

· 中国市场经济法律丛书 ·

# 房地产法律实务

主编/蔡育天 张明德

*The Practical of  
Real Estate's Law*



上海社会科学院出版社

# 房地产法律实务

主编 蔡育天 张明德

上海社会科学院出版社

责任编辑 周 河  
封面设计 黄 展  
版式设计 陈卫中

## 房地产法律实务

蔡育天 张明德 主编

上海社会科学院出版社出版

(上海淮海中路 622 弄 7 号)

新华书店上海发行所发行 上海星海印刷公司印刷

开本 850×1168 1/32 印张 17.5 字数 40 万

1997 年 7 月第 1 版 1997 年 7 月第 1 次印刷

印数 1—2000

ISBN 7-80618-348-5/F. 380

定价:28 元(平装) 40 元(精装)

## 《房地产法律实务》编辑委员会

主 编：蔡育天 张明德

编 委：（按姓氏笔画为序）

闵平波 张明德 张福宝

邵新民 邵继和 严永平

陈正亮 陈卫中 罗家耀

施 建 俞燕国 徐伟达

唐望月 黄 展 蔡育天

## 前 言

房地产业是国家财政收入的重要来源,是城市经济发展的先导,是社会生产、社会生活的基本要素;在促进国民经济和社会发展中,房地产业有着举足轻重的影响与作用。而房地产业的法律制度,则是房地产业健康、持续发展的根本保证。

我国建国以后,从1949年到1978年近30年时间里,一直实行城市土地由政府划拨、无偿无期限使用而不能买卖,房屋也不能作为商品买卖的政策,致使房地产市场不复存在,房地产业也趋于萎缩。与此相应,在土地使用权交易、房屋产权交易以及房地产中介、物业管理等方面的法律规范也是一片空白。

党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革的展开,特别是城市土地有偿使用和住房商品化改革目标的提出、探索和实施,房地产业逐渐复苏。复苏的重要保证是制定新的政策和法律。其中,最重要的有两:一是1984年第六届全国人大提出了推行住宅商品化和开展房地产经营业务的政策要求;二是1988年七届人大修改的宪法,明确了国有土地使用权可以转让。这两条新的政策、法律,保证了房地产业可以进入市场经营,从而使我国的房地产业迅速复苏和崛起。此后,中国房地产业一直以高速度迅猛发展,房地产法律也日趋完善。时至今日,我国的房地产法律已形成了一个基本的框架体系,对规范房地产市场的运作提供了基本依据。但另一方面,新的矛盾也随之产生,主要表现在:第一,高速发展的房地产业与房地产立法相对滞后的矛盾;第

二,迅速壮大的房地产从业人员队伍与房地产法制教育亟需普及、深入的矛盾;第三,房地产市场运行上不规范、违法现象时有发生与执法力度有待加强的矛盾。

《房地产法律实务》正是在这一背景下编写出版的。

作为《中国市场经济法律丛书》之分册,本书立足于为行业(房地产业)经营管理人员提供较系统、实用的法律知识读本。本书按房地产的发展顺序,即生产、流通、消费等分章编撰,对房地产法的基本理论有所阐述,对房地产立法中尚不完善及在实践中如何较妥善处理的问题有所论及,对国(境)外房地产的立法、执法状况有所借鉴,提纲挈领地勾勒出房地产法律规范的全貌,使读者易于系统地掌握房地产的发展规律及与之相应的法律体系。

《房地产法律实务》论及的政策、法律范围较广,包括宪法、基本法、部门法,有的引用行政法规和地方性法规,有的引用国务院有关部门和地方政府法规……也包括1996年颁布的(包括1997年才实施的)最新法规,为读者全面了解我国的房地产法制建设状况提供参考。

本书在附录中,用较大篇幅为读者提供了“房地产合同(格式)”,既可供房地产经营管理人员参考,也可供读者通过合同格式加深对法规的理解。

《房地产法律实务》还汇编了部份常用的房地产现行法规,特别对取得了较成熟经验的上海房地产业政策、法规作了较多介绍,以供读者使用、参考。

希望《房地产法律实务》的出版,能够为我国房地产业的发展,为全民法律教育的普及有所贡献,也希望读者对本书的不足之处提出批评。

《房地产法律实务》由上海文弘有限责任公司总策划,并组

织编撰。本书在编写、出版过程中,得到了上海市人民检察院、上海市房屋土地管理局、大专院校、科研机构领导的关心,得到了房地产公司等企业的支持。

本书由韩启建拟定提纲,由韩启建撰写第一、二、三、四、五、六、七、十章,由马洪撰写第八、九章,董瑾整理、提供了本书所附的所有合同文本和法律、法规,并提出了有价值的意见。上海财经大学的张福宝教授对本书的编撰给予了很大的帮助,再此一并致以由衷的感谢。

一九九七年六月

# 目 录

## 第一章 房地产法概说

- 一、房地产概说 ..... (1)
- 二、房地产法的概念和体系 ..... (6)
- 三、房地产法的基本原则 ..... (8)
- 四、房地产法律关系 ..... (10)

## 第二章 我国土地制度和国有土地 使用权的设立

- 一、我国的土地制度 ..... (16)
- 二、国有土地使用权出让概说 ..... (24)
- 三、国有土地使用权出让的方式和程序 ..... (30)
- 四、国有土地使用权出让合同 ..... (34)
- 五、国有土地使用权的划拨方式 ..... (40)
- 六、外商投资企业获得土地使用权方式 ..... (45)
- 七、国(境)外的土地制度 ..... (47)

## 第三章 房地产开发制度

- 一、房地产开发制度概说 ..... (54)



二、房地产开发企业制度·····	(61)
三、房地产开发管理·····	(66)

## 第四章 房地产交易制度

一、房地产交易概说·····	(74)
二、房地产价格管理制度·····	(77)
三、房地产中介服务·····	(81)
四、国(境)外房地产估价制度和经纪制度·····	(85)

## 第五章 房地产转让

一、房地产转让制度概说·····	(89)
二、房地产转让的条件·····	(93)
三、房地产转让合同·····	(97)
四、商品房预售·····	(100)
五、香港的房地产转让制度·····	(104)

## 第六章 房地产抵押

一、房地产抵押概说·····	(109)
二、房地产抵押权的设定·····	(113)
三、房地产抵押合同当事人的权利·····	(119)
四、国(境)外房地产抵押贷款·····	(123)

## 第七章 房屋租赁

- 一、房屋租赁概说 ..... (131)
- 二、房屋租赁合同 ..... (134)
- 三、房屋租金 ..... (137)

## 第八章 房地产权属登记

- 一、房地产权属与房地产权属登记 ..... (141)
- 二、国有土地使用权和房屋所有权登记 ..... (146)
- 三、房地产变更登记与抵押登记 ..... (151)
- 四、上海市房地产登记制度的主要特点 ..... (154)

## 第九章 城市房屋拆迁

- 一、城市房屋拆迁及实施程序 ..... (155)
- 二、拆迁补偿 ..... (157)
- 三、拆迁安置 ..... (160)

## 第十章 物业管理

- 一、物业管理概说 ..... (162)
- 二、物业管理公约(合同) ..... (167)
- 三、《城市新建住宅小区管理办法》的主要内容 ..... (169)

## 附录一 房地产合同(格式)

国有土地使用权出让合同(宗地出让合同) .....	(177)
土地使用条件(宗地项目) .....	(181)
国有土地使用权出让合同(成片开发土地出让合同) .....	(185)
土地使用条件(成片开发经营项目) .....	(194)
国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出让合同) .....	(198)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同) .....	(202)
上海市××经济技术开发区第×号地块之土地使用权有偿出让合同 .....	(206)
上海市××经济技术开发区第×号地块之出让和使用条件 .....	(208)
商品房买卖合同 .....	(217)
上海市内销商品房预售合同 .....	(219)
上海市内销商品房出售合同 .....	(222)
房地产抵押贷款合同 .....	(224)
房地产抵押合同 .....	(230)
商品房抵押贷款合同 .....	(234)
房屋租赁合同 .....	(241)
非居住房屋租赁合同 .....	(244)
商品房屋租赁合同 .....	(247)
城市房屋拆迁安置协议书(房屋拆迁补偿安置协议书) .....	(250)
房屋拆迁交还周转房协议书 .....	(251)
房屋拆迁用周转房安置协议书 .....	(252)
拆迁住宅房屋产权交换协议书 .....	(253)
被拆迁人自行过渡协议书 .....	(254)
物业管理公约 .....	(256)

## 附录二 房地产法规

### 总 类

- 中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)..... (275)
- 中华人民共和国城市规划法(1989年12月26日)..... (288)
- 村庄和集镇规划建设管理条例(1993年6月29日)..... (295)

### 土 地 管 理

- 中华人民共和国土地管理法(1988年12月29日)..... (304)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例(1991年1月4日)..... (315)
- 国家土地管理局关于对贯彻《中华人民共和国土地管理法实施条例》  
几个问题的答复(1991年4月8日)..... (323)
- 国家土地管理局关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》几个  
问题请示的答复(1991年4月26日)..... (324)
- 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)..... (325)
- 国家土地管理局关于对《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》有关问题的批复(1990年12月20日) ... (333)
- 国家土地管理局关于对贯彻《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》若干问题的答复(1991年1月9日)..... (334)
- 国家土地管理局关于确定土地权属问题的若干意见(1989年7月  
5日)..... (336)
- 国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知(1989年7月22日)  
..... (343)

土地登记规则(1989年11月18日) .....	(345)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日) ..	(353)
国家土地管理局关于对土地使用权设定抵押权登记机关的请示的 复函(1991年3月16日) .....	(357)
国家土地管理局对出让国有土地使用权有关问题请示的答复(1991 年5月13日) .....	(358)
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1994年2月4日) .....	(359)
附:关于贯彻执行《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》 有关问题的若干规定(1994年10月7日) .....	(373)
上海市土地管理局关于《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉 办法》实施中有关具体应用问题的通知(1995年1月13日) .....	(376)
上海市建设用地管理办法(1992年1月19日) .....	(384)
上海市人民政府关于修改《上海市建设用地管理办法》的决定(1995 年1月1日) .....	(397)
上海市城市规划管理局关于国有土地使用权出让地块上建筑面积计 算方法和计入容积率的建筑面积的通知(1994年9月12日) .....	(402)
上海市外商投资企业土地使用管理办法(1996年6月21日) .....	(404)
上海市土地使用权出让办法(1996年10月30日) .....	(411)
上海市房屋土地管理局《关于在划拨土地上以联建参建开发房地产 项目需缴纳土地使用权出让金的通知》(1996年1月29日) .....	(421)

## 房屋管理

城市私有房屋管理条例(1983年12月7日) .....	(424)
城市房屋拆迁管理条例(1991年6月1日) .....	(429)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991年7月8日) .....	(436)
城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23日) .....	(439)
城市公有房屋管理规定(1994年3月23日) .....	(443)
城市房屋租赁管理办法(1995年5月28日) .....	(451)
城市房地产开发管理暂行办法(1995年1月23日) .....	(458)
城市房地产转让管理规定(1995年8月7日) .....	(466)
建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发企业管理的通知 (1992年7月28日) .....	(471)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992年9月7日) .....	(474)
国务院关于发展房地产业若干问题的通知(1992年11月4日) ..	(478)
房地产开发企业资质管理规定(1993年11月16日) .....	(479)
城市房地产中介服务管理规定(1996年1月8日) .....	(484)
国家计委、建设部《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》 (1996年2月9日) .....	(490)
上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法 (1996年5月15日) .....	(494)
上海市人民政府关于修改《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》的 决定(1993年6月24日) .....	(500)
上海市建设委员会关于执行《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》 有关问题的通知(1991年10月22日) .....	(502)
上海市利用外资开发经营内销商品住宅暂行规定(1993年12月 28日) .....	(503)
上海市房地产经纪人管理暂行规定(1994年9月1日) .....	(506)

上海市房地产抵押办法(1994年8月22日) .....	(512)
上海市关于搞活本市房地产二、三级市场的若干规定 (1996年8月25日) .....	(525)
附件一:上海市购买新建内销商品住宅申报蓝印户口的暂行规定 .....	(529)
附件二:上海市实施《城市房屋租赁管理办法》的意见 .....	(520)
附件三:上海市城镇私有房屋租赁税收征收管理试行办法 .....	(533)
附件四:上海市1996年公有住房租金调整实施办法 .....	(535)
附件五:上海市1996年公有非居住用房租金调整办法 .....	(537)
上海市房地产登记条例(1995年11月30日) .....	(539)

# 第一章 房地产法概说

## 一、房地产概说

### (一) 房地产概念和特点

房地产是地产和房产的总称。地产是指土地财产。在一定的土地所有权制度关系下作为财产的土地,是由其地貌、土壤、岩石、植被、水文、气候等条件所组成的一个独立的自然综合体。土地是人们日常生活中最为熟悉的物质,但在理论上对土地涵义的界定仍有各种不同观点。从经济学、生态学、地理学不同视角来给土地定义,其概念会有所不同。从法律角度看土地,应是指人们能够利用、控制,并用于创造财富的陆地地表与地表上下一定空间之和。从其横向范围看,包括耕地、建筑用地、交通用地、水利设施用地,以及林地、山岭、草原、荒原、滩涂及内陆水流用地等;从其纵向范围看,所谓一定空间,就是由合法的使用目的而确定的空间,或由法律规定的空间。土地是人类赖以生存的必要条件之一,土地是财富之母。她既是重要的生活资料,也是重要的生产资料。地产是人类的重要财产。

房产是指房屋财产,是在法律上有明确的权属关系、在不同的所有者、使用者之间可以出售、出租或由所有者自用或作其他用途的房屋等建筑物或构筑物,包括:住宅、厂房、仓库,以及商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育等用房;也包括房屋之外人工建造的桥梁、道路、隧道、水井、水塔、烟囱等工程建筑物、构



筑物。

以土地作为物质载体的财产谓地产业；以房屋作为物质载体的财产谓房地产业。土地和房屋是房地产业的两大基本构成要素。在法律上，特别是在民法或财产法上，各国广泛采用“不动产”的称谓。房地产业也可以称为不动产，这既形象地反映了房地产业作为一项财产的位置固定、不可移动性，也说明了地产业与房地产业之间紧密相联的内在联系。房地产业与地产业紧密不可分割，具有“房地一体，地为房载，房地不可分割”的属性。从作用来看，地产业是房地产业的依托和基础，房地产业是地产业的目标和目的。从物质形态上看，离开土地，建筑物就无法存在。从房地产业的价格形成来看，两者也无法截然分开，房地产业价格中往往包含有地产业的价格。不论是买卖还是租赁房屋，房屋的价格和租金都包含了地租，地租隐含在房价、房租之内。在土地与房屋两者关系上，土地为主，房屋为辅。土地可以独立存在，而房屋不能独立存在。因此可以存在着尚未形成房地产业的房地产业，但不存在脱离土地的房屋。土地可以永续利用，但房屋会不断折旧损耗直至灭失。

房地产业与其他经济物品或法律上的其他财产相比较，具有以下自身固有的特点：

1. 不可移动性。房地产业在空间位置上都是固定的。人们可以将车辆、船舶、食品拿到市场上去买卖，可以搬走地下的矿藏和地里的泥土，但无法将房地产业本身拿到市场去销售，在不同的空间流转。由于房地产业的不可移动性，所以又被称为不动产。

2. 永久性。土地是永久存在的。现代化武器能够摧毁整座城市，能使一个区域内成为一片焦土，若干年内不能生长植物，但无法消灭土地。土地是永存的。建筑物虽然会自然灭失，但一经建造即可使用几十年甚至几百年，相对其他财产与物品具有永久性。正是这种永久性，在房地产上可以同时设定不同权益。