

主编/万鄂湘 张军



最新法律文件 解读

ZUIXIN FALU
WENJIAN JIEDU

最新**房地产**法律文件解读

2006 · 4

(总第16辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

◎迅捷刊登最新法律规范
◎权威点评新型疑难案例
◎追踪法学前沿理论动态

◎同步解读相关法律文件
◎专家解答法律适用问题
◎剖析立法司法执法热点

人民法院出版社

最新法律文件解读

主编 万鄂湘 张军

最新房地产法律文件解读

(2006·4 总第 16 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新房地产法律文件解读. 2006/万鄂湘, 张军主编. 北京:
人民法院出版社, 2006
(最新法律文件解读)
ISBN 7-80217-195-4

I. 最… II. ①万…②张… 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 (2006) 第 003698 号

最新房地产法律文件解读 (2006·4 总第 16 辑)

最高人民法院《最新法律文件解读》编辑委员会

责任编辑 侯笑宇 范春雪
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250518 85250525 (责任编辑)
85250516 (出版部) 85250558 85250559 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 鲁中晨报印务公司
经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 145 千字
印 张 5
版 次 2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80217-195-4
定 价 10.00 元

版权所有 侵权必究

《最新法律文件解读》编辑委员会

主 编 万鄂湘 张 军

特邀顾问 (按姓氏笔画为序)

王胜明 王振川 甘国屏 李子彬

张 穹 陈冀平 罗 锋 袁曙宏

专家委员 (按姓氏笔画为序)

方 向 王 晋 王运声 王利明

孙华璞 纪 敏 刘保军 杜 春

李忠信 邵文虹 沈四宝 应松年

杨润时 怀效锋 青 锋 郑成思

柯良栋 胡安福 赵秉志 姜明安

俞灵雨 钱 锋 黄尔梅 蒋志培

熊选国 樊崇义 戴玉忠

出版前言

为更好地为司法工作与行政执法工作服务，为促进经济建设与发展服务，经最高人民法院和中央有关部委同意，我国首套法律文件解读类连续性出版物《最新法律文件解读》系列于2005年元月起正式出版。

本丛书由最高人民法院与中央有关部委领导担任主编和特邀顾问；最高人民法院、最高人民检察院、全国人大法工委、公安部、司法部等有关业务庭室负责人、我国法律有关学科学术带头人等专家委员组成编辑委员会进行编撰。

近些年来，针对司法、行政执法实践中出现的许多新情况新问题，有关立法、司法和行政执法部门往往以解释、解答、批复、意见、通知、纪要等形式，出台大量的解释性法律文件，以弥补立法中的漏洞与缺陷，解决执法中的热点、疑点和难点问题。因此，如何正确理解与把握这些相关法律及其解释性文件的具体内容、正确理解与把握相关法律与其解释性文件的相互关系，就成为广大司法、行政执法部门和经济管理部门特别关注的重大问题，亦是法律适用中亟需解决的焦点问题。

《最新法律文件解读》系列旨在解决上述重大问题与焦点问题。其以“解读”为重点，通过对最新法律、法规特别是解释性法律文件的同步动态解读，为广大读者学习理解最新法律规范，及时解决实践中的新情况新问题，提供了一个全方位、多层面的高速信息平台。其中，对最新法律文件的“解读”部分，由我国最高立法机关、最高司法机关、国务院及其部委，以及有关院校参与和熟悉该法律文件起草讨论的法律专家撰写，并开设专栏，针对读者提出的法律适用中的热

点、疑点、难点问题进行专题解答，对相关新类型疑难案例进行点评。

本解读系列与《司法文件选》相配套，优势互补，同时又是对《司法文件选》的拓展与深化。本解读突出全、专、新、快、准等特点，其栏目设置、编辑体例、出版周期均不同于出版界现有图书，弥补了法规汇编类出版物没有同步阐释、解读内容，而阐释、解读类图书出版周期长、空白点多且不连贯的缺憾。期望能以其作者队伍的权威性、法律文件的新颖性、解读内容的科学性、编排体例的实用性、出版发行的及时性等特色，成为广大读者理解与适用最新法律规范的良师益友。

《最新房地产法律文件解读》(2006·4 总第 16 辑)遵循解读系列确立的宗旨和原则，按设置的相关栏目收录了最新房地产法律文津、权威解读、问题解答、案例点评等文章计 33 篇。包括《关于加强地质工作的决定》的解读、《关于坚持依法依规管理节约集约用地支持社会主义新农村建设的通知》及解读、《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》及解读、《草原征占用审核审批管理办法》及解读、《柳州市房屋拆迁管理办法》及解读等文件；疑难问题解答主要收录了几个有关房屋方面的问题；案例选评栏目收录了《张某某诉广州市××房地产开发有限公司案》、《南通濠银房地产开发公司诉葛亮房屋买卖合同案》，并由专家予以点评。

本解读按月出版，全年 12 辑，适合广大法官、检察官、警官、行政执法人员、企事业单位高层管理人员、律师、院校师生和其他法律爱好者等阅读使用。

最高人民法院出版社

2006 年 4 月

目 录

行政法规、行政法规性文件与解读

给农民的土地经营权“永远不变”

..... 国务院总理 温家宝 (1)

国务院

关于加强地质工作的决定 (略)

(2006 年 1 月 20 日) (2)

【解读】

解读《关于加强地质工作的决定》

..... 中国地质调查局局长 孟宪来 (2)

部门规章、部门规章性文件与解读

建设部住宅与房地产业司

关于评审合格的一级资质房地产估价机构名单的公示

(2006 年 4 月 7 日) (8)

建设部办公厅

关于做好一级建造师执业资格考核认定收尾工作的通知

(2006 年 4 月 6 日) (9)

国土资源部

关于坚持依法依规管理节约集约用地支持社会主义
新农村建设的通知

(2006 年 3 月 27 日) (10)

【解读】

解读《关于坚持依法依规管理节约集约用地支持社会主义
新农村建设的通知》

..... 国土资源部副部长 王世元 (15)

国家税务总局

关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知

(2006 年 3 月 6 日) (17)

【解读】

解读《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》

..... 郭 遵 (27)

草原征占用审核审批管理办法

(2006 年 1 月 27 日) (29)

【解读】

解读《草原征占用审核审批管理办法》

..... 农业部 李迎宾 (34)

建设部

关于城镇廉租住房制度建设和实施情况的通报

(2006 年 3 月 29 日) (38)

国土资源部

关于编制基本农田保护示范区建设方案的通知

(2006 年 3 月 23 日) (40)

国土资源部 国家发展与改革委员会 公安部 监察部

财政部 商务部 国家工商行政管理总局

国家环境保护总局 国家安全生产监督管理总局

关于印发《2006 年整顿和规范矿产资源开发秩序工作方案》
的通知

(2006 年 3 月 20 日)	(47)
建设部办公厅	
关于对部分地区建筑施工企业安全生产许可工作进行 专项督查的通知	
(2006 年 3 月 9 日)	(52)
财政部 国家税务总局	
关于明确免征房产税、城镇土地使用税的铁路运输 企业范围的补充通知	
(2006 年 3 月 8 日)	(55)
建设部工程质量安全监督与行业发展司	
关于转发北京市建设委员会《住宅工程质量分户验收管理 规定》和《关于实施住宅工程质量分户验收工作的指导 意见》的通知	
(2006 年 3 月 7 日)	(56)
建设部	
关于发布国家标准《绿色建筑评价标准》的公告	
(2006 年 3 月 7 日)	(59)
财政部 国家税务总局	
关于土地增值税若干问题的通知	
(2006 年 3 月 2 日)	(59)
建设部安全生产管理委员会办公室	
关于转发浙江省、福建省等部分地区村镇建设工程质量 安全管理工作经验的通知	
(2006 年 3 月 1 日)	(62)
建设部办公厅	
关于印发《建设领域安全生产、综合防灾与应急管理 2005 年工作总结与 2006 年工作要点》的通知	
(2006 年 2 月 14 日)	(81)
近期其他房地产部门规章、部门规章性文件导引	(92)

地方性法规、地方政府规章与解读

福建省人民政府办公厅

关于加快普通商品住房、经济适用住房与廉租住房制度
建设的若干意见

(2006年1月27日) (93)

【解读】

解读《关于加快普通商品住房、经济适用住房与廉租房
制度建设的若干意见》

..... 经纬 (100)

柳州市城市房屋拆迁管理办法

(2005年12月1日) (103)

【解读】

解读《柳州市房屋拆迁管理办法》

..... 柳州市房屋拆迁监督管理办公室 付哲 (118)

江苏省建设厅 江苏省财政厅 中国人民银行南京分行

关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见(略)

(2005年9月7日) (120)

【解读】

解读《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》

..... 管薇 (121)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

什么是“央产房”?

..... 专家顾问组 (124)

被确定为国家重点保护文物的建筑能否擅自维修?

..... 专家顾问组 (125)

夫妻双方离婚时怎样分割共有的房屋？	专家顾问组 (126)
对承租人延迟付房租的，出租人可否解除合同？	专家顾问组 (127)

新类型疑难案例选评

张某某诉广州市××房地产开发有限公司案	(129)
【点评】	
开发商所作的商品房广告也可能成为合同要约	国家法官学院 王 立 (135)
南通濠银房地产开发公司诉葛亮房屋买卖合同案	(137)
【点评】	
人民法院应当依照实际情况认定商品房预售资质	中国政法大学 徐 成 (141)
《最新法律文件解读》约稿函	(143)

行政法规、行政法规性文件与解读

给农民的土地经营权“永远不变”

国务院总理 温家宝

国务院总理温家宝 2006 年 3 月 14 日说，要给农民的土地经营权以长期保障，“永远不变”。温家宝在十届人大四次会议举行的记者招待会上回答英国金融时报记者提问时，作上述表示。

温家宝说，在中国必须实行最严格的耕地保护制度，必须保护农民对土地生产经营的自主权，必须对占用农民土地给予应有的补偿。土地出让金主要应该给予农民，必须依法严惩那些违背法律，强占、乱占农民土地的人。温家宝说，中国农民问题的核心是土地问题。中国的改革是从农村开始的，最重要的是实行了土地的家庭承包经营。土地属于集体，但生产和经营权属于农民，这是一大特点，也是一大优势。

温家宝说，“我们说要给农民的土地经营权以长期的保障，15 年不变，30 年不变，就是说永远不变！”

（摘自 2006 年 3 月 15 日新华网）

国务院 关于加强地质工作的决定（略）^①

（2006年1月20日）

【解读】

解读《关于加强地质工作的决定》

中国地质调查局局长 孟宪来

2006年1月20日，国务院出台了《关于加强地质工作的决定》（以下简称《决定》），表明公益性地质工作是整个地质工作的基础和先行，贯彻落实《决定》，是中国地质调查局肩负的重要的历史使命。

一、出台《决定》的意义

我国在发展过程中面临着两大基本矛盾：一是生产力发展与人们日益增长的物质文化需求之间的矛盾，这个矛盾还将继续存在；另一个是经济社会快速发展和人口增长与资源环境约束的矛盾，这个矛盾随着工业化和城镇化的推进，将会更加突出。国务院审时度势，从经济社会发展的全局出发，在科学判断当前经济社会发展基本矛盾的基础上作出了加强地质工作的决定。这个《决定》，是指导新时期地质工作的纲领性文件，是地质工作发展史上的重要里程碑。《决定》的出台，对全面振兴地质事业，充分发挥地质工作在经济社会发展中的资源保障和基础支撑作用，将产生深远的影响。

^① 内文详见《最新房地产法律文件解读》（2006·2 总第14辑）。

《决定》进一步明确，中国地质调查局统一部署和组织实施中央政府负责的基础性、公益性地质调查和战略性矿产勘查工作。因此，以科学发展观为统领，贯彻落实《决定》精神，加强能源等重要矿产资源勘查，提高基础地质调查程度，推进地质科技进一步创新，强化地质调查成果社会化服务，破解资源瓶颈制约，促进经济社会可持续发展，是我们义不容辞的责任。地质工作是经济社会发展的先行和基础，而公益性地质工作是整个地质工作的基础，也可以说是经济社会发展的基础的基础、先行的先行。因此，加强地质工作首先要加强基础性、公益性地质调查工作。贯彻落实《决定》，缓解资源瓶颈制约，为经济社会发展提供支撑和服务，中国地质调查局肩负着重要的历史使命。

二、目前公益性地质工作的形势和面临的问题

随着《决定》的贯彻落实，中央和地方都将加大对地质工作的投入，地质工作规模将会进一步扩大，公益性与商业性地质工作有机结合的大好局面即将形成，地质工作面临着难得的发展机遇。

与新形势、新要求相比，我们自身还有很大的差距。一是观念需要进一步转变。原来大家认为的经费问题，随着《决定》的出台应该可以得到合理解决。我们现在面临的主要问题，是地质工作的大发展带来的大转变。这个转变是从计划经济体制下的地质工作向社会主义市场经济条件下的地质工作转变，从传统地质工作向以“地球系统科学”为核心内容的现代地质工作转变，从资源保障为主的地质工作向资源、环境并重的多功能、多目标地质工作转变，从主要依靠国内“一种资源、一个市场”向发挥比较优势、参与全球化的“两种资源、两个市场”转变。加强公益性地质工作，关键是要适应形势，把观念彻底转变过来。二是一些关系需要进一步理顺。地勘队伍属地化完成已经多年，但很多体制、机制问题没有得到彻底解决。在公益性地质工作与商业性地质工作之间、中央与地方公益性地质工作之间、中央与地方公益性队伍的关系之间，仍然存在一些关系需要理顺。三是为国家服务的意识和能力需要进一步增强，很多公益性地质工作的承担

单位还是按照过去的思路争项目、完成项目后上交报告，没有把自己的工作与国家的经济社会建设紧密地结合起来。四是自主创新能力有待提高。很多理论和方法都是跟着别人后面走，要想破解资源瓶颈的制约，没有自主创新不可能有大的突破。五是人才不足的问题亟需解决。上世纪90年代出现的地质工作萧条，恶化了本来就十分艰苦的地质工作环境，不少地勘单位地质人才出现断层。大学生不愿意学地质专业，地质专业的学生不愿到地勘单位，到地勘单位的毕业生不愿意去野外。这些问题，都制约了公益性地质工作的发展，都需要认真加以解决。

三、如何加强公益性地质工作

针对我国资源瓶颈约束的突出问题，《决定》对公益性地质工作提出了新的任务和更高的要求，提出了新时期地质工作要突出能源矿产勘查，加强非能源重要矿产勘查，做好矿山地质工作，提高基础地质调查程度，强化地质灾害和地质环境调查监测，推进地质资料开发利用等六个方面的主要任务，并且强调要“集中力量加强矿产资源勘查，突出重点矿种和重点成矿区带勘查工作，增加资源地质储量”。完成这些任务，迫切需要加强公益性地质工作，健全公益性地质工作体系，依靠科技进步，提高公益性地质工作服务能力和水平。同时，要尽快提高基础地质工作程度，加快战略性矿产勘查进度，摸清重要成矿区带资源潜力，引导、拉动商业性地质工作，为实现地质找矿重大突破作好服务和支撑。

一是把能源、重要矿产资源调查评价放在突出位置。突出重点，加强油气、煤炭等战略性矿产调查评价，促进地质找矿重大突破。加大海洋和陆地新区油气调查评价力度，精心组织实施北黄海域油气资源联合勘探，开展海域天然气水合物综合调查评价，力争获得实物样品。启动全国矿产资源潜力评价，利用3年时间摸清全国资源潜力“家底”。按照“区域展开、重点突破”原则，开展重点成矿区带资源远景调查，提供一批找矿靶区和新发现矿产地。在西南三江、西藏雅鲁藏布江等最有希望的重点成矿区带，集中资金，集中力量，加快评

价进度，为商业性矿产勘查提供基础信息，降低找矿风险，实现矿产勘查重大突破。

二是全面提高基础地质调查工作程度。统筹安排，加强青藏高原中比例尺区域地质调查成果的集成和综合研究，向国家和社会提供系列图件。围绕重点成矿区、重要经济区、重大地质问题地区，部署开展1:5万区域地质调查，加强中比例尺地球物理、地球化学和遥感综合地质调查。推进多目标生态地球化学调查和城市地质调查试点，促进成果转化和服务。开展1:100万海洋区域地质调查，掌握海洋地质基础数据。

三是加强地下水和地质灾害调查监测。以人为本，加强地下水资源调查评价，完善全国地下水监测网络。开展严重缺水地区和高砷、高氟等地方病严重区地下水调查与开发利用示范，推进鄂尔多斯盆地等能源化工基地地下水勘查，评价一批急需的地下水水源地。加强全国重点地区地下水污染调查评价与供水安全示范工作。推进地质灾害危险性评估与风险区划、加强典型地质灾害监测预警与治理示范等工作。

四、《决定》出台后，中国地质调查局的新举措

《决定》出台后，地调局党组迅速组织学习贯彻。一是向直属单位发出通知，就认真学习领会《决定》精神、结合实际研究贯彻落实意见，提出明确要求。二是明确由局领导牵头，局相关部室具体负责，研究细化贯彻落实《决定》的具体措施。三是配合国土资源部起草好《决定》的配套文件和相关措施。四是加强《决定》的学习和干部培训工作，加大宣传力度。具体到业务上，在今后的一个时期内，我们要开展以下几项工作：

一要健全公益性地质工作体系。《决定》已经明确，中央政府主要负责全国能源和其他重要矿产资源的远景调查与潜力评价，全国性、跨区域、海域基础地质和环境地质的综合调查与重大地质问题专项调查。省级政府主要负责为本地区经济社会发展服务的基础地质、矿产地质和环境地质调查。

中央财政出资的公益性地质工作，以国家需求为中心，成果全社会共享。兼顾中央和地方需要的工作，由中央和地方共同组织完成，要明确各自的职责范围，分清主次责任，统一协调部署，共同组织实施。要按照统一部署和组织实施的要求，坚持突出重点、相互衔接、各自负责、避免重复的原则，进一步优化“十一五”地质调查工作部署，突出解决中央关心、社会关注的重大地质问题。中央投资开展的农业地质、城市地质以及地下水勘查等工作，主要是起示范拉动作用。处理好公益性与商业性地质工作的关系。公益性地质工作重点加强基础性、公益性和超前性工作，提高基础地质调查工作程度。当前，对于那些勘查风险大的能源和其他重要矿产资源，公益性地质工作要适当加大前期勘查力度，突出重点成矿区带、重点矿种勘查工作，引导商业性矿产勘查投资，增加资源量，缓解资源紧张状况。

按照统一部署和组织实施的要求，加强地质调查宏观部署研究，积极引进内部竞争机制，进一步规范项目立项程序，真正做到项目部署科学、民主、公开。

二要加快中央公益性地质调查队伍建设步伐。为加快建成一支人员精干、装备精良、专业齐全，以高新技术为支撑、科研与地调结合、能担当重大战略任务，善于攻坚打硬仗的高素质、专业化的中央公益性地质调查队伍，我们组织专门力量，就队伍建设有关问题进行了深入研究，广泛听取各方面意见，形成了实施方案。总的思路是，中国地质调查局统一管理的中央公益性地质调查队伍由区域性地质调查机构、专业地质调查机构、科技创新和技术支撑机构、公共服务机构等组成，队伍总体规模控制在15000人以内。当前，主要是立足现有编制，通过专业结构调整和队伍能力建设，充实一线技术力量，逐步形成相对完善的地质数据采集、对地观测监测、深部探测、分析测试与综合研究，信息处理与服务工作体系。当务之急，一是争取中编办尽快批准《中央公益性地质调查队伍建设实施方案》，进一步明确局属单位业务定位，着力提高野外调查能力，促进科研与调查结合。二是整合局属单位专业技术力量，向社会招聘业务骨干，组建能源矿