨道。为加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,满足建立社会主义市场经济体制的需要,制定这部法律就显得更加迫切。基于以上考虑,1994年第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议审议通过了《房地产管理法》,并于1995年1月1日起正式施行。

《房地产管理法》共七章七十二条,对以下主要问题作了规定:

一、关于调整范围

关于调整范围,《房地产管理法》规定,在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。对于城市规划区外的国有土地开发,《房地产管理法》规定,在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理,参照本法执行。按照上述规

定,房地产开发用地必须是国有土地,集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可出让。这是为了贯彻切实保护耕地的基本国策,明确集体所有的土地不能用于开发经营房地产。

二、关于房地产开发用地

房地产开发用地供应是进行房地产开发、交易的“源头”。依法管住源头,才能节约用地,避免土地资产大量流失。对此,房地产管理法设专章作了规定。《房地产管理法》从我国目前的实际情况出发,参考国外的做法,明确规定了出让和划拨两种房地产开发用地的取得方式,但同时严格限制划拨范围。关于出让的具体方式,《房地产管理法》规定土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。但商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

三、关于房地产开发企业

房地产开发企业是房地产开发、交易的重要主体。一个时期以来出现的房地产热,除受金融秩序的影响外,无不与房地产开发企业过多、过滥有关。为解决这个问题,本法对房地产开发企业的设立条件作了规定,强调房地产开发企业应当有自己的名称和组织机构、有固定的经营场所、有符合国务院规定的注册资本、有足够的专业技术人员 and 法律以及行政法规规定的其他条件。

四、关于规范房地产市场行为

房地产市场管理混乱是房地产业发展中的一个突出问题。为解决这个问题,《房地产管理法》从以下几方面作了明确规定:(1)土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划,还规定了土地使用权出让的批准权限和组织实施。这体现了国家对城镇土地一级市场的垄断。(2)以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。(3)对房地产转让和抵押作了规定。《房地产管理法》还强调,以出让方式取得

土地使用权的,转让房地产时,应当符合有关的条件。对于划拨土地使用权的转让,《房地产管理法》规定,以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院有关规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。(4)对商品房预售的条件作了规定。规定这些条件,是为了制止炒地皮的行为。

五、关于房地产登记发证问题

《房地产管理法》从我国目前大多数地方还是实行房、地分管的实际情况出发,仍按现行管理体制和部门分工对房地产登记发证作了规定;同时,又考虑到改革先行一步的少数城市已经建立起一个部门统一管理房、地的经验,规定:经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照本法第六十条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。

除《房地产管理法》外,《民法通则》、《担保法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《合同法》等法律法规以及最高人民法院的司法解释也对房地产的有关问题作了规定。此外,我国新近通过的《物权法》对房地产登记、房地产转让、房地产担保等问题作了规定。所以,要了解房地产方面的法律制度,还需了解这些法律法规和司法解释的规定。

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法(2009年8月27日修正)

1	第一章 总则
1	第一条 【立法目的】
1	第二条 【适用范围及概念解释】
2	第三条 【土地使用制度及例外】
2	第四条 【发展目标】
2	第五条 【权利人的权利和义务】
2	第六条 【征收补偿】
2	第七条 【房地产管理机构】
2	第二章 房地产开发用地
2	第一节 土地使用权出让
2	第八条 【土地使用权出让】
2	第九条 【有偿出让】
2	第十条 【出让条件】
2	第十一条 【出让报批】
2	第十二条 【出让步骤】
3	第十三条 【出让方式】
3	第十四条 【年限规定】
3	第十五条 【出让合同签订】
3	第十六条 【出让金支付】
3	第十七条 【出让土地的提供】
3	第十八条 【用途改变】
3	第十九条 【出让金使用】
3	第二十条 【土地使用权的收回】

- 3 第二十一条 【使用权终止】
- 4 第二十二条 【使用权续延】
- 4 第二节 土地使用权划拨
- 4 第二十三条 【使用权划拨】
- 4 第二十四条 【划拨土地类别】
- 4 第三章 房地产开发
- 4 第二十五条 【开发原则和总体规划】
- 4 第二十六条 【出让开发条件】
- 4 第二十七条 【项目总体要求】
- 5 第二十八条 【土地使用权处置】
- 5 第二十九条 【国家扶持】
- 5 第三十条 【企业设立】
- 5 第三十一条 【注册资本和投资额】
- 5 第四章 房地产交易
- 5 第一节 一般规定
- 5 第三十二条 【房屋、土地所有权随转】
- 5 第三十三条 【地价确定】
- 5 第三十四条 【价格评估】
- 5 第三十五条 【价格申报】
- 6 第三十六条 【权属登记】
- 6 第二节 房地产转让
- 6 第三十七条 【房地产转让】
- 6 第三十八条 【禁止转让的房地产】
- 6 第三十九条 【出让转让条件】
- 6 第四十条 【划拨转让报批】
- 6 第四十一条 【转让合同】
- 6 第四十二条 【合同权利义务转移】
- 7 第四十三条 【出让转让使用权年限】
- 7 第四十四条 【出让转让土地用途改变】
- 7 第四十五条 【商品房预售条件】
- 7 第四十六条 【预售再转让规定】
- 7 第三节 房地产抵押

7	第四十七条	【房地产抵押】
7	第四十八条	【抵押权设定】
7	第四十九条	【抵押办理凭证】
7	第五十条	【抵押合同】
8	第五十一条	【抵押权人优先受偿限制】
8	第五十二条	【新增房屋处理】
8	第四节	房屋租赁
8	第五十三条	【房屋租赁】
8	第五十四条	【租赁合同的签订与备案】
8	第五十五条	【住房租赁】
8	第五十六条	【土地收益上缴】
8	第五节	中介服务机构
8	第五十七条	【中介机构类别】
8	第五十八条	【中介机构条件】
8	第五十九条	【价格评估资格认证】
9	第五章	房地产权属登记管理
9	第六十条	【登记发证制度】
9	第六十一条	【使用权登记申请与权证颁发】
9	第六十二条	【抵押登记】
9	第六十三条	【产权证书的颁发】
9	第六章	法律责任
9	第六十四条	【非法出让使用权处罚】
9	第六十五条	【未取得营业执照从事房地产开发的处罚】
9	第六十六条	【违法转让土地使用权的处罚】
10	第六十七条	【违法转让房地产的处罚】
10	第六十八条	【违法预售商品房的处罚】
10	第六十九条	【未取得营业执照从事房地产中介的处罚】
10	第七十条	【非法收费处理】
10	第七十一条	【渎职、行贿、索贿处罚】
10	第七章	附则
10	第七十二条	【适用范围】
10	第七十三条	【生效日期】

房地产开发用地

- 11 | 中华人民共和国土地管理法(节录)
(2004年8月28日修正)
- 15 | 中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)
(1998年12月27日)
- 19 | 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
(1990年5月19日)
- 24 | 协议出让国有土地使用权规定
(2003年6月11日)
- 27 | 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定
(2007年9月28日修订)
- 31 | 建设项目用地预审管理办法
(2008年11月12日修正)

房地产开发

- 35 | 城市房地产开发经营管理条例
(1998年7月20日)
- 40 | 建设部关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担
 保的若干规定(试行)
(2004年8月6日)
- 44 | 建设部关于落实新建住房结构比例要求的若干意见
(2006年7月6日)

房地产建设

- 48 | 中华人民共和国建筑法
(1997年11月1日)
- 59 | 建设工程质量管理条例
(2000年1月30日)
- 70 | 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10月25日)

房地产交易

- (1) 房地产交易管理
- 74 中华人民共和国合同法(节录)
(1999年3月15日)
- 78 商品房销售管理办法
(2001年4月4日)
- 85 城市房地产转让管理规定
(2001年8月15日修正)
- 88 城市商品房预售管理办法
(2004年7月20日修正)
- 91 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)
(1995年9月8日)
- (2) 住房公积金管理
- 92 住房公积金管理条例
(2002年3月24日修订)
- 99 建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见
(2005年1月10日)
- 102 住房和城乡建设部关于调整个人住房公积金贷款利率的通知
(2008年9月16日)
- (3) 房地产纠纷
- 103 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4月28日)
- 108 最高人民法院关于审理离婚案件中中公房使用、承租若干问题的解答
(1996年2月5日)
- 110 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见
(2009年7月9日)

房屋租赁、抵押

- 113 城市房屋租赁管理办法
(1995年5月9日)
- 117 城市房地产抵押管理办法
(2001年8月15日修正)
- 124 城镇廉租住房租金管理办法
(2005年3月14日)
- 125 城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法
(2005年7月7日)
- 128 廉租住房保障办法
(2007年11月8日)
- 134 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定
(2005年12月14日)
- 135 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年7月30日)

房产管理

- 139 房屋登记办法
(2008年2月15日)
- 153 建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知
(2002年3月27日)
- 154 物业管理条例
(2007年8月26日修订)
- 164 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年5月14日)
- 167 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年5月15日)

房屋拆迁、补偿、安置

- 170 城市房屋拆迁管理条例
(2001 年 6 月 13 日)
- 174 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复
(1996 年 7 月 24 日)
- 175 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复
(2005 年 8 月 1 日)

中华人民共和国城市房地产管理法

1. 1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过
2. 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正
3. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正

目 录

第一章 总 则

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第二节 土地使用权划拨

第三章 房地产开发

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第二节 房地产转让

第三节 房地产抵押

第四节 房屋租赁

第五节 中介服务机构

第五章 房地产权属登记管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为了加强对城市房地产的管理,维护房地

产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 【适用范围及概念解释】在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋

^① 条文主旨为编者所加,下同。

租赁。

第三条 【土地使用制度及例外】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 【发展目标】国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 【权利人的权利和义务】房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 【征收补偿】为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 【房地产管理机构】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让】土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 【有偿出让】城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条 【出让条件】土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 【出让报批】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 【出让步骤】土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案,按照国务院规定,报经有批准权

的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

第十三条 【出让方式】土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 【年限规定】土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 【出让合同签订】土地使用权出让,应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 【出让金支付】土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十七条 【出让土地的提

供】土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使用者有权解除合同,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 【用途改变】土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十九条 【出让金使用】土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 【土地使用权的收回】国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 【使用权终止】