

常用法律手册系列 ②

房地产 法律手册

Laws and Regulations
on Real Estate



法律出版社
LAW PRESS CHINA

常 用 法 律 手 册 系 列

法律出版社法规中心 / 编

房 地 产 法律手册

Laws and Regulations
on Real and Estate



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律手册:2005年第6版/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2005(2006.3重印)
(常用法律手册系列)
ISBN 7-5036-5625-5

I. 房… II. 法… III. 房地产业—法规—汇编—
中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 049625 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/21.375 字数/870 千

版本/2005 年 6 月第 6 版

印次/2006 年 3 月第 2 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010-63939792/9779

传真/010-63939777

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-5625-5/D·5342

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

常用法律手册系列丛书

加 印 说 明

常用法律手册系列自 2005 年推出修订版以来,深受广大读者的青睐。为了更好地满足广大读者的需要,提供及时、全面的法规信息服务,在本次加印中,我们删除了各手册中已废止的文件,对已修订法规的用新的文件予以替换,并增补了新制定的法规内容。

本次修订的法规截止至 2006 年 2 月。今后,我们将一如既往地努力工作,不断创新,力争使本书成为您日常工作及处理纠纷的必备法律工具书。

法律出版社法规中心
2006 年 2 月

常用法律手册系列丛书

2005 年版再版说明

《常用法律手册系列》丛书自 2000 年开始编辑出版以来,已出版了适用于不同领域的法律手册近 30 本,内容基本涵盖了涉及百姓生活的各个方面。日前,随着我国立法进程的日益加快,各法律手册中修订废止的法律法规逐渐增多,因此我们选取其中与百姓生活最紧密联系的手册重新进行了修订,在本年推出 2005 年最新版,删除各手册中已废止的文件,对已修订法规的用新的文件予以替换,并补充新制定的法规内容。

为了增大单本图书的内容含量,此次的 2005 年版将原来的特开本改为大 32 开,并改用双栏版式,使读者可以相同的代价获得更多的法规信息;为了区别于原来的老版本,我们对整套丛书的封面进行了重新设计;为了使读者使用起本丛书来更方便,我们对有关手册的分类进行了重新调整。

总之,在此次修订过程中,我们力求保持丛书内容准确、实用性强、使用方便等特点,在收录范围、编排结构上更充分考虑读者的需要,力争有的放矢,使本手册系列成为同类法规用书中的佼佼者。

法律出版社法规中心
2005 年 5 月

第六版修订说明

《房地产法律手册》作为《常用法律手册系列》中的一本,自2000年6月第1版以来一直受到广大读者的青睐。随着我国房地产市场发展的持续升温,房地产各行业需要由法律法规加以调节的方面越来越多,因此房地产法律法规的制定、修订工作一直在加紧进行以适应实际生产生活需要,特别是有关工程质量、房屋买卖、房改、公积金、拆迁、物业及装饰装修等百姓关心的内容,不断有新的法律法规出现。为此我们对《房地产法律手册》做了第六次修订,删除了一些较陈旧的法规,对已修订的法规及时加以更新,保证最新法规的收录截止至2005年5月,以满足读者使用的需要。

本书共收录了约80万字的规范性文件195件,基本涵盖了有关房地产各方面的法律法规规章制度,力求成为广大房地产从业人士日常工作以及广大公民购房置业、解决纠纷必备的工具用书。

法律出版社法规中心

2005年5月

目 录

房地产开发用地

- 中华人民共和国土地管理法
(2004年8月28日修正)…… (1)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日)…… (13)
- 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(1990年5月19日)…… (21)
- 外商投资开发经营成片土地
暂行管理办法(1990年5月
19日) …… (25)
- 建设用地计划管理办法(1996
年9月18日) …… (27)
- 建设用地审查报批管理办法
(1999年3月2日) …… (30)
- 划拨用地目录(2001年10月
22日) …… (33)
- 征用土地公告办法(2001年
10月22日) …… (37)
- 招标投标挂牌出让国有土地使
用权规定(2002年5月9日)…… (39)
- 土地利用年度计划管理办法
(2004年11月1日修订) …… (43)
- 建设项目用地预审管理办法
(2004年11月1日修订) …… (45)
- 国务院关于深化改革严格土
地管理的决定(2004年10
月21日) …… (47)
- 国务院办公厅关于清理整顿
各类开发区加强建设用地
管理的通知(2003年7月
30日)…… (53)
- 国务院办公厅关于深入开展
土地市场治理整顿严格土
地管理的紧急通知(2004年
4月29日)…… (55)
- 关于加强城市建设用地审查
报批工作有关问题的通知
(2003年9月4日) …… (57)
- 关于加强土地供应管理促进
房地产市场持续健康发展
的通知(2003年9月24日)
…… (59)
- 关于进一步加强新增建设用
地土地有偿使用费征收使
用管理的通知(2004年12
月6日) …… (62)
- 国土资源部、农业部、国家发
展和改革委员会、财政部、
建设部、水利部、国家林业
局关于进一步做好基本农
田保护有关工作的意见
(2005年9月28日)…… (655)

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(1998年9月9日)	(64)
最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复(2003年4月16日)	(64)
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(2004年3月23日)	(65)
附:关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004年1月15日)	(66)
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释(2005年6月18日)	(647)

房地产开发

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	(67)
城市私有房屋管理条例(1983年12月17日)	(75)
城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日)	(77)
城镇个人建造住宅管理办法(1983年6月4日)	(82)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996年1月5日)	(83)
房地产开发企业资质管理规定(2000年3月29日修订)	

.....	(85)
城市规划编制单位资质管理规定(2001年1月23日)	(89)
城市地下空间开发利用管理暂行规定(2001年11月20日)	(93)
房地产开发经营企业交费登记卡试行办法(2003年5月30日)	(96)
经济适用住房管理办法(2004年5月13日)	(97)
关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担保的若干规定(试行)(2004年8月6日)	(101)
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)	(104)
关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(2002年5月23日)	(107)
关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见(2002年8月26日)	(112)
关于房地产开发有关企业所得税问题的通知(2003年7月9日)	(115)
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(1995年12月27日)	(118)

建 筑

中华人民共和国建筑法(1997年11月1日)	(125)
中华人民共和国注册建筑师	

条例(1995年9月23日)····· (134)	规定》的补充规定(2003
建设工程勘察设计管理条例	年12月19日)····· (194)
(2000年9月25日)····· (138)	关于做好外商投资建筑业
建设工程安全生产管理条例	企业资质管理工作有关
(2003年11月24日)····· (143)	问题的通知(2004年9
工程建设项目招标范围和规模标	月6日)····· (195)
准规定(2000年5月1日)····· (153)	外商投资建设工程设计企业
工程建设项目招标代理机构	管理规定(2002年9月27
资格认定办法(2000年6月	日)····· (196)
30日)····· (154)	附:《外商投资建设工程设
工程建设项目自行招标试行	计企业管理规定》的补
办法(2000年7月1日)····· (158)	充规定(2003年12月
建筑工程设计招标投标管理办	19日)····· (199)
法(2000年10月18日)····· (159)	建造师执业资格制度暂行规
建筑业企业资质管理规定	定(2002年12月9日)····· (200)
(2001年4月18日)····· (163)	工程建设项目施工招标投标
房屋建筑和市政基础设施工	办法(2003年3月8日)····· (203)
程施工招标投标管理办法	工程建设项目勘察设计招标
(2001年6月1日)····· (168)	投标办法(2003年6月12
建筑工程施工许可管理办法	日)····· (216)
(2001年7月4日)····· (176)	房屋建筑和市政基础设施工
建设工程勘察设计企业资质管理	程施工分包管理办法(2004
规定(2001年7月25日)····· (179)	年2月3日)····· (224)
建筑工程施工发包与承包计	关于外国企业在中华人民共
价管理办法(2001年11月	和国境内从事建设工程设
5日)····· (184)	计活动的管理暂行规定
建筑市场举报、投诉受理工作	(2004年5月10日)····· (226)
管理办法(2002年3月8日)	工程建设项目招标投标活动
····· (187)	投诉处理办法(2004年6月
外商投资建筑业企业管理规	21日)····· (228)
定(2002年9月27日)····· (188)	建筑施工企业安全生产许可
附:关于外商投资建筑业企	证管理规定(2004年7月5
业管理规定中有关资质	日)····· (232)
管理的实施办法(2003	附:建筑施工企业安全生产许
年4月8日)····· (192)	可证管理规定实施意见
《外商投资建筑业企业管理	(2004年8月27日)····· (236)

房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法(2004年8月23日)	(240)
附:关于实施《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》有关问题的通知(2004年11月23日)	(244)
建设工程价款结算暂行办法(2004年10月20日)	(246)
建设工程项目管理试行办法(2004年11月16日)	(252)
建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定(2004年10月15日)	(255)
建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法(2004年12月1日)	(262)
工程建设项目货物招标投标办法(2005年1月18日)	(264)
勘察设计注册工程师管理规定(2005年2月4日)	(273)
工程建设工法管理办法(2005年8月31日)	(622)
建筑工程安全生产监督管理工作导则(2005年10月13日)	(630)
关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的意见(2001年5月9日)	(278)
关于受理工程勘察、设计企业资质申请等有关问题的通知(2003年11月19日)	(285)

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复(2002年6月20日)	(286)
--------------------------------------	-------

建设工程质量

建设工程质量管理条例(2000年1月30日)	(287)
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997年4月2日)	(296)
建设工程质量检测管理办法(2005年9月28日)	(624)
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12日)	(298)
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7日)	(299)
房屋建筑工程质量保修办法(2000年6月30日)	(301)
实施工程建设强制性标准监督规定(2000年8月25日)	(302)
建设工程监理范围和规模标准规定(2001年1月17日)	(305)
工程监理企业资质管理规定(2001年8月29日)	(306)
建设领域推广应用新技术管理规定(2001年11月29日)	(311)
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)(2002年7月17日)	(314)
建设工程勘察质量管理暂行办法(2002年12月4日)	(315)

工程质量监督工作导则(2003 年8月5日).....	(318)	房地产广告发布暂行规定 (1998年12月3日修正).....	(350)
建设工程质量保证金管理暂 行办法(2005年1月12日)	(325)	商品房销售管理办法(2001 年4月4日).....	(352)
关于建设行政主管部门对工 程监理企业履行质量责任 加强监督的若干意见(2003 年8月15日).....	(326)	城市房地产转让管理规定 (2001年8月15日修正).....	(358)
关于加强住宅工程质量管理 的若干意见(2004年1月 30日).....	(328)	城市房地产中介服务管理规 定(2001年8月15日修正)	(361)
关于加强大型公共建筑质量 安全管理的通知(2004年6 月12日).....	(330)	城市房地产抵押管理办法 (2001年8月15日修正).....	(364)
关于加强村镇建设工程质量 安全管理的若干意见(2004 年12月6日).....	(332)	房地产估价师注册管理办法 (2001年8月15日修正).....	(370)
最高人民法院关于审理建设 工程施工合同纠纷案件适 用法律问题的解释(2004年 10月25日).....	(335)	房地产估价机构管理办法 (2005年10月12日).....	(635)
		经济适用住房价格管理办法 (2002年11月17日).....	(374)
		城市商品房预售管理办法 (2004年7月20日修正).....	(377)
		关于做好稳定住房价格工作的 意见(2005年4月30日).....	(379)
		关于房地产中介服务收费的 通知(1995年7月17日).....	(382)
		关于规范住房交易手续费有 关问题的通知(2002年1月 31日).....	(384)
		关于进一步加强房地产价格 管理促进房地产业健康发 展的通知(2003年1月17 日).....	(385)
		关于贯彻《国务院办公厅转发 建设部等部门关于做好稳 定住房价格工作意见的通 知》的通知(2005年5月26 日).....	(651)
		关于规范与银行信贷业务相	
房地产交易			
国务院关于加强国有住房出 售收入管理的意见(1996年 8月8日).....	(339)		
城市房地产市场评估管理暂行 办法(1992年9月7日).....	(340)		
城市房产交易价格管理暂行办 法(1994年11月11日).....	(342)		
城市房屋租赁管理办法(1995 年5月9日).....	(345)		
商品房销售面积计算及公用 建筑面积分摊规则(试行) (1995年9月8日).....	(348)		

- 关的房地产抵押估价管理
有关问题的通知(2006年1
月13日) (658)
- 附:房地产抵押估价指导意
见(2006年1月13日) (659)
- 最高人民法院关于非所有权
人将他人房屋投资入股应
如何处理问题的批复(1987
年2月23日) (386)
- 最高人民法院关于私房改造
中典当双方都是被改造户
的回赎案件应如何处理问
题的批复(1990年7月25
日) (387)
- 最高人民法院关于非产权人
擅自出卖他人房屋其买卖
协议应属无效的复函(1991
年3月22日) (388)
- 最高人民法院关于国营企业
购买私房已经使用多年何
时补办批准手续方可承认
买卖关系有效的复函(1995
年1月6日) (388)
- 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(1996年2月5
日) (389)
- 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(2003
年4月28日) (390)
- 最高人民法院关于人民法院
民事执行中查封、扣押、冻
结财产的规定(2004年11
月4日) (394)
- 最高人民法院关于人民法院

- 民事执行中拍卖、变卖财产
的规定(2004年11月15日)
..... (399)

- 最高人民法院关于人民法院
执行设定抵押的房屋中规
定(2005年11月14日)
..... (650)

房地产权属

- 城市房屋权属登记管理办法
(2001年8月15日修正) (404)
- 城市房地产权属档案管理办
法(2001年8月29日) (408)
- 房屋权属证书印制管理办法
(2002年6月6日) (412)
- 关于房改售房权属登记发证
若干规定的通知(1995年8
月16日) (413)
- 关于房屋建筑面积计算与房
屋权属登记有关问题的通
知(2002年3月27日) (414)
- 最高人民法院关于土改时部
分确权、部分未确权的祖遗
房产应如何继承问题的批
复(1987年4月25日) (415)
- 最高人民法院关于购房人之一
在购房时不完全具备条件,
但购房后长期共同居住管理
使用,纠纷时已具备完全购
房条件的应认定产权共有的
复函(1991年8月7日) (416)

公积金与贷款管理

- 住房公积金管理条例(2002
年3月24日修订) (417)
- 住房公积金行政监督办法

(2004年3月2日)	(423)
全国住房公积金监督管理信 息系统管理暂行办法(2004 年10月11日)	(428)
关于住房公积金管理机构调 整工作的实施意见(2002年 6月19日)	(432)
关于完善住房公积金决策制 度的意见(2002年6月19 日)	(435)
关于认真做好工会参与建立住 房公积金制度工作的通知 (2002年6月21日)	(437)
关于住房公积金管理中心职 责和内部授权管理的指导 意见(2003年4月3日)	(440)
关于住房公积金管理若干具 体问题的指导意见(2005年 1月10日)	(443)
关于住房公积金有关利率政 策调整的通知(2005年3月 18日)	(445)
个人住房贷款管理办法(1998 年5月9日)	(446)
经济适用住房开发贷款管理 暂行规定(1999年4月6日)	(450)
商业银行房地产贷款风险管理 指引(2004年9月2日)	(454)
关于调整个人住房担保委托 贷款保险业务的通知(2000 年2月12日)	(459)
关于进一步加强房地产信贷 业务管理的通知(2003年6 月5日)	(460)

城市住房改革

国家安居工程实施方案(1995 年1月20日)	(462)
实施国家安居工程的意见 (1995年3月8日)	(464)
已购公有住房和经济适用住 房上市出售管理暂行办法 (1999年4月19日)	(467)
在京中央和国家机关进一步 深化住房制度改革实施方 案(1999年8月16日)	(470)
在京中央和国家机关部级干 部住房制度改革实施意见 (2000年2月6日)	(474)
附:关于贯彻落实《在京中 央和国家机关部级干部 住房制度改革实施意 见》有关问题的通知 (2000年2月18日)	(476)
在京中央和国家机关职工住 房面积核定及未达标、超标 处理办法(2000年2月21日)	(478)
在京中央和国家机关事业单 位职工购房补贴资金筹集、 拨付和管理暂行办法(2000 年10月30日)	(481)
在京中央和国家机关事业单 位职工购房补贴资金专户 管理及使用办法(2000年 11月23日)	(483)
中央在京单位已购公有住房 上市出售管理办法(2003年 8月14日)	(484)
附:关于做好中央在京单位	

- 已购公房上市出售工作
有关问题的通知(2003
年8月28日)……………(486)
- 城镇最低收入家庭廉租住房
管理办法(2003年12月31
日)……………(488)
- 城镇廉租住房租金管理办法
(2005年3月14日)……………(491)
- 城镇最低收入家庭廉租住房
申请、审核及退出管理办法
(2005年7月7日)……………(619)
- 关于住房资金的筹集、使用和
管理的暂行规定(1992年3
月1日)……………(492)
- 关于加强出售国有住房资产
管理的暂行规定(1995年5
月31日)……………(494)
- 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(1998年7月3
日)……………(495)
- 关于进一步深化学校住房制
度改革加快解决教职工住
房问题的若干意见(1998年
10月19日)……………(498)
- 关于进一步搞好公有住房出
售工作有关问题的通知
(1999年2月10日)……………(501)
- 关于进一步推进现有公有住
房改革的通知(1999年8月
13日)……………(502)
- 关于在京中央和国家机关行
政事业单位提高房租增发
补贴的通知(1999年11月
10日)……………(503)
- 关于进一步深化国有企业住

- 房制度改革加快解决职工
住房问题的通知(2000年5
月8日)……………(504)
- 关于房改售房工作中几个具
体问题处理意见的通知
(2000年6月26日)……………(507)
- 关于积极稳妥地推进公有住
房租金改革的意见(2000年
7月19日)……………(508)
- 国务院关于促进房地产市场
持续健康发展的通知(2003
年8月12日)……………(510)

房屋拆迁

- 城市房屋拆迁管理条例(2001
年6月13日)……………(514)
- 城市房屋拆迁单位管理规定
(1991年7月8日)……………(518)
- 城市房屋拆迁管理工作考核
标准(试行)(1993年9月
22日)……………(520)
- 城市房屋拆迁估价指导意见
(2003年12月1日)……………(521)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规
程(2003年12月30日)……………(524)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005
年10月31日)……………(644)
- 国务院办公厅关于认真做好
城镇房屋拆迁工作维护社
会稳定的紧急通知(2003年
9月19日)……………(527)
- 国务院办公厅关于控制城镇房
屋拆迁规模严格拆迁管理的
通知(2004年6月6日)……………(529)
- 财政部 国家税务总局关于
城镇房屋拆迁有关税收政

策的通知(2005年3月22日).....	(533)	年11月13日).....	(593)
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).....	(533)	物业管理企业资质管理办法 (2004年3月17日).....	(595)
物 业 管 理		附:关于物业管理企业资质 管理有关问题的通知 (2004年5月18日).....	(599)
物业管理条例(2003年6月8 日).....	(535)	关于执行《物业管理企业资 质管理办法》有关问题的 复函(2004年7月5日).....	(600)
城市危险房屋管理规定(2004 年7月20日修正).....	(542)	物业服务收费明码标价规定 (2004年7月19日).....	(600)
公有住宅售后维修养护管理 暂行办法(1992年6月15日)	(545)	关于加强公有住房售后维修 养护管理工作的通知(1997 年4月3日).....	(602)
城市新建住宅小区管理办法 (1994年3月23日).....	(546)	关于修订全国物业管理示范 住宅小区(大厦、工业区)标 准及有关考评验收工作的 通知(2000年5月25日).....	(603)
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).....	(549)	装 修 装 饰	
城市异产毗连房屋管理规定 (2001年8月15日修正).....	(551)	住宅工程初装饰竣工验收办 法(1994年6月16日).....	(605)
城市房屋便器水箱应用监督 管理办法(2001年9月4日 修正).....	(553)	家庭居室装饰装修管理试行 办法(1997年6月4日).....	(606)
房地产统计指标解释(试行) (2002年3月20日).....	(554)	燃气燃烧器具安装维修管理 规定(2000年1月21日).....	(609)
前期物业管理招标投标管理 暂行办法(2003年6月26 日).....	(584)	住宅室内装饰装修管理办法 (2002年3月5日).....	(612)
业主大会规程(2003年6月 26日).....	(589)	关于加强建筑工程室内环境 质量管理的若干意见(2002 年3月1日).....	(617)
物业服务收费管理办法(2003		关键词索引	(663)

[房地产开发用地]

中华人民共和国土地管理法

1. 1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过
2. 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正
3. 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
4. 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地利用总体规划
- 第四章 耕地保护
- 第五章 建设用地
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 【所有制形式】中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有

权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途】国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用

地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 【主管部门】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务、检举控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 【奖励】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权 和使用权

第八条 【所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留

山,属于农民集体所有。

第九条 【国有土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条 【集体所有土地经营、管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 【土地登记】农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 【变更登记】依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。