

房地产常用法律法规 司法解释新编

最高人民法院《法律手册》编委会 编



A1020898

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

常用法律法规司法解释新编 .4/《法律手册》编委会编 .

—北京:中国检察出版社, 2002.7

ISBN 7-80086-971-7

I. 常… II. 法… III. ①法律—汇编—中国②法律
解释—汇编—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 050673 号

房地产常用法律法规司法解释新编 最高人民检察院《法律手册》编委会 编

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: www.zgjcbs.com

电子邮箱: zgjcbs@vip.sina.com

电 话: (010)68658767(编辑) 68650015(发行)
68636518(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省三河市印务公司燕山印刷厂

开 本: 787mm×1092mm 32 开

印 张: 8.25 印张

字 数: 208 千字

版 次: 2002 年 8 月第一版 2002 年 8 月第一次印刷

书 号: ISBN 7-80086-971-7/D·971

定 价: 10.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

编辑说明

近几年来，随着社会主义市场经济的深入发展，我国的民主与法制建设得到了进一步的加强。公民知法、学法、守法、用法的意识逐渐增强。司法公正、公平、公开，依法行政，已成为社会主义民主政治的内在要求。我国立法机关在刑事、民事、经济等各领域内制定了一系列的法律，对一些重要的法律根据经济的发展和社会的进步作了修改和补充，使我国的法律体系日益健全和完善。为了满足广大公民学法、用法和法律工作者办案、使用的需要，我们编辑了《常用法律法规司法解释新编》系列丛书。

《常用法律法规司法解释新编》系列丛书的编辑原则是“常用”、“有效”，即本丛书收录的文件均为解决某类问题经常使用的、现行有效的。

《常用法律法规司法解释新编》系列丛书的编辑方法是以某一类法律为主体法律，链接相关常用法律、法规、司法解释及有关规定，分册编辑成书。各分册编辑体例遵循效力级别优先原则，同种效力的文件按时间由近及远的方式排列，以期尽可能的方便读者查找。

《常用法律法规司法解释新编》系列丛书内容全面、实用性强、携带方便、查寻快捷、价格低廉，是一套很实用的工具书。

最高人民法院《法律手册》编委会
2002年7月

目 录

主 体 部 分

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, 1994年7月5日
中华人民共和国主席令第29号公布, 1995年
1月1日起施行) (1)

附 录 部 分

1. 中华人民共和国土地管理法

(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通过, 1998年8
月29日中华人民共和国主席令第8号公布,
1999年1月1日起施行) (14)

2. 中华人民共和国建筑法

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会
常务委员会第二十八次会议通过, 1997年11
月1日中华人民共和国主席令第91号公布,
1998年3月1日起施行) (34)

1. 城市房屋拆迁管理条例

(2001年6月6日国务院第40次常务会议通过, 2001年6月13日中华人民共和国国务院令 第305号公布, 2001年1月1日起施行) (49)

2. 建设工程质量管理条例

(2000年1月10日国务院第25次常务会议通过, 2000年1月30日中华人民共和国国务院令 第279号发布施行) (56)

3. 住房公积金管理条例

(1999年3月17日国务院第15次常务会议通过, 1999年4月3日中华人民共和国国务院令 第262号发布施行) (71)

4. 城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日中华人民共和国国务院令 第248号发布施行) (79)

1. 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日法复〔1996〕12号) (87)

2. 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

(最高人民法院审判委员会第777次会议讨论通过, 1995年12月27日法发〔1996〕2号发布) (88)

3. 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知

(1992 年 11 月 25 日法发〔1992〕38 号发布)	
.....	(96)



1. 建设部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 日建住房〔2002〕44 号发布)	(97)
2. 国家重大建设项目招标投标监督暂行办法 (2002 年 1 月 10 日中华人民共和国国家发展计划委员会令第 18 号公布, 2002 年 2 月 1 日起施行)	(101)
3. 城市房地产权属档案管理办法 (2001 年 8 月 29 日建设部令第 101 号公布, 2001 年 12 月 1 日起施行)	(105)
4. 城市商品房预售管理办法 (1994 年 11 月 15 日建设部令第 40 号发布, 2001 年 8 月 15 日修正)	(111)
5. 房地产估价师注册管理办法 (1998 年 8 月 20 日建设部令第 64 号发布, 2001 年 8 月 15 日修正)	(114)
6. 城市房地产抵押管理办法 (1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布, 2001 年 8 月 15 日修正)	(122)
7. 城市房地产中介服务管理规定 (1996 年 1 月 8 日建设部令第 50 号发布, 2001 年 8 月 15 日修正)	(132)
8. 城市房地产转让管理规定 (1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布, 2001 年 8 月 15 日修正)	(138)

-
9. 城市异产毗连房屋管理规定
(1989年11月21日建设部令第5号发布,
2001年8月15日修正) (143)
10. 城市房屋权属登记管理办法
(1997年10月27日建设部令第57号发布,
2001年8月15日修正) (146)
11. 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5月31日第43次建设部常务会议
讨论通过, 2001年6月1日中华人民共和国
建设部令第89号发布施行) (154)
12. 房产测绘管理办法
(2001年2月28日中华人民共和国建设部、
国家测绘局令第83号发布, 2001年5月1
日起施行) (167)
13. 建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理
条例》裁决时间的复函
(2000年8月14日建法函〔2000〕254号) (172)
14. 国务院机关事务管理局中共中央直属机关事
务管理局关于房改售房工作中几个问题处理
意见的通知
(2000年6月26日国管房改字〔2000〕130
号发布) (173)
15. 住房置业担保管理试行办法
(2000年5月22日建住房〔2000〕108号建
设部、中国人民银行联合发布施行) (176)
16. 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4日第22次建设部常务会议通
过, 2000年4月7日中华人民共和国建设部
令第78号发布施行) (182)

-
17. 房地产开发企业资质管理规定
(2000年3月23日第20次建设部常务会议
修订通过, 2000年3月29日中华人民共和国
建设部令第77号发布施行) (185)
18. 建设部关于转发国务院法制办公室“对建设
部《关于请求解释〈城市房地产管理法〉中
房产管理部门的函》的复函”的通知
(2000年3月29日建法〔2000〕68号发布) ... (192)
19. 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
(1999年7月27日发布) (194)
20. 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
(1999年7月15日财综字〔1999〕113号财
政部、国土资源部、建设部联合发布) (203)
21. 已购公有住房和经济适用房上市出售管理暂
行办法
(1999年4月19日建设部第十一次部常务会
议通过, 并经国土资源部会签, 建设部1999
年第69号令公布, 1999年5月1日起施行)
..... (205)
22. 建设部商品住宅性能认定管理办法(试行)
(1999年4月29日建设住房〔1999〕114号
发布, 1999年7月1日起试行) (210)
23. 建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定
(1999年1月5日建设部建标〔1999〕1号
发布施行) (217)
24. 建设部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日建住房〔1998〕213号发
布, 1999年1月1日起施行) (223)

-
25. 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20日建设部发布, 1998年9月1日起实施) (227)
26. 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知
(1997年8月29日建房字第219号发布) (230)
- 附件: 业主公约示范文本 (232)
27. 房地产广告发布暂行规定
(1996年12月30日中华人民共和国国家工商行政管理局令第71号公布, 1997年2月1日起施行) (235)
28. 建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定
(1997年1月9日建房〔1997〕12号发布) (239)
29. 城市房屋租赁管理办法
(1995年4月28日建设部发布, 1995年6月1日起施行) (243)



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，1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，1995年1月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

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 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

第七条 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。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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，由土地管理部门退还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 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

第二十二条 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。

第二十三条 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

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 依法取得的土地使用权，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。

第二十八条 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。

第二十九条 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

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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

第三十六条 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。

第三十七条 下列房地产，不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的；

（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。

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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