

房地产法

(新编本·上卷) 主编 马·原

分解适用集成

- 本书由长期担任最高人民法院领导工作的资深大法官主编，熟谙该法及其相关规范的有关专家编纂
- 以该法及其配套规章和最新司法解释为经，以相关法律规范的具体条文为纬，全面系统地分解集成
- 循法条之间逻辑联系，分解组合成若干法律问题，通过该问题迅速查检到所有相关法律的具体规定
- “集成在手，别无他求！”希望本书能成为广大读者方便查询、准确理解法律与适用法律的良师益友

人民法院出版社

RENMIN FAYUAN CHUBANSHE

常用法律分解适用集成系列

房地产法分解适用集成

(新 编 本)

上 卷

主 编 马 原

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法分解适用集成(新编本)/马原主编. —北京:人民法院出版社, 2004. 1

(常用法律分解适用集成系列)

ISBN 7-80056-952-7

I. 房… II. 马… 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(2003)第 121177 号

房地产法分解适用集成(新编本)(上、下卷)

马 原 主 编

责任编辑 纪 梁

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里(亚运村)安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290581(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 1569 千字

印 张 45.25

印 次 2004 年 1 月第 2 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80056-952-7/D·1024

定 价 85.00 元(上、下卷)

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

新编本编写说明

一、随着社会主义法治国家原则的确立和社会主义市场经济体制的逐步建立,越来越多的社会关系和经济关系需要运用法律手段来调整。为此,国家立法机关相继制订颁布了一系列重要的法律,国家行政和司法机关也发布了数量可观的行政法规、部门规章和司法解释,我国还缔结或参加了一些国际公约。由于上述法律、法规等门类广、层次多、数量大,且废改立较频繁,给广大法律工作者在检索和适用相关法律法规的具体规定时带来诸多不便。有鉴于此,我们组织最高人民法院、部分高级人民法院的同志及有关专家学者编写了这套《常用法律分解适用集成系列》,包括《刑法分解适用集成》、《刑事诉讼法分解适用集成》、《合同法分解适用集成》、《民事诉讼法分解适用集成》、《劳动法分解适用集成》、《房地产法分解适用集成》、《婚姻法继承法分解适用集成》、《知识产权法分解适用集成》、《损害赔偿法分解适用集成》等。这套书一破以往法规汇编类图书仅罗列法规的形式,而是尝试采取分类编纂的方法,即以常用法律为主干,按照法条之间的逻辑关系,分解成若干具体的法律问题,将涉及该问题的相关法律、法规、部门规章、司法解释以及立法说明等都集中编排在一起,使读者能够在该问题中迅速检索到与该问题相关的所有法规规定。

二、本书是在 2000 年元月人民法院出版社出版的《房地产法分解适用集成》的基础上修订而成的。《集成》问世以来受到了读者的欢迎,由于三年来国家又发布了一些涉及房屋、土地方面的法律、法规,最高人民法院也于 2003 年 5 月 7 日公布了《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》。

这说明修订本书的时机已经成熟。本次修订我们补充了最新的房地产规范文件，相应剔除了过时废止的文件内容，同时认真改正了原版中存在的疏漏、缺陷之处。

三、本书整体结构上按《土地管理法》、《城市规划法》和《城市房地产管理法》，分为土地管理、城乡规划，房地产开发经营，一般的房屋买卖、租赁、典当与抵押，房屋继承、析产及离婚案件公房的使用、承租，房屋管理，军队房地产及其他房地产的管理，历史遗留的房产产权，房地产税收，住房制度改革，共十编。

四、本书所收的相关法律、法规、政策和部门规章，根据具体情况，采取全文和节录两种方式。数个问题涉及同一文件（或同一法律条文）的，为减少前后查找翻阅不便，按其类别做适当的重复收录；所收文件不宜分解的，与所涉较主要的问题编排在一起，较次要的问题也涉及的，采取“参见”的方法。

五、囿于水平，书中可能存在各种疏漏，敬请读者批评指正。

《房地产法分解适用集成》编写组

二〇〇三年十二月

总 目 录

上 卷

第一编 土地管理

第一章 土地管理的一般规定	(1)
一、土地管理法的立法宗旨 土地管理的几项原则	(2)
二、土地用途管制制度	(4)
三、土地行政主管部门及其职权	(8)
第二章 土地的所有权和使用权	(11)
一、国有土地所有权	(12)
二、国有土地使用权	(16)
三、集体所有土地所有权	(21)
四、集体所有土地使用权	(24)
五、国有农场土地使用权	(29)
六、共有土地使用权和他项权利	(32)
七、土地登记制度 土地所有权、使用权的确认	(33)
八、林地、草原、水面、滩涂的所有权或使用权的确认	(54)
九、土地承包经营权	(61)
十、土地所有权和使用权争议的解决	(91)
第三章 土地利用总体规划	(103)
一、土地利用总体规划的编制和审批	(104)
二、土地利用年度计划	(115)
三、土地的调查、统计、等级评定和用地信息发布	(118)
第四章 耕地保护	(129)
一、占用耕地补偿制度	(130)
二、基本农田保护制度	(133)

三、闲置土地的处理	(142)
四、未利用土地和未确定使用权的荒地等的开发	(145)
五、未利用的土地开垦的禁止范围	(151)
六、土地整理与治理	(153)
七、土地复垦	(161)
第五章 建设用地	(167)
一、建设用地的范围和审批	(168)
二、征用土地的批准与实施	(183)
三、征用土地的补偿与安置	(188)
四、建设用地的申请、取得和使用	(195)
五、国家建设临时用地的申请批准和补偿	(201)
六、国有、集体土地使用权的收回	(202)
七、村镇建设用地的申请与审批	(203)
八、村民宅基地的申请与审批	(205)
第六章 法律责任和执法监督	(217)
一、土地行政主管部门的监督检查	(218)
二、土地监察	(227)
三、土地违法行为的处理	(232)
四、涉及土地犯罪行为的处理	(240)

第二编 城 乡 规 划

第一章 城市规划	(243)
一、城市规划法的立法宗旨和规范的范围	(244)
二、城市规划法的生效日和溯及力	(245)
三、城市规划的原则 城市规模的划分	(246)
四、城市规划的编制与审批	(250)
五、新区开发和旧区改建	(262)
六、城市规划的实施	(265)
七、城市规划与城市绿化	(270)
八、城市规划与城市市容和环境卫生	(281)
九、城市规划与公共文化体育设施	(287)
十、城市道路建设	(292)
十一、城市防御自然灾害设施的建设	(301)

十二、城市地下空间的开发利用	(308)
十三、违反城市规划法应承担的法律责任	(312)
十四、城建监察	(313)
第二章 村镇规划	(317)
一、村镇规划的编制和审批	(318)
二、村镇规划的实施	(326)
三、村镇建设的设计施工管理	(327)
四、房屋、公共设施、村容镇貌和环境公共卫生管理	(329)
五、违反村镇规划规定应承担的法律责任	(331)

第三编 房地产开发经营

第一章 房地产开发经营的一般规定	(335)
一、房地产管理法的立法宗旨	(336)
二、房地产管理法规范的范围和原则	(338)
三、国有土地有偿、有限期使用制度	(340)
四、房地产开发经营的行政主管部门	(343)
第二章 国有土地使用权出让	(345)
一、国有土地使用权出让	(346)
二、出让国有土地使用权的批准权限和审批办法	(349)
三、出让转让国有土地使用权的规划管理	(351)
四、国有土地使用权出让的方式 (一): 拍卖和招标	(356)
五、国有土地使用权出让的方式 (二): 协议	(365)
六、土地价格的评估	(369)
七、国有土地使用权出让的价格	(370)
八、国有土地使用权出让的年限	(373)
九、国有土地使用权出让金及上缴、使用办法	(374)
十、国有土地使用权出让合同	(383)
十一、土地使用者改变土地用途应办理的手续	(394)
十二、国有土地使用权的转让	(395)
十三、以国有土地使用权投资合作建房	(402)
十四、国有土地使用权的出租	(404)
十五、国有土地使用权的抵押	(404)
十六、国有土地使用权收回的法定事由	(409)

十七、国有土地使用权的终止	(410)
十八、国有土地使用权的续期	(411)
第三章 国有土地租赁	(413)
一、国有土地租赁的界定和适用范围	(414)
二、国有土地租赁的方式	(416)
三、国有土地租赁的租金标准	(416)
四、国有土地租赁的期限	(417)
五、国有土地租赁合同	(417)
六、承租土地使用权及承租人的权利、义务	(418)
第四章 国有土地使用权划拨	(421)
一、国有土地使用权划拨的一般规定	(422)
二、可予批准划拨的国有土地使用权	(423)
三、划拨国有土地使用权的处置及管理	(425)
四、国有企业改革中涉及的划拨土地使用权的处置	(432)
五、划拨国有土地使用权收回的法定事由	(441)
第五章 房地产开发经营	(443)
一、房地产开发企业的资质	(444)
二、房地产开发项目	(453)
三、开发项目竣工的验收	(456)
四、房地产开发项目的转让	(457)
第六章 房地产市场	(459)
一、房地产市场的管理	(460)
二、房地产价格评估	(461)
三、房地产中介服务机构	(484)
第七章 房地产转让	(489)
一、房地产转让的一般规定	(490)
二、不得转让的房地产	(491)
三、以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件	(493)
四、以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的条件和程序	(495)
五、房地产转让的程序和房地产转让合同	(497)
六、以出让方式取得土地权和转让房地产后其土地使用权的 规定	(500)
七、商品房销售的一般规定	(501)
八、商品房预售	(502)

九、商品房现售	(507)
十、商品房销售广告	(508)
十一、商品房销售合同	(514)
十二、商品房销售代理	(532)
十三、商品房的交付和保修、维修义务	(534)
十四、商品房销售价格和房地产价格申报制度	(539)
十五、商品房销售面积的计算、测量、公用建筑面积分摊及 面积误差的处理	(545)
十六、商品房买卖合同恶意违约和欺诈行为的赔偿责任	(604)
十七、商品房不合格的处理及赔偿责任	(607)
十八、土地使用权变更和房屋所有权登记手续	(608)
十九、预售商品房的转让	(609)
二十、商品房买卖合同的解除	(610)
二十一、违约金数额的调整	(611)
二十二、办理房屋权属证书迟延的责任	(612)
二十三、商品房包销合同	(613)
二十四、商品房担保贷款合同	(614)
第八章 房地产抵押	(617)
一、房地产抵押的一般规定	(618)
二、房地产抵押权的设定	(620)
三、房地产抵押合同的订立	(623)
四、房地产抵押登记	(624)
五、抵押房地产的占用与管理	(628)
六、抵押房地产的处分	(629)
七、抵押房地产争议的处理	(631)
第九章 房屋租赁	(633)
一、房屋租赁的一般规定	(634)
二、租赁合同	(635)
三、租赁登记	(639)
四、当事人的权利义务	(640)
五、以划拨方式取得土地的房屋出租金中的土地收益之规定	(641)
六、转租	(642)
七、房屋租赁中违法行为的处理	(643)

第十章 房地产权属登记管理	(645)
一、一般规定	(646)
二、产权产籍管理	(657)
三、房地产登记中几个涉及政策性问题的处理	(659)
四、房产登记公证	(661)

下 卷

第四编 一般的房屋买卖、租赁、 典当与抵押

第一章 一般的房屋买卖	(663)
一、私房买卖	(663)
二、公房买卖	(693)
第二章 房屋租赁	(695)
一、公房租赁	(696)
二、私房租赁	(698)
三、商用房租赁	(701)
第三章 房屋典当与抵押	(705)
一、房屋典当的一般规定	(706)
二、关于土改前后房屋典当纠纷的处理	(707)
三、涉及私房改革和公私合营的房屋典当纠纷的处理	(721)
四、房屋典当回赎期限的认定	(735)
五、房屋抵押	(745)
第四章 房屋借用、互换与共有	(749)
一、房屋借用	(750)
二、房屋互换	(751)
三、房屋的共有	(755)

第五编 房屋继承、析产及离婚案件 公房的使用、承租问题

一、关于不动产遗产的范围及处理	(776)
二、关于法定继承的顺序及处理	(801)
三、关于遗赠继承及遗赠房产的处理	(810)
四、无人继承的房产遗产的处理	(815)
五、离婚案件中对房屋分割、公房使用、承租问题	(819)

第六编 房屋管理

第一章 验收、保修和维修	(823)
一、房屋接管验收的标准	(824)
二、建筑工程的保修	(834)
三、房屋修缮或维修	(853)
第二章 私房的具体管理	(865)
一、城市私房管理的一般规定	(866)
二、城市私房所有权登记	(867)
三、城市私有房屋的买卖	(868)
四、城市私有房屋的租赁	(869)
五、城市私有房屋的代管	(870)
第三章 危险房屋和异产毗连房屋的管理	(871)
一、危险房屋的管理	(872)
二、异产毗连房屋的管理	(888)
第四章 物业管理	(891)
一、物业管理的一般规定	(892)
二、业主及业主大会	(896)
三、前期物业管理	(904)
四、物业管理服务	(919)
五、物业的使用与维护	(932)
六、物业服务收费管理办法	(934)
七、违反物业管理条例的法律责任	(938)

第五章 房屋拆迁管理	(941)
一、房屋拆迁的原则和管理机构	(942)
二、房屋拆迁管理的一般规定	(943)
三、法律、法规另有规定的房屋的拆迁	(947)
四、房屋拆迁单位的资质规定	(954)
五、房屋拆迁的补偿与安置	(957)
六、设立抵押权的房屋的拆迁问题	(966)
七、房屋拆迁违法行为的处罚	(967)
八、拆迁安置协议及纠纷的处理	(969)

第七编 军队房地产及其他 房地产的管理

第一章 军队房地产	(973)
一、军事禁区、军事管理区	(974)
二、军队房地产	(981)
三、军队房地产的产权登记	(986)
四、军队房地产的有偿转让	(995)
五、军、地换建、合建房屋的管理	(997)
六、军、地房屋产权纠纷的处理	(999)
七、擅自出卖、转让军队房地产应负的法律責任	(1004)
第二章 涉外、涉港澳台和华侨地产	(1007)
一、涉外房地产：历史遗留问题的处理	(1008)
二、涉外房地产：外国人私有房屋的管理	(1015)
三、涉外房地产：外商投资企业用地管理	(1017)
四、涉港澳台房产	(1023)
五、华侨房地产	(1033)
第三章 宗教团体房地产	(1049)
一、宗教团体房地产的一般规定	(1050)
二、汉族地区佛教、道教房地产的政策规定	(1055)
三、少数民族地区宗教及伊斯兰教房地产的政策规定	(1062)
四、基督教、天主教房地产的政策规定	(1066)
五、宗教团体房地产政策的落实	(1068)
第四章 祠堂、会馆、善堂、书院等房产产权	(1075)

第八编 历史遗留问题的房产产权

- 一、没收、征收、代管房产产权 (1080)
- 二、公私合营房产产权 (1091)
- 三、私房社会主义改造的房产产权 (1111)
- 四、落实政策的房产产权 (1129)

第九编 房地产税收

- 一、契税 (1150)
- 二、房产税 (1164)
- 三、城市维护建设税 (1173)
- 四、营业税 (1176)
- 五、印花税 (1193)
- 六、耕地占用税 (1199)
- 七、土地使用税 (1210)
- 八、土地增值税 (1219)
- 九、其他涉及房地产的税种 (1232)

第十编 住房制度改革

- 一、综合 (1244)
- 二、经济适用房 (1272)
- 三、集资、合作建房 (1286)
- 四、廉租住房 (1290)
- 五、公有住房出售 (1293)
- 六、公积金 (1300)
- 七、个人住房担保贷款 (1319)
- 八、已购公房上市出售的规定 (1344)
- 九、房改房中几个具体问题的处理 (1355)

目 录

上 卷

第一编 土 地 管 理

第一章 土地管理的一般规定

一、土地管理法的立法宗旨
土地管理的几项原则

【宪法规定】

- 中华人民共和国宪法（节录）……………（ 2 ）
中华人民共和国宪法修正案（节录）……………（ 2 ）
中华人民共和国宪法修正案（节录）……………（ 3 ）

【土地法条文】

- 中华人民共和国土地管理法第一条～第三条……………（ 3 ）

【相关立法说明】

- 关于《中华人民共和国土地管理法（修订草案）》的说明
（节录）……………（ 4 ）

二、土地用途管制制度

【土地法条文】

- 中华人民共和国土地管理法第四条……………（ 4 ）

【相关立法说明】

- 关于《中华人民共和国土地管理法（修订草案）》的说明
（节录）……………（ 5 ）
全国人大法律委员会关于《中华人民共和国土地管理法
（修订草案）》初步审议情况的汇报（节录）……………（ 6 ）

三、土地行政主管部门及其职权

【土地法条文】

中华人民共和国土地管理法第五条，第六十六条～第七十

二条 (8)

【相关法规】

中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） (9)

第二章 土地的所有权和使用权

一、国有土地所有权

【土地法条文】

中华人民共和国土地管理法第二条第一款、第二款，第八

条，第十三条 (12)

【相关法律】

中华人民共和国民法通则（节录） (12)

中华人民共和国担保法（节录） (13)

【相关法规】

中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） (13)

【相关部门规章】

确定土地所有权和使用权的若干规定（节录） (13)

二、国有土地使用权

【土地法条文】

中华人民共和国土地管理法第九条，第十三条 (16)

【相关法律】

中华人民共和国民法通则（节录） (16)

中华人民共和国担保法（节录） (17)

【相关法规性文件】

中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地

的通知（节录） (18)