



常见纠纷法律手册（第三版）
传播法律 关注民生

房产纠纷 实用法律手册

紧扣需要

用丰富案例和疑难解答，帮读者轻松掌握纠纷解决法律知识。

文本标准

所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件，并标明公布文号及实施日期。

内容实用

由专业人士精心编辑，通过图表、应用脚注等方式为纠纷解决提供全方位信息。

快捷有效

实用附录和图书内容完美搭配，有效避免读者在解决纠纷过程中走弯路。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



常见纠纷法律手册（第三版）

房产纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产纠纷实用法律手册/中国法制出版社编. —3
版. —北京: 中国法制出版社, 2012. 1
(常见纠纷法律手册)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3385 - 3

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产 - 民事纠纷 - 处
理 - 中国 - 手册 IV. ①D922. 181. 5 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 258969 号

责任编辑: 赵宏

封面设计: 李宁

房产纠纷实用法律手册

FANCHAN JIUFEN SHIYONG FALU SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 1 月第 3 版

印张/11.25 字数/411 千

2012 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3385 - 3

定价: 29.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010483

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“纠纷无时不有、无处不在”。而法律作为一种理性的、有秩序的纠纷解决途径，是一个社会进步、文明的标志。随着我国特色社会主义法律体系的建成，社会法制观念日渐深入人心，人们愈发认识到生活纠纷的解决需要诉诸法律。然而，现实中法律文件浩如烟海、专业性又使其略显晦涩难懂，以至读者无所适从。为了帮助广大读者更精准查找法律依据，更准确理解法律规定、更充分运用法律武器维护权益，我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了这套《常见纠纷法律手册（第三版）》。

丛书专为常见纠纷之合法有效解决精心设计。除收录纠纷解决常用的有效法律依据外，丛书还精选了与纠纷解决相配套的典型案例、疑难问题与常用文书等实用信息，能帮助读者更多了解法律规定、更准确认识享有的权利、更有效寻找合理的解决办法。

丛书突出特点有：

第一，文本标准。丛书所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件。文件皆标明公布文号及施行日期，方便读者适用查询与使用核对。

第二，编排科学。各个分册按照纠纷可能遇到的情形编排目录分类，并在每类中按重要程度排列法律文件的先后顺序，读者朋友可以根据自己所处情形及需要，快速查找法律信息。

第三，收录全面。分册除了收录常用的法律法规司法解释部门规章外，还收录了部分对法律文件的解释性批复和复函，帮助读者更全面理解法律规定内在精神。

第四，内容实用。各个分册选取了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、关联规定提示等内容，为读者提供更宽角度、更为实用的纠纷解决信息。

第五，脚注查询。分册根据纠纷所涉法律条款重要程度，把与条款紧密相关的条文适用解释、解释性批复及复函，以脚注的形式展现。方便读者通读法条时更好地理解法律规定的字里行间。

另外，为了拓宽读者纠纷解决，各个分册后还附录相关数据速查、解决部门联系方式等其他实用信息。

总之，精心编辑后的本套丛书，是理解法律进而解决纠纷的得力助手。

目 录

1. 房屋初始登记流程图 1
2. 二手房交易流程图 2

一 综 合

- 中华人民共和国城市房地产管理法 3
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国物权法 10
(2007年3月16日)
- 城市房地产开发经营管理条例 30
(2011年1月8日)
- 中华人民共和国民事诉讼法通则 35
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国合同法 (节录) 47
(1999年3月15日)
- 城市房地产抵押管理办法 60
(2001年8月15日)
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三) 65
(2011年8月9日)
- 中华人民共和国民事诉讼法 67
(2007年10月28日)

● 相关复函

建设部关于对广东省建设厅《关于请求对〈城市房地产开发经营管理条例〉有关条文释义的请示》的复函 / P33

● 典型案例

1. 范某诉郭某买房款未付清房屋
买卖和换房无效纠纷案 92
2. 张某诉蓟县西塔庄乡人民政府、
邢各庄村委会让其错报申请条件
批得用地后又没收其新建房
致无房居住要求赔偿案 95
3. 冷某诉通城县房地产开发总公
司房屋买卖纠纷因无处分权和
房屋属规划拆迁房被认定买卖
无效案 97

● 疑难问题

1. 房屋尚欠银行贷款, 可否出
售? 98
2. 已设立抵押的房屋被拆迁,
抵押权人的权利应如何保
护? 98
3. 共同出资买房却无证据证明
的, 能被确认为房屋的共同
所有人吗? 99
4. 擅自出售未经共有人同意的
房产的行为有效吗? 99
5. 设有抵押权的房屋出售后再
解除抵押权, 是否影响房屋
出售的效力? 99

二 商品房买卖

- 商品房销售管理办法…………… 101
(2001年3月14日)
- 城市房地产转让管理规定…………… 106
(2001年8月15日)
- 城市商品房预售管理办法…………… 109
(2004年7月20日)
- 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…………… 111
(2003年4月28日)
- 最高人民法院关于共有人之一私自
与外籍华人违反法律进行房产抵
押买卖交易无效的复函…………… 114
(1990年10月26日)
- 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…………… 115
(1991年3月22日)
- 建设部关于对城市房地产转让有关
问题的复函…………… 117
(2002年9月24日)

● 相关复函

1. 最高人民法院关于契约已载明
借钱、借房的房产纠纷不宜确
认为房屋买卖的批复 / P106
2. 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 / 107

● 典型案例

1. 吴某诉广州市某房地产开发有
限公司房屋买卖案…………… 117
2. 宜兴市某商品房开发公司诉张
某商品房购销合同案…………… 120

3. 马某诉厦门某集团有限公司商
品房购销合同中对不能计入产
权的露台出售纠纷案…………… 123
4. 陈某、莫某诉广州某房产发展
有限公司、香港南洋商业银行
广州分行预售商品房合同纠纷
案…………… 125
5. 黄某诉美晟房产公司商品房预
售合同纠纷案…………… 128
6. 戴某诉华新公司商品房订购协
议定金纠纷案…………… 130
7. 贺××诉申××、吕××夫妻
一方签定房屋买卖合同案…………… 135

● 疑难问题

1. 购房中的“五证”、“两书”
是指什么?…………… 138
2. 通过房屋中介机构购房时,如
何防止“一房二卖”?…………… 138
3. 购房者买了没有产权的房子该
怎么办?…………… 139
4. 购房者购买预售商品房如何支
付房价款?…………… 140
5. 商品房楼顶及墙面广告牌的收
益该归谁享有?…………… 140

● 常用文书

1. 商品房买卖合同范本…………… 141
2. 商品房抵押贷款合同范本…………… 149

三 房屋租赁

- 商品房屋租赁管理办法…………… 159
(2010年12月1日)
- 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…………… 161
(2009年7月30日)

最高人民法院《关于张树江与陈伯寅房屋租赁案的批复》	164
---------------------------------	-----

(1981年12月2日)

最高人民法院关于房屋租赁纠纷如何确定管辖问题的批复	165
---------------------------------	-----

(1986年1月7日)

最高人民法院关于周慧儒等诉遵义市万里路蔬菜店房屋租赁纠纷案的复函	166
--	-----

(1992年6月8日)

最高人民法院关于未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同如何认定其效力的函复	167
--	-----

(2004年3月4日)

最高人民法院关于金相哲诉朴仪洙房屋租赁合同纠纷一案能否受理的请示的复函	168
---	-----

(2005年8月17日)

● 典型案例

1. 刘某与某村民委员会、陈某房屋买卖合同是否侵犯承租人优先购买权案
2. 吕某诉某投资顾问(北京)有限公司房屋租赁合同纠纷案 ...

169

170

● 疑难问题

1. 租赁合同未经登记,是否影响租赁合同效力?
2. 出租人出租的房屋有瑕疵的,承租人如何支付租金?
3. 抵押的房屋能否出租?如已出租,租赁合同是否有效?

172

173

173

● 常用文书

房屋租赁合同范本	174
----------------	-----

174

四 经济适用住房

经济适用住房管理办法	178
------------------	-----

(2007年11月19日)

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	182
-------------------------------	-----

(2007年8月7日)

经济适用住房价格管理办法	186
--------------------	-----

(2002年11月17日)

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	188
-------------------------------	-----

(1999年4月22日)

财政部、国土资源部、建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定	191
---	-----

(1999年7月15日)

建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明	192
-------------------------------------	-----

(1999年7月27日)

关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通知	197
-------------------------------	-----

(2000年9月11日)

城镇经济适用住房建设管理办法	198
----------------------	-----

(1994年12月15日)

● 典型案例

1. 张某诉王某、何某买卖经济适用房无效案
2. 李某诉王某确认私下转让经济适用房号纠纷案

199

200

● 疑难问题

1. 如何购买经济适用住房?
2. 经济适用房转手出售,需要办理哪些手续?交纳哪些费用? ...

201

201

五 公房与房改

- 关于进一步搞好公有住房出售工作
有关问题的通知…………… 202
(1999年2月10日)
- 最高人民法院关于公房买卖的成立
一般应以产权转移登记为准的复
函…………… 203
(1990年2月17日)
- 国务院办公厅关于制止违反规定突
击分房和低价出售公有住房问题
的紧急通知…………… 206
(1998年4月10日)
- 国家教委关于印发《关于高等学校
出售公有住房有关问题的意见》
的通知…………… 206
(1995年1月27日)

● 典型案例

1. 天全县水泥厂诉刘某被开除公
职后收回优惠出售的公有房屋
案…………… 208
2. 赵某购得单位出售的公房后诉
陈某腾退离婚时由单位协调居
住使用的房屋案…………… 209
3. 黑龙江省经济信息中心诉吕某、
刘某腾退房屋纠纷案…………… 210
4. 崔甲诉崔乙办理房屋更名过户
手续案…………… 211

● 疑难问题

1. 以夫妻名义享受优惠而取得的
公房,离婚后房屋归谁所有? …… 213
2. 出售公房,承租人有优先购买
权吗? …… 213

六 房屋面积与价格

- 商品房销售面积计算及公用建筑
面积分摊规则(试行)…………… 214
(1995年9月8日)
- 中华人民共和国计量法(节录) …… 215
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国价格法…………… 216
(1997年12月29日)
- 关于房屋建筑面积计算与房屋权
属登记有关问题的通知…………… 221
(2002年3月27日)
- 建设部关于进一步加强房地产测
量及房屋面积计算管理工作的
通知…………… 222
(2000年2月25日)
- 建设部关于在商业性房地产信贷
过程中依托房屋登记信息系统
查询家庭住房总面积情况有关
问题的通知…………… 222
(2007年12月20日)
- 商品住宅价格管理暂行办法…………… 223
(1992年7月20日)
- 财政部 国家税务总局关于转让
国有房地产征收土地增值税中
有关房地产价格评估问题的通知 …… 225
(1995年6月23日)

● 典型案例

- 胡××与某置业有限公司房屋
预售合同纠纷案…………… 226

● 疑难问题

1. 如何计算商品房的销售面积? …… 228
2. 共用分摊面积增加,购房
者需要承担增加部分的房
款吗? …… 229

3. 商品房预售合同签订后,
开发商还能要求增加房款
吗? 230

七 购房补贴与契税

- 契税征收流程图 231
- 国务院机关事务管理局等关于印
发关于发放购房补贴中几个具
体问题的处理意见 232
(2002年9月30日)
- 国务院下发住房补贴专户管理操
作九大程序 234
(2001年3月16日)
- 财政部、国家税务总局关于非产
权人重新购房免征个人所得税
问题的批复 235
(2003年5月28日)
- 中华人民共和国契税暂行条例 236
(1997年7月7日)
- 中华人民共和国契税暂行条例细
则 237
(1997年10月28日)
- 国家税务总局关于抵押贷款购买
商品房征收契税的批复 240
(1999年9月16日)
- 财政部、国家税务总局关于单位
低价向职工售房有关个人所得
税问题的通知 240
(2007年2月8日)
- 财政部、国家税务总局关于自然
人与其个人独资企业或一人有
限责任公司之间土地房屋权属
划转有关契税问题的通知 241
(2008年11月17日)
- 财政部、国家税务总局关于购房人
办理退房有关契税问题的通知 241
(2011年4月26日)

- 财政部、国家税务总局关于房屋土
地权属由夫妻一方所有变更为夫
妻双方共有契税政策的通知 241
(2011年8月31日)

● 相关复函

1. 国家税务总局关于离婚后房
屋权属变化是否征收契税的
批复/P236
2. 国家税务总局关于承受装修
房屋契税计税价格问题的批
复/P236
3. 财政部、国家税务总局关于
公有制单位职工首次购买住
房免征契税的通知/P237
4. 国家税务总局关于出售或租
赁房屋使用权是否征收契税
问题的批复/P238
5. 国家税务总局关于继承土地、
房屋权属有关契税问题的批
复/P238

● 典型案例

- 曾某等商品房买主诉桑植县房
地产开发公司房屋买卖契税
承担案 242

● 疑难问题

1. 房产契税应当由谁交纳? 243
2. 哪些房产可以免征房产税? ... 243
3. 精装修房屋契税的缴纳标准
是什么? 244
4. 买二手房要缴纳哪些税费? ... 244

八 房屋登记

- 房屋登记办法 245
(2008年2月15日)

- 住房和城乡建设部关于印发《房屋登记簿管理试行办法》的通知..... 256

(2008年5月6日)

- 关于印发《房屋权属登记信息查询暂行办法》的通知..... 260

(2007年1月1日)

- 建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知..... 262

(1995年8月16日)

- 城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则..... 263

(1992年4月1日)

- 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..... 264

(2008年4月15日)

- 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定..... 265

(2010年11月5日)

- 建设部办公厅关于《关于房屋权属登记中如何界定不计算建筑面积的公共通道的请示》的复函..... 267

(2005年5月27日)

● 典型案例

- 王某诉刘甲、刘乙办理产权变更登记纠纷案..... 268

● 疑难问题

1. 购房后房屋产权手续该谁办? 270
2. 购房者买了没有产权的房子该怎么办? 271
3. 如何识别房产证的真伪? 271
4. 办理商品房产权证需经过哪些程序? 272

5. 购房前购房者怎样查询所购房屋的产权状况? 272

九 房屋质量

- 建设工程质量管理条例..... 273

(2000年1月30日)

- 房屋建筑工程质量保修办法..... 281

(2000年6月30日)

- 关于加强住宅工程质量管理的若干意见..... 282

(2004年1月30日)

- 建设工程质量保证金管理暂行办法..... 284

(2005年1月12日)

- 城市危险房屋管理规定..... 286

(2004年7月20日)

- 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..... 288

(1998年5月12日)

- 建设部关于《城市危险房屋管理规定》第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函..... 289

(2005年6月27日)

● 典型案例

- 李某诉国平房地产开发经营有限公司房屋噪音超标案..... 289

● 疑难问题

1. 房屋交付时,用户有哪些注意事项? 291
2. 商品房交付使用后,购买人可否以质量不合格而要求退房? 291
3. 保修期内,购房人自身使用不当造成房屋损坏的,开发商需要承担保修责任吗? 292

4. 公房买卖中存在质量问题如何
何处理? 292
5. 房屋转让住宅专项维修资金
如何处理? 293

十 房地产中介服务

- 房地产经纪管理办法..... 294
(2011年1月20日)
- 房地产估价机构管理办法..... 298
(2005年10月12日)
- 国家计委 国家国有资产管理局关
于明确国有资产评估中房地产
评估收费问题的通知..... 306
(1996年8月22日)
- 建设部办公厅关于对房地产价格
评估机构资格等级标准有关问
题请示的复函..... 307
(2001年3月13日)

● 典型案例

1. 房产中介吃差价被判双倍返
还案 307
2. 房产中介公司诉秦某不付中
介费案 308

● 疑难问题

1. 中介方已向卖方收取了中介
费,居间成功买方是否应付
佣金? 310
2. 如何理解和认定“促成交
易”?居间人对促成买卖双方
之间的交易成功应承担什么
样的责任? 310
3. 中介居间不成功,委托人

能否要求其赔偿? 310

4. 房屋中介公司接受委托出售
房屋,委托人中途毁约,中
介公司是否应承担责任? 311
5. 价格评估机构故意隐瞒房屋
真实价值造成出卖人财产损
失的,应如何承担责任? 311
6. 居间人促成双方签订买卖合
同后,双方未能实际履行买
卖合同,居间人可否向违约
方主张违约赔偿? 311

十一 房屋征收

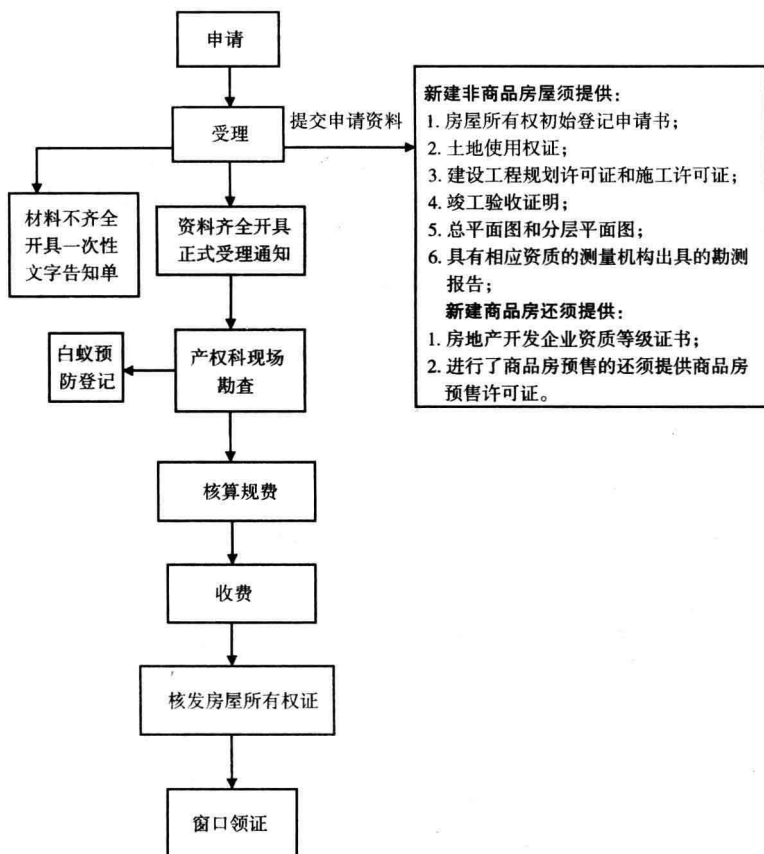
- 国有土地上房屋征收与补偿条例..... 312
(2011年1月21日)
- 国有土地上房屋征收评估办法..... 316
(2011年6月3日)
- 中华人民共和国政府信息公开
条例..... 320
(2007年4月5日)
- 中华人民共和国行政复议法..... 324
(2009年8月27日)
- 中华人民共和国行政诉讼法..... 330
(1989年4月4日)

● 典型案例

- 重庆市涪陵区国土资源局与徐某
房屋征收行政补偿安置合同纠
纷上诉案..... 337

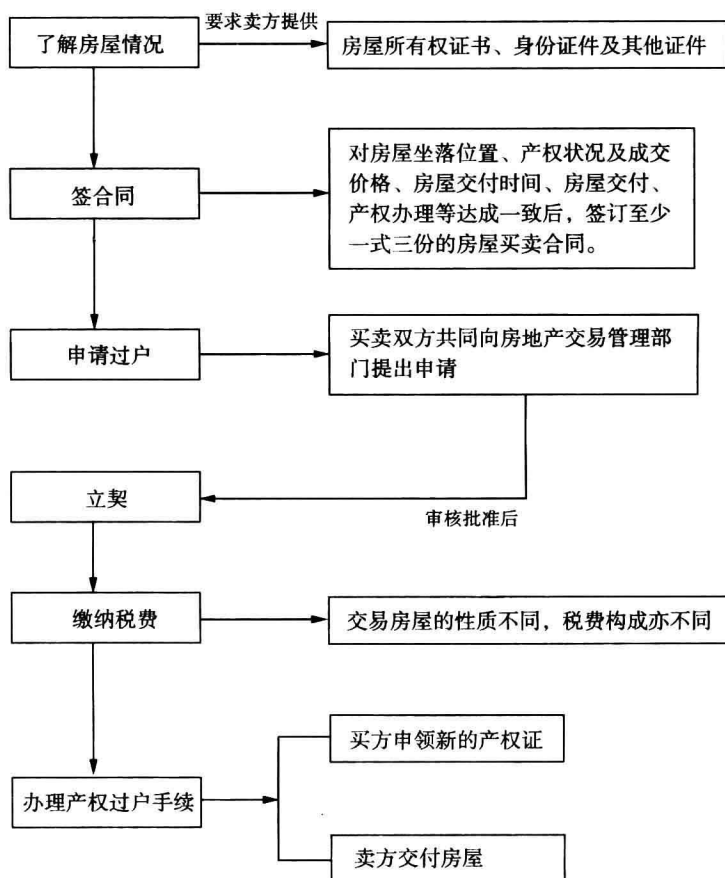
实用附录

- 附1 房地产买卖速查表 341
- 附2 房屋租赁抵押速查表 345

1. 房屋初始登记流程图^①

^① 根据物权公示原则，房屋以登记为公示方式，因此，无论是房屋的原始取得，还是继受取得，登记是产权获得的必经程序。

2. 二手房交易流程图



一 综合

中华人民共和国城市房地产管理法

● 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

● 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 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

第一章 总 则

第一条 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 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。

第三条 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 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 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 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 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，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 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 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 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 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 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 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 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 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 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 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 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 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 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 房地产开发必须严格执

行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

[关联规定：城市房地产开发经营管理条例（P30）]

第二十六条 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。

第二十七条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条 依法取得的使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十九条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- (一) 有自己的名称和组织机构；
- (二) 有固定的经营场所；
- (三) 有符合国务院规定的注册资本；
- (四) 有足够的专业技术人员；
- (五) 法律、行政法规规定的其他条

件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 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。

[关联规定：城市房地产抵押管理办法 (P60)]

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第二节 房地产转让

第三十七条 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。

[关联规定：城市房地产转让管理规定 (P106)]

第三十八条 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。

第三十九条 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