

房地产法一本通

中华人民共和国

◎ 以主体法的条文为序，逐条穿插相关规定

○ 以脚注的形式或通过新旧文本对照，体现主体法的修改情况

○ 逐条归纳条旨，方便查阅

房地产法一本通

中国法制出版社

责任编辑:董齐超

图书在版编目(CIP)数据

房地产法一本通/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2005. 3
ISBN 7-80182-458-X

I. 房… II. 中… III. 房地产法-汇编-中国
IV. D925. 209

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 010912 号

房地产法一本通

FANGDICHANFA YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/9.875 字数/270 千

版次/2005 年 3 月第 1 版

2005 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-458-X/D·1424

定价:16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网

址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66012216

编辑部电话:66070046

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288

■ 编辑说明

为满足广大司法工作者和政法院校师生的需要，而编辑本丛书；

丛书以主体法的条文为序，逐条穿插关联的法律、行政法规、司法解释和重要的部门规章。主体法采用宋体五号字，关联规范采用楷体小五号字，以区别于主体法条文；

丛书逐条归纳条旨，并以特殊标识予以标示，突出条文主旨；

丛书或以脚注的形式或通过新旧文本对照，努力体现主体法最近修改的情况；

丛书选编的法律法规和其他规范性文件均为最新有效。

2005 年 2 月

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条【立法宗旨】	1
第二条【适用范围】	2
第三条【国有土地有偿、有限期使用制度】	2
第四条【国家扶持居民住宅建设】	2
《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》	
《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》	
《城镇经济适用住房建设管理办法》	
第五条【房地产权利人的义务和权益】	16
第六条【房地产管理机构设置】	16

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条【土地使用权出让的定义】	16
第八条【集体所有土地征用与出让】	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》第二条	
《中华人民共和国土地管理法》第四十五条至第五十条	
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十三条至第二十六条	

第九条【土地使用权出让宏观管理】	20
《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》第九条、第十条	
第十条【年度出让土地使用权总量控制】	20
第十一条【土地使用权出让程序】	21
《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》第九条、第十条	
《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》	
第十二条【土地使用权出让方式】	23
《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》第十一条至第十八条	
《协议出让国有土地使用权规定》	
《国土资源部关于进一步推行招标投标出让国有土地使用权的通知》	
《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》	
第十三条【土地使用权出让最高年限】	35
《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》第十二条	
第十四条【土地使用权出让合同】	35
《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》第八条至第十八条	
第十五条【支付出让金】	37
《中华人民共和国土地管理法》第五十五条	
第十六条【提供出让土地】	37
第十七条【土地用途的变更】	37
《中华人民共和国土地管理法》第五十六条	
第十八条【土地使用权出让金的管理】	38
《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》	
《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》	
《财政部、国土资源部关于印发〈新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法〉的通知》	
第十九条【出让土地使用权的提前收回】	45

《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》第三十九条至第四十二条

第二十条【土地使用权终止】····· 46

第二十一条【土地使用权出让年限届满】····· 46

《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》第三十九条至第四十二条

第二节 土地使用权划拨

第二十二条【土地使用权划拨的定义】····· 47

《中华人民共和国土地管理法》第五十四条

《划拨土地使用权管理暂行办法》

第二十三条【土地使用权划拨范围】····· 52

《中华人民共和国土地管理法》第五十四条

《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》

第三章 房地产开发

第二十四条【房地产开发基本原则】····· 57

《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》

第二十五条【开发土地期限】····· 61

《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》第五条、第十七条、第十九条

《城市房地产开发经营管理条例》第十五条

第二十六条【房地产开发项目设计、施工和竣工】····· 62

《城市房地产开发经营管理条例》第十条至第十九条

第二十七条【土地使用权作价】····· 63

《中华人民共和国公司法》第二十四条、第八十条

第二十八条【开发居民住宅的鼓励和扶持】····· 64

《中华人民共和国契税暂行条例》

《中华人民共和国契税暂行条例细则》

《国家税务总局、国家土地管理局关于契税征收管理有关问题的通知》

《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》

第二十九条【房地产开发企业的设立】	71
-------------------	----

《城市房地产开发经营管理条例》第五条至第九条

第三十条【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】	73
---------------------------	----

《城市房地产开发经营管理条例》第十三条

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十一条【房地产权利主体一致原则】	73
--------------------	----

第三十二条【房地产价格管理】	73
----------------	----

《经济适用住房价格管理办法》

第三十三条【房地产价格评估】	77
----------------	----

《城市房地产市场估价管理暂行办法》

第三十四条【房地产成交价格申报】	80
------------------	----

第三十五条【房地产权属登记】	80
----------------	----

第二节 房地产转让

第三十六条【房地产转让的定义】	80
-----------------	----

《城市房地产转让管理规定》

《商品房销售管理办法》

《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》

《中华人民共和国合同法》第九章、第十一章

《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》

《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》

《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》

《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》

第三十七条【房地产不得转让的情形】	114
-------------------	-----

第三十八条【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】	115
---------------------------	-----

第三十九条【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】	115
---------------------------	-----

第四十条【房地产转让合同】	115
---------------	-----

《城市房地产开发经营管理条例》第二十八条、第二十九条	
条	
第四十一条【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】	116
第四十二条【房地产转让后土地使用权的使用年限】	116
第四十三条【房地产转让后土地使用权用途的变更】	116
第四十四条【商品房预售的条件】	117
《城市商品房预售管理办法》	
《城市房地产转让管理规定》第六条至第十五条	
《商品房销售管理办法》第三条、第六条、第八条至第三十五条	
《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条至第三十三条	
条	
第四十五条【商品房预售后的再行转让】	129
第三节 房地产抵押	
第四十六条【房地产抵押的定义】	129
《中华人民共和国担保法》第三十三条至第六十二条	
第四十七条【房地产抵押物的范围】	134
《城市房地产抵押管理办法》第四条、第八条至第二十四条	
条	
第四十八条【房地产抵押登记】	135
《城市房地产抵押管理办法》第六条、第七条、第三十条至第三十五条	
第四十九条【房地产抵押合同】	137
《城市房地产抵押管理办法》第二十五条至第二十九条	
第五十条【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】	138
《城市房地产抵押管理办法》第四十条至第四十七条	
第五十一条【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	139
第四节 房屋租赁	
第五十二条【房屋租赁的定义】	140
《建设部关于贯彻实施〈城市房屋租赁管理办法〉的通知》	
《最高人民法院关于审理离婚案件中中公房使用、承租若干	

问题的解答》

《中华人民共和国合同法》第二百一十二条至第二百三十六条

《财政部、国家税务总局关于暂免征收军队空余房产租赁收入营业税房产税的通知》

第五十三条【房屋租赁合同的签订】····· 146

《城市房屋租赁管理办法》第七条至第十八条

第五十四条【住宅用房和非住宅用房的租赁】····· 148

《城市房屋租赁管理办法》第七条

第五十五条【以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定】····· 149

《城市房屋租赁管理办法》第二十五条

第五节 中介服务机构

第五十六条【房地产中介服务机构】····· 149

《中介服务收费管理办法》

第五十七条【房地产中介服务机构的设立】····· 153

《城市房地产中介服务管理规定》第十条至第十四条

第五十八条【房地产估价人员资格认证】····· 154

《城市房地产中介服务管理规定》第五条至第七条

第五章 房地产权属登记管理

第五十九条【房地产登记发证制度】····· 155

第六十条【房地产权属登记】····· 155

《土地登记规则》

《建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告》

《建设部办公厅关于进一步认真做好房屋权属证书印制工作的通知》

《房产测绘管理办法》

《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》

第六十一条【房地产抵押登记】····· 174

《城市房地产抵押管理办法》第六条、第三十条至第三十五条

第六十二条【房地产权属证书】	176
----------------	-----

第六章 法律责任

第六十三条【擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于 房地产开发的法律责任】	176
第六十四条【擅自从事房地产开发的法律责任】	176
《城市房地产开发经营管理条例》第三十四条	
第六十五条【非法转让土地使用权的法律责任】	177
第六十六条【非法转让划拨土地使用权的房地产的法律 责任】	177
第六十七条【非法预售商品房的法律责任】	177
《建设部建设行政处罚程序暂行规定》	
第六十八条【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】	183
第六十九条【向房地产开发企业非法收费的法律责任】	183
第七十条【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、索贿、 受贿的法律责任】	184
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》	
《中华人民共和国刑法》第三百八十二条至第三百八十八 条、第三百九十七条	

第七章 附 则

第七十一条【本法适用的参照】	191
第七十二条【施行时间】	191
《建设部关于贯彻〈城市房地产管理法〉若干意见的通知》	
《国家土地管理局关于贯彻〈城市房地产管理法〉若干问 题的批复》	
《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》	

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

第一章 总 则

- 第一条【制定宗旨】· · · · · · 202
- 第二条【所有权与使用权相分离原则】· · · · · · 202
- 第三条【适用范围】· · · · · · 202
- 第四条【土地使用权转让、出租、抵押】· · · · · · 203
- 第五条【土地使用者开发、利用、经营土地活动的基本
原则】· · · · · · 203
- 第六条【县级以上人民政府对土地使用权的出让、转让、
出租、抵押、终止的监督检查权】· · · · · · 203
- 第七条【土地登记】· · · · · · 203

第二章 土地使用权出让

- 第八条【土地使用权出让的定义】· · · · · · 204
- 第九条【土地使用权出让由市、县人民政府负责】· · · · · · 204
- 第十条【土地使用权出让程序】· · · · · · 204
- 第十一条【土地使用权出让合同的签订】· · · · · · 204
- 第十二条【土地使用权出让最高年限】· · · · · · 204
- 第十三条【土地使用权出让方式】· · · · · · 205
- 第十四条【受让方义务】· · · · · · 205
- 第十五条【出让方义务】· · · · · · 205
- 第十六条【土地使用权登记】· · · · · · 206
- 第十七条【依合同规定的条件和要求使用土地】· · · · · · 206
- 第十八条【改变土地用途的程序】· · · · · · 206

第三章 土地使用权转让

第十九条【土地使用权转让的定义】	206
第二十条【土地使用权转让合同】	207
第二十一条【土地使用转让的效力】	207
第二十二条【通过转让方式取得的土地使用权的年限】	207
第二十三条【土地使用权转让时，其地上建筑物及其他附着物同时转让】	207
第二十四条【地上建筑物及其他附着物转让时，其使用范围内的土地使用权同时转让】	207
第二十五条【土地使用权转让过户登记】	208
第二十六条【土地使用权转让价格的管理】	208
第二十七条【土地使用权转让后土地用途的变更】	208

第四章 土地使用权出租

第二十八条【土地使用权出租的定义】	208
《规范国有土地租赁的若干意见》	
第二十九条【土地使用权租赁合同】	211
第三十条【土地使用权租赁合同与土地使用权出让合同的关系】	211
第三十一条【土地使用权租赁登记】	211

第五章 土地使用权抵押

第三十二条【土地使用权抵押】	211
《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》	
第三十三条【土地使用权抵押的客体】	214
第三十四条【土地使用权抵押合同】	215
第三十五条【土地使用权抵押登记】	215
第三十六条【土地使用权抵押权的实现】	215
《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》	
第三十七条【抵押权人的优先受偿权】	215
第三十八条【土地使用权抵押的注销登记】	216

第六章 土地使用权终止

- 第三十九条【土地使用权的终止事由】····· 216
- 第四十条【土地使用权终止的法律后果】····· 216
- 第四十一条【土地使用权期满后的续期】····· 216
- 第四十二条【土地使用权因提前终止而收回的补偿】····· 216

第七章 划拨土地使用权

- 第四十三条【划拨土地使用权的定义】····· 217
- 第四十四条【划拨土地使用权转让、出租、抵押的限制】····· 217
- 第四十五条【划拨土地使用权转让、出租、抵押的条件】····· 217
- 第四十六条【未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的后果】····· 218
- 第四十七条【划拨土地使用权的收回】····· 218

第八章 附 则

- 第四十八条【土地使用权的继承】····· 218
- 第四十九条【土地使用者的纳税义务】····· 219
- 第五十条【土地使用权出让金的使用管理】····· 219
- 第五十一条【土地使用权有偿使用的试点】····· 219
- 第五十二条【外商投资成片开发土地使用权的管理】····· 219
- 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
- 第五十三条【解释机关和实施办法的制定】····· 222
- 第五十四条【施行时间】····· 222

城市房地产开发经营管理条例

第一章 总 则

第一条【制定宗旨】	223
第二条【房地产开发经营的定义】	223
第三条【房地产开发经营的原则】	223
第四条【房地产开发经营的管理机构设置】	224

第二章 房地产开发企业

第五条【设立房地产开发企业的条件】	224
第六条【外商投资房地产开发企业的设立】	224
第七条【房地产开发企业的设立登记】	225
第八条【房地产开发企业的备案】	225
第九条【房地产开发企业资质等级的核定】	226

《房地产开发企业资质管理规定》

《建设部关于贯彻〈房地产开发企业资质管理规定〉全面
清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知》

第三章 房地产开发建设

第十条【房地产开发项目的确定原则】	234
第十一条【房地产开发项目的确定原则】	234
第十二条【房地产开发用地的取得】	235
第十三条【房地产开发项目的资本金】	235
第十四条【配套基础设施建设】	235
第十五条【按照土地使用权出让合同的约定开发土地】	235
第十六条【房地产开发项目的质量责任】	236

《建设工程质量管理条例》

第十七条【竣工验收】	248
《中华人民共和国建筑法》第六十一条	
《建设项目（工程）竣工验收办法》	
第十八条【住宅小区的验收】	251
《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》	
第十九条【房地产开发项目手册】	253

第四章 房地产经营

第二十条【房地产开发项目的转让】	254
《中华人民共和国合同法》第七十九条至第九十条	
第二十一条【房地产开发项目转让的备案】	255
第二十二条【拆迁补偿安置合同的履行】	255
第二十三条【预售商品房的条件】	255
第二十四条【办理商品房预售登记应提交的文件】	256
第二十五条【商品房预售许可证明的核发】	256
第二十六条【房地产广告的要求】	256
《房地产广告发布暂行规定》	
《国家工商行政管理总局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知》	
第二十七条【商品房预售许可证明的出示和商品房预售合同的备案】	260
第二十八条【商品房销售合同的形式和内容】	261
《商品房买卖合同（示范文本）》	
《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》	
第二十九条【商品房的委托销售】	276
《中华人民共和国合同法》第三百九十六条至第四百一十三条	
第三十条【房地产开发项目转让和商品房销售的价格】	279
《商品住宅价格管理暂行办法》	
第三十一条【住宅质量保证书和住宅使用说明书】	281
《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》	

第三十二条【商品房主体结构质量不合格的处理】	283
第三十三条【土地使用权变更和房屋所有权登记手续】	284

第五章 法律责任

第三十四条【擅自从事房地产开发经营的法律责任】	284
第三十五条【违反资质等级规定的法律责任】	284
第三十六条【未经验收即交付使用的法律责任】	284
第三十七条【将验收不合格的房屋交付使用的法律责任】	285
《中华人民共和国刑法》第一百三十七条	
第三十八条【擅自转让房地产开发项目的法律责任】	285
第三十九条【擅自预售商品房的法律责任】	285
第四十条【主管部门工作人员的法律责任】	286
《中华人民共和国刑法》第三百九十七条	

第六章 附 则

第四十一条【本办法适用的参照】	286
第四十二条【城市规划区内集体所有土地用于房地产开发经营的条件】	286
《中华人民共和国土地管理法》第四十三条、第四十五条至第四十七条	
第四十三条【施行时间】	288
《建设部关于贯彻〈城市房地产开发经营管理条例〉的通知》	
附：本书所涉文件目录	292