

公民学法用法必备

LAW

法律百问通

土地管理法 房地产法

★
全面集中
搜索法规

★
准确轻松
理解法条

★
快捷方便
解决问题



中国法制出版社

法律百问通

土地管理法 房地产法

王晓燕 / 编著

中国法制出版社

责任编辑:罗莱娜

图书在版编目(CIP)数据

土地管理法、房地产法/王晓燕编. —北京:中国法制出版社,2006.2

(法律百问通)

ISBN 7-80226-091-4

I. 土... II. 王... III. 房地产业-法规-中国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 012524 号

法律百问通

土地管理法、房地产法

TUDI GUANLIFA、FANGDICHANFA

编著/王晓燕

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/7.375 字数/130 千

版次/2006 年 4 月第 1 版

2006 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-091-4

定价:12.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfs.com>

编辑部电话:66010493

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

出版说明

当您遇到一个法律问题,却无法从众多法条中找到您所需要的依据,也无法理解专业的法律术语时,是否焦虑过?

当您想了解学习法律,以备不时之需,却不知从何学起,更不知如何轻松迅速掌握浩繁的法律知识时,是否苦恼过?

当您立志以后从事法律事业,想先了解一下法律的面貌,却找不到一个入门材料时,是否迷茫过?

别着急,我们在充分了解您的需要后,精心为您编著了本书。为帮您做到“百问”之后即可“通”法,本书创立了以下三大特色:

1. **全面集中搜索法规:**以《土地管理法》和《城市房地产管理法》为逻辑主线划分章节和安排问题,配以相关法律法规和司法解释,力求汇集每个问题所涉的所有法律依据。

2. **准确轻松理解法条:**对法条重点难点和核心法律术语做了通俗易懂的解释,并配以日常生活中的小例子,使您能更准确理解法条、轻松掌握法律。

3. **快捷方便解决问题:**以问答的形式搜索法律法规,使您能对症下药,迅速找到解决问题的关键性法条,更使法律的学习成为一个愉快互动的过程。

我们衷心希望在您需要的时候,本书能给您既全面又直接、既专业又通俗的法律法规指导,伴您走过轻松、愉快的学法用法之旅。

总 目 录

一、土地房产管理的一般规定	/ 1
二、我国农村土地的使用和土地承包经营制度	/ 5
三、耕地保护	/ 24
四、土地使用权的出让	/ 29
五、土地使用权的划拨	/ 39
六、土地征收	/ 42
七、土地所有和使用的登记制度	/ 47
八、土地所有和使用的法律责任等其他规定	/ 50
九、房地产开发	/ 56
十、房地产交易的一般规定	/ 58
十一、房地产转让	/ 61
十二、商品房销售	/ 68
十三、房地产抵押	/ 93
十四、房屋租赁	/ 111
十五、物业	/ 121
十六、契税	/ 148
十七、拆迁	/ 157
附：	
中华人民共和国土地管理法（含条文主旨）	/ 167
中华人民共和国城市房地产管理法（含条文主旨）	/ 190
本书法规索引	/ 205

目 录

一、土地房产管理的一般规定	/ 1
• 1 我国实行怎样的土地制度?	/ 1
• 2 我国的土地由谁所有?	/ 2
• 3 具体哪些土地属于国家所有?	/ 2
• 4 由哪个机构处理土地所有权和使用权争议?	/ 3
• 5 怎样的问题适用《房地产管理法》?	/ 3
• 6 我国实行怎样的居民住宅政策?	/ 4
二、我国农村土地的使用和土地承包经营制度	/ 5
• 1 乡镇企业建设用地使用如何申请和审批?	/ 5
• 2 我国法律对农村村民宅基地是如何规定的?	/ 6
• 3 农村村民非法占有土地建设住宅, 要承担怎样的法律责任?	/ 7
• 4 我国农村集体所有的土地对本集体经济组织的成员实行怎样的经营制度?	/ 7
• 5 国有土地和集体土地对外实行怎样的经	

- 营制度? / 8
- 6 农村土地承包可以承包哪些土地? 可以以怎样的方式承包? / 9
- 7 谁有权发包农村土地? / 9
- 8 谁有权承包农村土地? / 10
- 9 发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人, 需要履行什么程序? / 10
- 10 本集体经济组织成员在承包中享有什么权利? / 10
- 11 发包方有哪些权利和义务? / 11
- 12 谁是承包方? 承包方有哪些权利和义务? / 12
- 13 承包方违反法定义务, 会有什么法律后果? / 13
- 14 土地承包需要遵循什么样的程序? / 13
- 15 签定承包合同时应该写些什么内容呢? / 14
- 16 关于承包合同中的承包期限法律有哪些特别的规定? / 14
- 17 发包方就同一土地签订两个以上承包合同, 该如何处理? / 15
- 18 承包期内, 发包方可不可以解除合同, 收回土地? / 16
- 19 承包期内, 发包方收回土地、调整承包地, 该如何处理? / 17

- 20 承包期内，国家机关及其工作人员可不可以变更解除合同？ / 17
- 21 承包期内，发包方可不可以调整承包地？ / 18
- 22 发包方哪些行为是违反法律规定，需要承担责任的？ / 18
- 23 承包期内，土地承包经营权可不可以转包、出租、互换、转让或者其他方式流转？ / 19
- 24 土地承包经营权流转的人是发包方还是承包方？ / 19
- 25 土地承包经营权流转时，要遵守哪些原则呢？ / 20
- 26 土地承包经营权流转的时候需要签订合同吗？合同里要写些什么呢？ / 20
- 27 流转的收益归谁？ / 21
- 28 土地承包经营权流转需要登记吗？ / 21
- 29 土地承包经营权可以入股吗？ / 22
- 30 承包期内，妇女结婚、离婚或者丧偶，她承包的土地怎么办？ / 22
- 31 承包户欠的钱谁来还？需要家庭成员一起还吗？ / 22
- 32 土地承包经营发生纠纷怎么办？ / 23
- 三、耕地保护 / 24**
- 1 对于耕地我国实行怎样的保护制度？ / 24

- 2 占用耕地, 如何补偿? / 25
- 3 哪些范围的土地应该划入基本农田保护区? / 25
- 4 闲置、荒芜土地, 如何处理? / 26
- 5 未利用的土地, 可否开垦? / 27
- 6 可否开发、使用未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩? / 27
- 7 破坏耕地的, 要承担怎样的责任? / 28

四、土地使用权的出让 / 29

- 1 我国国有土地有偿使用的方式有哪些? / 29
- 2 土地使用权的出让含义是什么? / 30
- 3 什么是土地所有权的转让? 什么情况下不得转让? / 31
- 4 土地使用权出让有哪些方式? / 31
- 5 土地使用权出让合同, 由谁签订? / 31
- 6 欲使用土地者如何取得土地使用权? / 32
- 7 土地使用权出让的最高年限为多少年? / 32
- 8 土地使用权年限届满, 可否续期? / 32
- 9 土地使用者不支付土地使用权出让金的, 有什么后果? / 33
- 10 市、县人民政府土地管理部门未按照合同约定提供出让的土地, 有什么后果? / 33
- 11 国家对土地使用者依法取得的土地使用权, 可否收回? / 34



- 12 单位和个人使用土地进行建设，应该履行
怎样的手续？ / 34
- 13 具体建设项目需要使用土地的，如何申请？ / 35
- 14 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，如何处理？ / 35
- 15 建设项目施工和地质勘查需要临时使用土地的，如何处理？ / 36
- 16 土地使用者在使用土地时有什么义务？ / 37

五、土地使用权的划拨 / 39

- 1 哪些建设用地的使用权可以以划拨的方式取得？ / 39
- 2 划拨土地的使用权可否转让、出租、抵押？ / 40
- 3 划拨土地使用权的土地使用者停止使用土地的，如何处理土地及土地上的附着物？ / 41

六、土地征收 / 42

- 1 由哪个机构批准土地的征收？ / 42
- 2 征收土地的方案由那个机构组织实施，如何实施？ / 43
- 3 征收土地的，如何补偿？ / 44
- 4 征收土地的补偿费归谁所有？ / 46
- 5 非法侵占、挪用征地补偿费用等其他有关费用的，要承担什么责任？ / 46

七、土地所有和使用的登记制度 / 47



- 1 我国实行怎样的土地登记和发证制度? / 47
- 2 农民集体所有的土地, 如何登记? / 48
- 3 国有土地使用权, 如何登记? / 48
- 4 在怎样的情况下, 需要变更土地所有权和
使用权登记? / 49
- 5 在怎样的情况下, 需要注销土地使用权登
记? / 49

八、土地所有和使用的法律责任等其他规定 / 50

- 1 抢险救灾等急需使用土地的, 如何处理? / 50
- 2 在怎样的情况下可以收回国有土地使用权? / 50
- 3 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出
土地的, 要承担什么责任? / 51
- 4 在怎样的情况下可以收回集体土地使用权? / 52
- 5 违反规划的和在临时使用的土地上修建建
筑物、构筑物的, 如何处理? / 52
- 6 责令限期拆除在非法占用的土地上新建的
建筑物和其他设施的, 如何执行? / 53
- 7 非法批准征收、使用土地的, 要承担什么
责任? / 53
- 8 擅自处分农民集体的土地使用权的, 要承
担什么责任? / 54
- 9 买卖或者以其他形式非法转让土地的,
要承担怎样的责任? / 54
- 10 非法占用土地的, 要承担什么责任? / 55

九、房地产开发 / 56

- 1 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，应该在多长期限内动工开发？ / 56
- 2 房地产开发企业的设立应当具备哪些条件？ / 56

十、房地产交易的一般规定 / 58

- 1 房地产交易中，土地使用权和房屋所有权可否分别交易？ / 58
- 2 我国实行怎样的房地产价格制度？ / 58
- 3 我国房地产交易实行怎样的登记制度？ / 59

十一、房地产转让 / 61

- 1 什么是房地产的转让？ / 61
- 2 哪些房地产不得转让？ / 62
- 3 以出让方式取得土地使用权的，要满足怎样的条件才能转让房地产？ / 62
- 4 以划拨的方式取得土地使用权的，如何转让房地产？ / 63
- 5 以划拨的方式取得土地使用权的，在怎样的情况下，转让房地产可以不办理土地使用权出让手续？ / 64
- 6 房地产如何转让？ / 65
- 7 房地产转让合同应该载明哪些内容？ / 66
- 8 房地产转让后的法律效果如何？ / 67

十二、商品房销售 / 68

- 1 什么称为商品房的销售? / 68
- 2 什么部门负责商品房的销售管理工作? / 69
- 3 商品房现售, 需要符合什么条件? / 69
- 4 什么是商品房买卖合同? / 70
- 5 商品房买卖合同应该载入哪些内容? / 70
- 6 商品房销售价格如何确定? / 71
- 7 按套计价的, 房屋尺寸有误差的, 如何处理? / 72
- 8 按套内建筑面积或者建筑面积计价的, 房屋尺寸有误差的, 如何处理? / 73
- 9 为担保订立商品房买卖合同而交付定金, 未能订立商品房买卖合同的, 如何处理? / 74
- 10 商品房销售可否向买受人收取预定款? / 75
- 11 房地产销售时, 宣传广告和资料是否具有约束力? / 75
- 12 房地产销售时, 如何解决物业问题? / 76
- 13 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前, 应该向买受人明示哪些法律文件? / 76
- 14 商品房销售后, 房地产开发企业可否变更规划、设计? / 77
- 15 商品房销售中介在销售房屋时, 有什么主要法定义务? / 77



- 16 法律禁止哪些违法的商品房销售行为? / 78
- 17 房地产开发企业应该在何时交付房屋于
买受人? / 79
- 18 房地产开发企业应该交付怎样的房屋于
买受人? / 79
- 19 房地产开发企业在销售商品房时,要依
法提供哪些书件? / 80
- 20 房地产开发企业应当对所售商品房承担
怎样的质量保修责任? / 80
- 21 关于房屋登记,房地产开发企业有什么
义务? / 81
- 22 由于出卖人的原因,导致买受人无法办
理房屋所有权登记,如何处理? / 82
- 23 由于出卖人的原因,买受人在怎样的期
限内未取得房产证的,出卖人要承担违
约责任? / 82
- 24 怎样情形导致商品房买卖合同目的不能
实现的,买受人可以请求解除合同并要
求赔偿? / 83
- 25 怎样情形导致合同无效或者被撤销、解
除的,买受人可以请求返还和赔偿相关
款项? / 83
- 26 针对恶意的“一房二卖”,买受人可以
怎样保护自己的权益? / 84



- 27 商品房交付使用后, 买受人认为主体结构质量不合格, 如何处理? / 84
- 28 因房屋质量问题严重影响正常居住使用, 如何处理? / 85
- 29 出卖人交付使用的房屋面积与商品房买卖合同约定面积不符的, 如何处理? / 85
- 30 出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款的, 如何处理? / 86
- 31 当事人没有约定违约金的, 如何确定违约金数额或者损失赔偿额? / 86
- 32 当事人可否请求法院变更违约金? / 87
- 33 房屋毁损、灭失的风险, 如何分担? / 87
- 34 什么是商品房预售? / 88
- 35 我国商品房预售实行什么制度? / 88
- 36 商品房预售应该符合哪些条件? / 89
- 37 出卖人未取得商品房预售许可证明, 其商品房预售合同效力如何? / 90
- 38 商品房预售的, 开发企业应当履行怎样的登记备案手续? / 90
- 39 商品房预售没有备案的, 合同效力是否受影响? / 91
- 40 商品房预售的, 开发企业应当履行怎样的登记手续? / 91
- 41 商品房预售所得款项如何处理? / 91



- 42 违法预售商品房的, 如何处理? / 92
- 十三、房地产抵押 / 93**
 - 1 什么是房地产的抵押? / 93
 - 2 如何办理房地产抵押? / 95
 - 3 房地产抵押的对象是什么? / 95
 - 4 哪些房地产不得设定抵押? / 95
 - 5 同一房地产是否可以设定多个抵押权? / 96
 - 6 多宗房地产可否设定一个抵押权? / 97
 - 7 可否以在建工程的完工部分抵押? / 97
 - 8 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的, 需要符合什么要求? / 97
 - 9 以集体所有制企业的房地产抵押的, 需要符合什么要求? / 97
 - 10 以三资企业房地产抵押的, 需要符合什么要求? / 97
 - 11 以公司的房地产抵押的, 需要符合什么要求? / 98
 - 12 有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的, 期限上需要符合什么要求? / 98
 - 13 以具有土地使用年限的房地产设定抵押的, 期限上需要符合什么要求? / 98
 - 14 以共有的房地产抵押的, 需要符合什么要求? / 99
 - 15 以已出租的房地产抵押的, 需要符合什么



- 要求? / 99
- 16 设定房地产抵押时, 抵押房地产的价值如何确定? / 99
 - 17 抵押当事人约定对抵押房地产保险的, 如何办理? / 99
 - 18 单位变更、抵押人死亡, 抵押合同如何履行? / 100
 - 19 房地产抵押合同需要载明哪些主要内容? / 100
 - 20 房地产抵押合同签订后, 应该何时办理抵押登记? / 102
 - 21 办理房地产抵押登记, 应该向登记机关交验哪些文件? / 102
 - 22 受理登记的机关会在多长的时间内决定是否予以登记? / 103
 - 23 登记机关如何进行房地产抵押登记? / 103
 - 24 在怎样的情况下需要变更或者注销抵押登记? / 104
 - 25 已作抵押的房地产, 由谁占用和管理, 其有何义务? / 104
 - 26 抵押权可否转让? 如何转让? / 104
 - 27 抵押人可否将抵押房地产为转让、出租等处分行为? / 105
 - 28 已经设定抵押权的房地产被列入拆迁范围的, 如何处理? / 105