



A Handbook of
Laws and Regulations
on Real Estate



常 用 法 律 手 册 系 列

房地产法律手册

2004年·第5版



法律出版社
LAW PRESS CHINA



A Handbook of
Laws and Regulations
on Real Estate

法律出版社法规中心 编

常 用 法 律 手 册 系 列

房地产法律手册

2004年·第5版



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律手册/法规出版中心编.—5版.—北京:
法律出版社,2004.8
(常用法律手册)
ISBN 7-5036-1181-2

I.房… II.法… III.房地产业—法规—中国
IV.D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 006687 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑/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/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/22.75 字数/750 千

版本/2004 年 3 月第 5 版

印次/2004 年 8 月第 2 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法规出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn

rpc8841@sina.com

读者热线/010-63939630

传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

客服热线/010-63939792

网址/www.chinalawbook.com

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图第一法律书店/010-63939781/9782 中法图北京分公司/010-62534456

中法图上海公司/021-62071010/1636 中法图苏州公司/0512-65293270

中法图深圳公司/0755-83072995 中法图重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-1181-2/D·946

定价:29.00 元

第五版修订说明

《房地产法律手册》作为《常用法律手册系列》中的一本,自 2000 年 6 月第 1 版以来一直受到广大读者的青睐。随着我国房地产市场发展的持续升温,房地产各行业需要由法律法规加以调节的方面越来越多,因此房地产法律法规的制定、修订工作一直在加紧进行以适应实际生产生活需要,特别是有关工程质量、房改、公积金、拆迁、物业及装饰装修等百姓关心的内容,不断有新的法律法规出现。为此我们对《房地产法规手册》做了第五次修订,删除了一些较陈旧的法规,对已修订的法规及时加以更新,并增加了 1/3 强的新内容,保证最新法规的收录截止至 2004 年 7 月,以满足读者使用的需要。

同时,为符合非法律专业人士查阅法律法规的习惯,我们对整个手册加以重新分类组合,将原来的以法律、行政法规、部门规章及司法解释的分类方式改为直接以房地产开发用地、房地产开发、建筑、建设工程质量、房地产交易、房地产权属、公积金与贷款管理、城市住房改革、房屋拆迁、物业管理、装饰装修十一类加以划分,使读者使用起来更加便捷,在希望查找某方面的法规时可以直接参照分类目录加以区分,而不再需要区分是属于法律还是规章。同时,我们在每一类里也保持将本类的法规按法律、行政法规、部门规章、司法解释的顺序加以排列,这样读者在考虑效率等级时也可参考使用。

为了增加手册容量,使读者最大限度地获得更大的信息量,本次修订将原来的特开本增大为普通开本,共收录了约 80 万字的规范性文件 200 件,基本涵盖了有关房地产各方面的法律法规规章制度,力求成为广大房地产从业人士日常工作以及广大公民购房置业、解决纠纷必备的工具用书。

法律出版社法规中心

2004 年 7 月 24 日

目 录

房地产开发用地

中华人民共和国土地管理法(1998年8月29日)	(1)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日)	(16)
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)	(25)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19 日)	(31)
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 (1999年5月6日)	(34)
国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的 通知(2003年7月30日)	(37)
建设用地计划管理办法(1996年9月18日)	(39)
建设用地审查报批管理办法(1999年3月2日)	(42)
土地利用年度计划管理办法(1999年3月2日)	(46)
建设项目用地预审管理办法(2001年7月25日)	(48)
划拨用地目录(2001年10月22日)	(50)
征用土地公告办法(2001年10月22日)	(55)
关于部分地方政府越权批地情况报告(1990年1月19日)	(58)
关于解决在房地产交易中中国有土地收益流失问题的通知 (1992年4月27日)	(61)
关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法 (1992年9月21日)	(62)
关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知(1999 年1月27日)	(64)
关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知 (2002年8月1日)	(66)

关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003年9月4日)	(69)
关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知(2003年9月24日)	(71)
最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复(1998年9月9日)	(74)
最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复(2003年4月16日)	(75)
最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知(2004年3月23日)	(76)
附:关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004年1月15日)	(77)

房地产开发

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	(78)
城镇个人建造住宅管理办法(1983年6月4日)	(88)
城市私有房屋管理条例(1983年12月17日)	(90)
城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日)	(93)
国务院关于严格控制高档房地产开发项目的通知(1995年5月26日)	(99)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996年1月5日)	(101)
房地产开发企业资质管理规定(2000年3月29日修订)	(103)
城市规划编制单位资质管理规定(2001年1月23日)	(108)
城市地下空间开发利用管理规定(2001年11月20日)	(113)
房地产开发经营企业交费登记卡试行办法(2003年5月30日)	(117)
经济适用住房管理办法(2004年5月13日)	(118)
关于印发房地产经营、维修、管理企业划分类型试行标准的通知(1990年6月14日)	(123)
关于加强商品住宅建设管理的通知(1990年8月18日)	(124)
关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时须收验《房屋所有权证》的通知(1995年10月5日)	(127)
关于支持科研院所、大专院校、文化团体和卫生机构利用单位自用土地建设经济适用住房的若干意见(1998年9月18日)	(128)
关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知(2002年2月	

25 日)	(130)
关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(2002 年 5 月 23 日)	(132)
关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若 干意见(2002 年 8 月 26 日)	(138)
关于加强房地产开发统计工作的通知(2003 年 3 月 28 日)	(142)
关于房地产开发有关企业所得税问题的通知(2003 年 7 月 9 日)	(144)
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(1995 年 12 月 27 日)	(148)

建 筑

中华人民共和国建筑法(1997 年 11 月 1 日)	(154)
中华人民共和国注册建筑师条例(1995 年 9 月 23 日)	(166)
建设工程勘察设计管理条例(2000 年 9 月 25 日)	(171)
建设工程安全生产管理条例(2003 年 11 月 24 日)	(177)
国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知 (2001 年 10 月 31 日)	(189)
工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000 年 5 月 1 日)	(193)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法(2000 年 6 月 30 日)	(195)
工程建设项目自行招标试行办法(2000 年 7 月 1 日)	(199)
建筑工程设计招标投标管理办法(2000 年 10 月 18 日)	(201)
建筑业企业资质管理规定(2001 年 4 月 18 日)	(205)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001 年 6 月 1 日)	(212)
建筑工程施工许可管理办法(2001 年 7 月 4 日)	(221)
建设工程勘察设计企业资质管理规定(2001 年 7 月 25 日)	(224)
建筑工程施工发包与承包计价管理办法(2001 年 11 月 5 日)	(231)
建筑市场举报、投诉受理工作管理办法(2002 年 3 月 8 日)	(234)
外商投资建筑业企业管理规定(2002 年 9 月 27 日)	(236)
附:关于外商投资建筑业企业管理规定中有关资质管理的 实施办法(2003 年 4 月 8 日)	(240)
《外商投资建筑业企业管理规定》的补充规定(2003 年 12 月 19 日)	(244)
外商投资建设工程设计企业管理规定(2002 年 9 月 27 日)	(245)
附:《外商投资建设工程设计企业管理规定》的补充规定	

(2003 年 12 月 19 日)	(249)
建造师执业资格制度暂行规定(2002 年 12 月 9 日)	(250)
工程建设项目施工招标投标办法(2003 年 3 月 8 日)	(254)
工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003 年 6 月 12 日)	(270)
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2004 年 2 月 3 日)	(279)
建筑施工企业安全生产许可证管理规定(2004 年 7 月 5 日)	(282)
关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的意见(2001 年 5 月 9 日)	(287)
关于受理工程勘察、设计企业资质申请等有关问题的通知 (2003 年 11 月 19 日)	(295)
关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的 管理暂行规定(2004 年 5 月 10 日)	(296)

建设工程质量

建设工程质量管理条例(2000 年 1 月 30 日)	(299)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993 年 11 月 13 日)	(310)
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997 年 4 月 2 日)	(312)
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定 (1998 年 5 月 12 日)	(314)
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办 法(2000 年 4 月 7 日)	(316)
房屋建筑工程质量保修办法(2000 年 6 月 30 日)	(318)
实施工程建设强制性标准监督规定(2000 年 8 月 25 日)	(320)
建设工程监理范围和规模标准规定(2001 年 1 月 17 日)	(323)
工程监理企业资质管理规定(2001 年 8 月 29 日)	(325)
建设领域推广应用新技术管理规定(2001 年 11 月 29 日)	(332)
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)(2002 年 7 月 17 日)	(335)
建设工程勘察质量管理办法(2002 年 12 月 4 日)	(337)
工程质量监督工作导则(2003 年 8 月 5 日)	(340)
关于加强房地产开发管理提高商品房质量的通知(1996 年 1 月 23 日)	(348)
关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见(1999 年 7 月 5 日)	(350)

关于贯彻执行建筑工程勘察设计及施工质量验收规范若干问题的通知(2002年8月12日)	(354)
关于建设行政主管部门对工程监理企业履行质量责任加强监督的若干意见(2003年8月15日)	(357)
关于加强住宅工程质量管理的若干意见(2004年1月30日)	(359)
关于加强大型公共建筑质量安全管理的通知(2004年6月12日)	(361)

房地产交易

国务院关于加强国有住房出售收入管理的意见(1996年8月8日)	(364)
商品住宅价格管理暂行办法(1992年7月20日)	(365)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992年9月7日)	(367)
城市房产交易价格管理暂行办法(1994年11月11日)	(370)
房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995年3月22日)	(374)
城市房屋租赁管理办法(1995年5月9日)	(378)
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)	(383)
房地产广告发布暂行规定(1998年12月3日修正)	(385)
商品房销售管理办法(2001年4月4日)	(387)
城市商品房预售管理办法(2001年8月15日修正)	(394)
城市房地产转让管理规定(2001年8月15日修正)	(396)
城市房地产中介服务管理规定(2001年8月15日修正)	(400)
城市房地产抵押管理办法(2001年8月15日修正)	(404)
房地产估价师注册管理办法(2001年8月15日修正)	(411)
经济适用住房价格管理办法(2002年11月17日)	(416)
关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知(1995年3月23日)	(419)
关于房地产中介服务收费的通知(1995年7月17日)	(420)
关于进一步加强房地产价格工作的通知(1996年3月5日)	(423)
关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的通知(1996年8月22日)	(425)
关于规范住房交易手续费有关问题的通知(2002年1月31日)	(426)
关于进一步加强房地产价格管理促进房地产业健康发展的通	

知(2003年1月17日)	(427)
最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处 理问题的批复(1987年2月23日)	(429)
最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复 (1988年10月24日)	(430)
最高人民法院关于私房改造中典当双方都是被改造户的回赎 案件应如何处理问题的批复(1990年7月25日)	(430)
最高人民法院关于非产权人擅自出卖他人房屋其买卖协议应 属无效的复函(1991年3月22日)	(431)
最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办 批准手续方可承认买卖关系有效的复函(1995年7月6日)	(432)
最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题 的解答(1996年2月5日)	(432)
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)	(435)

房地产权属

城市房屋权属登记管理办法(2001年8月15日修正)	(440)
城市房地产权属档案管理办法(2001年8月29日)	(445)
房屋权属证书印制管理办法(2002年6月6日)	(450)
关于房改售房权属登记发证若干规定的通知(1995年8月16 日)	(451)
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)	(453)
最高人民法院关于产权人生前已处分的房屋其死后不应认定 为遗产的批复(1987年6月24日)	(454)
最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产 应如何继承问题的批复(1987年4月25日)	(455)
最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件,但 购房后长期共同居住管理使用,纠纷时已具备完全购房条 件的应认定产权共有的复函(1991年8月7日)	(456)

公积金与贷款管理

住房公积金管理条例(2002年3月24日修订)	(457)
-------------------------------	-------

国务院关于加强住房公积金管理的通知(2002年5月13日)	(464)
附:关于对贯彻落实《住房公积金管理条例》和《国务院关于加强住房公积金管理的通知》情况进行执法检查的通知(2003年1月30日)	(468)
住房公积金行政监督办法(2004年3月2日)	(471)
关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见(2002年6月19日)	(477)
关于完善住房公积金决策制度的意见(2002年6月19日)	(480)
关于认真做好工会参与建立住房公积金制度工作的通知(2002年6月21日)	(483)
关于住房公积金管理中心职责和内部授权管理的指导意见(2003年4月3日)	(486)
个人住房贷款管理办法(1998年5月9日)	(490)
经济适用住房开发贷款管理暂行规定(1999年4月6日)	(495)
关于调整个人住房担保委托贷款保险业务的通知(2000年2月12日)	(499)
关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知(2003年6月5日)	(500)
对现有住房置业担保机构进行清理检查的通知(2003年11月21日)	(503)

城市住房改革

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定(1994年7月18日)	(506)
国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知(1998年7月3日)	(512)
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(2003年8月12日)	(516)
国家安居工程实施方案(1995年1月20日)	(520)
实施国家安居工程的意见(1995年3月8日)	(523)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999年4月22日)	(526)
在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案(1999年8月16日)	(529)

在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见(2000年2月6日)	(534)
附:关于贯彻落实《在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见》有关问题的通知(2000年2月18日)	(537)
在京中央和国家机关职工住房面积核定及未达标、超标处理办法(2000年2月21日)	(539)
在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法(2000年10月30日)	(543)
在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金专户管理及使用办法(2000年11月23日)	(545)
中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003年8月14日)	(547)
附:关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有关问题的通知(2003年8月28日)	(550)
城镇最低收入家庭廉租住房管理办法(2003年12月31日)	(551)
关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定(1992年3月1日)	(555)
关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定(1992年6月11日)	(557)
关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定(1995年5月31日)	(559)
关于取消部分建设项目收费进一步加强建设项目收费管理的通知(1996年12月23日)	(561)
附件:经国务院批准取消的48项建设项目收费	(562)
关于进一步深化学校住房制度改革加快解决教职工住房问题的若干意见(1998年10月19日)	(565)
关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知(1999年2月10日)	(567)
关于进一步推进现有公有住房改革的通知(1999年8月13日)	(569)
关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租增发补贴的通知(1999年11月10日)	(570)
关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知(2000年5月8日)	(571)

关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知(2000年 6月26日)	(575)
关于积极稳妥地推进公有住房租金改革的意见(2000年7月 19日)	(577)

房屋 拆 迁

城市房屋拆迁管理条例(2001年6月13日)	(579)
附:关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知(2001年7月 25日)	(584)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991年8月1日)	(586)
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993年9月22日)	(588)
城市房屋拆迁估价指导意见(2003年12月1日)	(589)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003年12月30日)	(593)
关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知 (2003年9月19日)	(597)
关于发布城市房屋拆迁管理费的通知(1993年1月18日)	(600)
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)	(601)

物 业 管 理

物业管理条例(2003年6月8日)	(602)
附:关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知(2003年6月12 日)	(611)
城市危险房屋管理规定(1989年11月21日)	(614)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992年6月15日)	(617)
城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23日)	(619)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法(1998年11月 9日)	(622)
城市异产毗连房屋管理规定(2001年8月15日修正)	(625)
城市房屋便器水箱应用监督管理办法(2001年9月4日修正)	(627)
房地产统计指标解释(试行)(2002年3月20日)	(629)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003年6月26日)	(665)
附:前期物业管理服务协议(示范文本)(1999年10月14日)	(672)
业主大会规程(2003年6月26日)	(678)

物业服务收费管理办法(2003年11月13日)	(683)
物业管理企业资质管理办法(2004年3月17日)	(686)
附:关于物业管理企业资质管理有关问题的通知(2004年5月18日)	(691)
关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函(2004年7月5日)	(692)
关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知(1997年4月3日)	(692)
关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知(2000年5月25日)	(694)

装 修 装 饰

住宅工程初装饰竣工验收办法(1994年6月16日)	(696)
家庭居室装饰装修管理试行办法(1997年4月15日)	(698)
燃气燃烧器具安装维修管理规定(2000年1月21日)	(701)
住宅室内装饰装修管理办法(2002年3月5日)	(705)
关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见(2002年3月1日)	(711)

〔房地产开发用地〕

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正
1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 1998年8月29日中华人民共和国主席令
第8号公布 自1999年1月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地利用总体规划
- 第四章 耕地保护
- 第五章 建设用地
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 【所有制形式】 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地

使用权可以依法转让。

国家为公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征用。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途】国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 【主管部门】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务、检举控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 【奖励】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权 和使用权

第八条 【所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第九条 【国有土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理

利用土地的义务。

第十条 【集体所有土地经营、管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 【土地登记】农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 【变更登记】依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条 【登记保护】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 【承包经营(一)】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 【承包经营(二)】国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。