



中华人民共和国法律释义及实用指南



最新



《中华人民共和国城市房地产管理法》 释义及实用指南

吴高盛 主编



中国民主法制出版社
全国百佳图书出版单位



中华人民共和国

和国和国法制指南



《中华人民共和国城市房地产管理法》 释义及实用指南

主 编 吴高盛
副主编 刘淑强 周劲松



中国民主法制出版社
全国百佳图书出版单位

北京·2015

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国城市房地产管理法》释义及实用指南 /

吴高盛主编. —北京: 中国民主法制出版社, 2015. 1

(中华人民共和国法律释义及实用指南)

ISBN 978-7-5162-0722-2

I. ①中… II. ①吴… III. ①房地产法—法律解释—

中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 024522 号

图书出品人: 刘海涛

全案统筹: 陈晗雨

责任编辑: 胡玉莹

书名 / 《中华人民共和国城市房地产管理法》释义及实用指南

作者 / 吴高盛 主编

出版·发行 / 中国民主法制出版社

地址 / 北京市丰台区玉林里 7 号 (100069)

电话 / 63292534 63057714 (发行部) 63055022 (法律室)

传真 / 63056975 63056983

http: //www. npcpub. com

E-mail: mzfz@npcpub. com

经销 / 新华书店

开本 / 16 开 710 毫米×1000 毫米

印张 / 29.5 字数 / 447 千字

版本 / 2015 年 2 月第 1 版 2015 年 2 月第 1 次印刷

印刷 / 河北省永清县金鑫印刷有限公司

书号 / ISBN 978-7-5162-0722-2

定价 / 58.00 元

出版声明 / 版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

编写说明

《中华人民共和国城市房地产管理法》于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实施以来，经历了2007年、2009年两次修改。城市房地产管理法对于加强我国城市房地产管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人合法权益，促进房地产业健康发展，发挥了重要作用。

自城市房地产管理法实施以来，国家在城市房地产管理方面的工作有了很大的进展，国务院及其有关主管部门通过制定颁布行政法规和部门规章，完善了相关制度，最高人民法院根据法律规定和司法实践需要，制定了相当数量的司法解释。为了进一步宣传贯彻城市房地产管理法，帮助广大读者更好地学习领会城市房地产管理法的主要精神与基本内容，切实理解把握城市房地产管理法的重要规定与具体规范，我们组织了长期从事立法工作、司法实务、理论研究的同志编写了本书。本书以城市房地产管理法的规定为主线，以城市房地产管理法实施以来的实践为基础，融合法律、行政法规、司法解释、部门规章以及理论成果的要点，逐条阐释了城市房地产管理法的全部条款。本书由吴高盛同志担任主编，刘淑强、周劲松同志担任副主编，参加编写的同志还有王一鸣、白剑明、李春涛、刘美琴、刘振武、宋之虹、杨雷明、吴晓民、高健、赵林秀、黄初林、戴志远等同志。

由于水平有限，本书难免存在诸多不足之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2014年10月

目 录

第一部分 法律文本及条文释义

中华人民共和国城市房地产管理法	(3)
《中华人民共和国城市房地产管理法》条文释义	(15)
第一章 总则	(17)
第二章 房地产开发用地	(50)
第三章 房地产开发	(117)
第四章 房地产交易	(144)
第五章 房地产权属登记管理	(252)
第六章 法律责任	(271)
第七章 附则	(315)

第二部分 立法文件

关于《中华人民共和国城市房地产管理法（草案）》的说明	(321)
全国人大法律委员会关于《中华人民共和国城市房地产管理法（草案）》审议结果的报告	(327)
关于劳动法（草案修改稿）、城市房地产管理法（草案修改稿） 和惩治侵犯著作权的犯罪的决定（草案修改稿）修改意见的 汇报	(332)
关于《中华人民共和国城市房地产管理法修正案（草案）》的 说明	(335)



全国人大法律委员会关于《中华人民共和国城市房地产管理法修正案（草案）》审议结果的报告	(336)
--	-------

第三部分 相关规定

中华人民共和国物权法	(341)
城市房地产开发经营管理条例	(375)
物业管理条例	(383)
国有土地上房屋征收与补偿条例	(396)
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	(403)
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	(404)
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复	(410)
最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知	(411)
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	(417)
国土资源部关于划拨国有土地使用权抵押登记有关问题的通知	(418)
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复	(419)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	(420)
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	(424)
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	(427)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	(432)



最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋 征收补偿决定案件若干问题的规定	(435)
最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据 协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知	(438)
最高人民法院关于违法的建筑物、构筑物、设施等强制拆除问 题的批复	(440)
城市商品房预售管理办法	(441)
城市房地产转让管理规定	(445)
商品房销售管理办法	(450)
商品房屋租赁管理办法	(459)

第一部分

法律文本及条文释义

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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正)

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 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。

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。

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。

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。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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。

第四十四条 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的，必须取得原出让方和市、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。

第四十五条 商品房预售，应当符合下列条件：

- (一) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- (二) 持有建设工程规划许可证；
- (三) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；