

常用房地产法律手册

房地产交易

中国法制出版社

常用房地产法律手册

房 地 产 交 易

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2002.12

ISBN 7-80182-054-1

I. 常… II. 中… III. 常用-房地产-法律
法规-汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 098528 号

常用房地产法律手册 房地产交易

FANGDICHAN JIAOYI

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/9.875 字数/220 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 3 月第 2 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-054-1/D·1020

本套总定价:158.00 元

本册定价:18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海申博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1月

目 录

一、总 类

- 中华人民共和国城市房地产管理法 (1)
(1994年7月5日)
- 城市房地产开发经营管理条例 (14)
(1998年7月20日)
- 国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组
关于加强国有住房出售收入管理意见的通知 (22)
(1996年8月8日)
- 建设部关于建立和健全房地产交易所的通知 (24)
(1988年7月19日)
- 关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定 (26)
(1995年5月31日)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行
办法 (29)
(1999年4月22日建设部发布)
- 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 (33)
(1999年7月15日)
- 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 (35)

(1999 年 9 月 22 日)	
商品房销售管理办法	(40)
(2001 年 4 月 4 日)	
中华人民共和国广告法	(50)
(1994 年 10 月 27 日)	
房地产广告发布暂行规定	(59)
(1996 年 12 月 30 日)	
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	(62)
(2002 年 3 月 25 日)	

二、转 让

城市房地产转让管理规定	(64)
(2001 年 8 月 15 日修正)	
广东省城镇房地产转让条例(修正)	(69)
(1997 年 4 月 3 日修正)	
深圳经济特区房地产转让条例(修正)	(74)
(1999 年 6 月 30 日修正)	
上海市房地产转让办法	(84)
(2000 年 9 月 20 日修正)	

三、房屋 租 赁

城市房屋租赁管理办法	(100)
(1995 年 5 月 9 日)	

城镇廉租住房管理办法	(107)
(1999 年 5 月 1 日)	
财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收 政策的通知	(110)
(2000 年 12 月 7 日)	
上海市房屋租赁条例	(111)
(1999 年 12 月 30 日)	
天津市城镇廉租住房管理办法	(122)
(2000 年 1 月 27 日)	
北京市已购公有住房上市出租管理暂行规定	(126)
(2000 年 11 月 16 日)	
上海市城镇廉租住房试点实施意见	(128)
(2000 年 11 月 30 日)	
租赁委托合同	(132)

四、房地产抵押

城市房地产抵押管理办法	(135)
(2001 年 8 月 15 日修正)	
关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评 估管理工作的通知	(145)
(1995 年 3 月 23 日)	
建设部关于重申房地产抵押登记必须由房地产行 政主管部门办理的紧急通知	(147)
(1996 年 7 月 18 日)	
住房置业担保管理试行办法	(150)

(2000 年 5 月 11 日)	
房产抵押借款合同	(156)

五、房地产中介

建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知	(161)
(1992 年 3 月 23 日)	
城市房地产市场估价管理暂行办法	(163)
(1992 年 9 月 7 日)	
房地产估价师执业资格制度暂行规定	(167)
(1995 年 3 月 22 日)	
房地产估价师执业资格考试实施办法	(173)
(1995 年 3 月 22 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	(175)
(1995 年 6 月 23 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	(177)
(1996 年 8 月 22 日)	
建设部发布《房地产价格评估机构资格等级管理 的若干规定》	(179)
(1997 年 1 月 1 日)	
工程造价咨询单位管理办法	(183)
(2000 年 1 月 25 日)	
建设部关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知	(190)
(2000 年 4 月 28 日)	

房地产估价师注册管理办法	(194)
(2001 年 8 月 15 日修正)	
城市房地产中介服务管理规定	(202)
(2001 年 8 月 15 日修正)	
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	(208)
(2001 年 12 月 18 日)	
房地产经纪人执业资格考试实施办法	(214)
(2001 年 12 月 18 日)	
关于实施房地产经纪人执业资格认定考试工作有 关问题的通知	(216)
(2002 年 5 月 27 日)	
关于全国房地产经纪人执业资格认定考试合格标 准及有关问题的通知	(221)
(2002 年 10 月 30 日)	
房地产代理销售合同	(223)

六、房产管理和房屋权属

司法部、建设部、外交部、国务院侨办关于办理华 侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产权 事宜中如何确认公证文书效力的通知	(228)
(1989 年 2 月 24 日)	
城市危险房屋管理规定	(230)
(1989 年 11 月 21 日)	
城市房屋修缮管理规定	(235)
(1991 年 7 月 8 日)	

公有住宅售后维修养护管理暂行办法·····	(242)
(1992年6月15日)	
城市房屋权属登记管理办法·····	(245)
(2001年8月15日)	
城市异产毗连房屋管理规定·····	(253)
(2001年8月15日)	
城市房地产权属档案管理办法·····	(256)
(2001年8月29日)	

七、税费政策

中华人民共和国城市房地产税暂行条例·····	(262)
(1951年8月8日)	
财政部、税务总局关于房产税若干具体问题的解释 和暂行规定·····	(265)
(1986年9月25日)	
中华人民共和国房产税暂行条例·····	(270)
(1986年9月15日)	
财政部、税务总局关于房产税和车船使用税几个业 务问题的解释与规定·····	(272)
(1987年3月23日)	
中华人民共和国契税法暂行条例·····	(274)
(1997年7月7日)	
中华人民共和国契税法暂行条例细则·····	(277)
(1997年10月28日)	
关于契税法征收管理有关问题的通知·····	(281)

(1998 年 3 月 9 日)	
国家税务总局关于调整房产税和土地使用税具体	
征税范围解释规定的通知	(283)
(1999 年 3 月 12 日)	
关于调整房地产市场若干税收政策的通知	(284)
(1999 年 7 月 29 日)	

八、相关司法解释

最高人民法院、国务院宗教事务局关于寺庙、道观	
房屋产权归属问题的复函	(286)
(1981 年 1 月 27 日)	
最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》公布	
前机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用	
私有房屋是否有效问题的答复	(289)
(1984 年 4 月 17 日)	
最高人民法院关于房屋典当回赎问题的批复	(290)
(1984 年 12 月 12 日)	
最高人民法院关于房屋抵押问题的批复	(291)
(1985 年 4 月 27 日)	
最高人民法院关于房屋典当回赎中几个有关问题	
的批复	(294)
(1986 年 5 月 27 日)	
最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有	
所有权的批复	(296)
(1986 年 11 月 14 日)	

- 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…………… (298)
(1987年4月8日)
- 最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批复…………… (299)
(1988年3月21日)
- 最高人民法院关于典当房屋被视为绝卖以后确认产权程序问题的批复…………… (300)
(1989年7月24日)
- 最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷案如何处理问题的函…………… (301)
(1989年12月31日)
- 最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函…………… (302)
(1992年7月9日)
- 最高人民法院关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋买卖纠纷案如何处理的复函…………… (303)
(1992年8月15日)
- 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知…………… (304)
(1992年11月25日)
- 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…………… (305)
(1996年7月24日)

一、总 类

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)

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,由土地管理部门返还土地使用权的出让金,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赔偿。

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1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1年未动工开发