

房屋买卖

注释版法规专辑

Regulations on Housing Transactions
With Explanatory Notes

.4.



法律出版社
LAW PRESS CHINA

房屋买卖

注释版法规专辑

法律出版社法规中心编



法律出版社

www.lawpress.com.cn



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2010. 4

(注释版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0547 - 8

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产业—法规—法律解释—中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 040554 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/6. 875 字数/173 千

版本/2010 年 4 月第 1 版

印次/2010 年 4 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 - 0547 - 8

定价:16. 00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。为帮助广大读者正确运用法律解决纠纷,我们精心编辑出版了这套“注释版法规专辑”系列。本书以专辑的形式,将解决各类纠纷中常用的法律、法规、司法解释以及其他规范性文件都囊括在内,并对解决该类纠纷的主体法以注释的方式予以解读,简单明了、通俗易懂。一册在手,读者即可掌握解决该类纠纷的主要法律文件。

为方便读者使用,书中对主体法附加条旨,条旨的内容是对该条法律条文的概括,可便于读者快速找到自己需要的条文。另外,书末还附录了解决纠纷的图表、计算公式等内容,方便实用。

书中不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系方式:电话:010-63939633/010-63939825

传真:010-63939650

邮箱:Law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心

2010年3月

目 录

一、房 屋 买 卖

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27修正)	(1)
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(13)
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(2003.4.28)	(59)
最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答(节录)(1995.12.27)	(65)
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(节录)(2009.7.9)	(69)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15修正)	(70)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(74)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20修正)	(83)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.22)	(86)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(90)

二、权 属 登 记

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(93)
房屋登记办法(2008.2.15)	(99)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(120)

房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(125)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(128)
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(2002.3.27)	(135)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式 和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(137)

三、房屋贷款

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(140)
住房公积金管理条例(节录)(2002.3.24 修订)	(159)
贷款通则(1996.6.28)	(161)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(177)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(186)
个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(191)
最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见 (1991.7.2)	(197)

四、房地产中介

城市房地产中介服务管理规定(2001.8.15 修正)	(201)
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知 (1995.7.17)	(206)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(208)

附:

房地产权属体系框架图	(213)
商品房销售法律操作流程圖	(215)

一、房屋买卖

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)

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

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 【房屋、土地所有权随转】^①房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 【地价确定】基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

注 释^②

本条是关于房地产评估的规定。

房地产价格评估，包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估，以及因转让、抵押、城镇房屋拆迁、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第三十四条 【价格评估】国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

①② 条文主旨及注释为编者所加，下同。

注 释

本条是关于房地产成交价格申报的规定。

房地产转让应当以申报的房地产成交价格作为缴纳税费的依据。成交价格明显低于正常市场价格的,以评估价格作为缴纳税费的依据。

第三十五条 【价格申报】国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产,应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价,不得瞒报或者作不实的申报。

注 释

本条是关于房地产权属登记的规定。所谓房地产权属登记,是指法律规定的管理机构对房地产的权属状况进行持续的记录,是对拥有房地产的人的权利进行的登记,包括对权利的种类、权利的范围等情况的记录。

第三十六条 【权属登记】房地产转让、抵押,当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

注 释

本条是关于房地产转让的定义的规定。

房地产转让方式包括:(1)买卖;(2)赠与;(3)交换;(4)以房地产作价入股或者作为合作条件与他人成立法人或者其他组织,使房地产权属发生变更的;(5)因法人或者其他组织合并、分立,使房地产权属发生变更的;(6)以房地产清偿债务的;(7)法律、法规和规章规定的其他方式。

第二节 房地产转让

第三十七条 【房地产转让】房地产转让,是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十八条 【禁止转让的房地产】下列房地产,不得转让:

(一)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十九条

规定的条件的；

(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(三)依法收回土地使用权的；

(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的；

(五)权属有争议的；

(六)未依法登记领取权属证书的；

(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

注 释

本条是关于以出让方式取得土地使用权的房地产转让的规定。

所谓以出让方式取得的国有土地使用权,是指国家以国有土地所有人的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家交付土地使用权出让金后取得的国有土地使用权。

第三十九条 【出让转让条件】以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

(一)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书;

(二)按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

注 释

本条是关于以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的规定。

本法对划拨土地使用权的转让管理规定了两种方式:一是需要办理出让手续,变划拨土地为出让土地,由受让方缴纳出让金;二是不改变土地划拨性质,对转让方征收土地收益金。《城市房地

产转让管理规定》规定以下情况可以不办理出让手续:(1)经城市规划主管部门批准,转让的土地用于《城市房地产管理法》第23条规定的项目,即国家机关用地和军事用地,城市基础设施用地和公益事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地,法律、行政法规规定的其他用地;(2)私有住宅转让后仍用于居住的;(3)按照国务院住房制度改革有关规定出售公有住宅的;(4)同一宗土地上部分房屋转让而土地使用权不可分割转让的;(5)转让的房地产暂时难以确定土地使用权出让用途、年限和其他条件的;(6)根据城市规划土地使用权不宜出让的;(7)县级以上地方人民政府规定暂时无法或不需要采取土地使用权出让方式的其他情形。

对于转让的房地产再转让,需要办理出让手续、补交土地出让金的,应当扣除已缴纳的土地收益。

第四十条 【划拨转让报批】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。

以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产报批时,有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

注 释

本条是关于房地产转让合同的规定。所谓房地产转让合同,是指房地产的转让人与受让人为明确双方在房地产转让过程中各自的权利和义务而达成的书面一致意见。房地产转让合同的主体须是房地产所有人;客体是土地使用权和房屋所有权。在房地产转让合同中转让的房地产交付给受让方,并将土地使用权或房屋所有权以合法形式转给受让方,受让方的主要义务是接受房地产并向转让方支付有关费用。

第四十一条 【转让合同】房地产转让,应当签订书面转让合同,合同中应当载明土地使用权取得的方式。

注 释

本条是关于房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系的规定。具体表现为:(1)房地产转让合同以土地使用权出让合同为前提;(2)房地产转让合同约定的土地使用权的使用年限,通常要受到原土地使用权出让合同约定的制约;(3)房地产转让合同较土地使用权出让合同又有新的内容。

第四十二条 【合同权利义务转移】房地产转让时,土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

注 释

本条是关于房地产转让后土地使用权的使用年限的规定。应当注意,房地产转让合同与国有土地使用权出让合同一样,都是要式合同,且法律明确规定合同登记是这两类合同生效之要件,故不适用《合同法》第44条第2款及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》第9条之规定。

房地产转让,引发国有土地使用权出让合同权利义务随之转移。

第四十三条 【出让转让使用权年限】以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 【出让转让土地用途改变】以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和市、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。

注 释

本条是关于商品房预售的条件的规定。所谓商品房预售,是

指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房屋价款的行为。

第四十五条 【商品房预售条件】商品房预售,应当符合下列条件:

- (一)已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;
- (二)持有建设工程规划许可证;
- (三)按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;
- (四)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。

注 释

本条是关于商品房预售后的再行转让的规定。

预售商品房的再行转让,是指商品房的预购人将其已购买的但尚未竣工的房屋转让给第三人的行为。

商品房预售合同的双方当事人,经相关主管部门办理了有关手续后,在预售商品房尚未实际交付前,预购方将购买的未竣工的预售商品房转让他人,办理了转让手续的,可认定转让合同有效;没有办理转让手续的,在一审诉讼期间补办了转让手续的,也可认定转让合同有效。

第四十六条 【预售再转让规定】商品房预售的,商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题,由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十七条 【房地产抵押】房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的

行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十八条 【抵押权设定】依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权,可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权,可以设定抵押权。

注 释

本条是关于房地产抵押登记的规定。房地产抵押合同自签订之日起30日内,抵押当事人应当到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。登记机关应当对申请人的申请进行审核。凡权属清楚、证明材料齐全的,应当在受理登记之日起7日内决定是否予以登记;对不予登记的,应当书面通知申请人。以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的,登记机关应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后,由抵押人收执,并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。以预售商品房或者在建工程抵押的,登记机关应当在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的,当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后,重新办理房地产抵押登记。抵押合同发生变更或者抵押关系终止时,抵押当事人应当在变更或者终止之日起15日内,到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。因依法处分抵押房地产而取得土地使用权和土地建筑物、其他附着物所有权的,抵押当事人应当自处分行为生效之日起30日内,到县级以上地方人民政府房地产管理部门申请房屋所有权转移登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记。

第四十九条 【抵押办理凭证】房地产抵押,应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

注 释

本条是关于房地产抵押合同的规定。应当注意,抵押权人要求抵押房地产的,以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让

抵押房地产或者改变抵押房地产用途的,抵押当事人应当在抵押合同中载明。

第五十条 【抵押合同】房地产抵押,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

注 释

本条是关于以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现的规定。

划拨取得的土地使用权抵押的,抵押权人的优先受偿权后于土地使用权出让金。

划拨取得的土地使用权之上的房屋以营利为目的出租的,应将其中的土地收益上缴国家。

第五十一条 【抵押权人优先受偿限制】设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。

第五十二条 【新增房屋处理】房地产抵押合同签订后,土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时,可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖,但对拍卖新增房屋所得,抵押权人无权优先受偿。

注 释

本条是关于房屋租赁的定义的规定。

依据《城市房屋租赁管理办法》的规定,供出租的房屋应当具备以下条件:(1)有合法的产权证件,如是共有产权须提供共有人同意的证明;(2)将住宅或其他用房改作经营用房出租的,应提交规划和房管部门同意的证明;(3)将房管部门直管公房内的场地出租时,应提交经房管部门同意的证明;(4)房屋能正常使用,不属于违章建筑之列;(5)符合公安、环保、卫生等主管部门规定的安全、卫生等要求,不属于司法、行政机关查封或者限制房地产权利,不存在法律法规规定禁止出租的其他情形。

同时,《城市房屋租赁管理办法》第6条规定,有下列情形之一的房屋不能出租:(1)未依法取得房屋所有权证的;(2)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房屋权利的;(3)共有房屋未取得共有人同意的;(4)权属有争议的;(5)属于违法建筑的;(6)不符合安全标准的;(7)已抵押,未经抵押权人同意的;(8)不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的;(9)有关法律法规规定禁止出租的其他情形。

第四节 房屋租赁

第五十三条 【房屋租赁】房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

注 释

本条是关于房屋租赁合同的签订的规定。

《城市房屋租赁管理办法》第13条规定:“房屋租赁实行登记备案制度。签订、变更、终止租赁合同的,当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房地产管理部门登记备案。”第14条规定:“房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后30日内,持本办法第十五条规定的文件到市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。”

第五十四条 【租赁合同的签订与备案】房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。

第五十五条 【住房租赁】住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

注 释

本条是关于以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定。

《城市房屋租赁管理办法》第25条还规定,以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地建成房屋出租的,应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《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》的规定,由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门代缴。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第45、46条规定,在用划拨方式取得国有土地上建成的地上建筑物、其他附着物出租,必须经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,并按该条例第二章的规定签订土地使用权出让合同,同当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或以出租所获收益抵交土地使用权出让金。对未经批准擅自出租的单位和个人,市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入,并根据情节处以罚款。

第五十六条 【土地收益上缴】以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十七条 【中介机构类别】房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十八条 【中介机构条件】房地产中介服务机构应当具备下列条件:

- (一)有自己的名称和组织机构;
- (二)有固定的服务场所;
- (三)有必要的财产和经费;
- (四)有足够数量的专业人员;
- (五)法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构,应当向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照后,方可开业。

第五十九条 【价格评估资格认证】国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 【登记发证制度】国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 【使用权登记申请与权证颁发】以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

第六十二条 【抵押登记】房地产抵押时,应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的,应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 【产权证书的颁发】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,依照本法第六十一条的规定,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。