

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 · 1

(总第13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

(2006·1 总第 13 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 (2006·1 总第 13 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	www. courtpress. com
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 2 月第 1 版 2006 年 2 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 怀效峰 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》(2006·1 总第 13 辑)遵循丛书确立的宗旨和原则，按设置的相关栏目收录最新房地产法律文件与权威解读、问题解答、案例点评等文章计 40 篇。本辑重点收录了有关“物业管理方面的法律文件。本辑收录了《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》及其解读、《物业管理条例》及其解读、《北京市物业服务收费管理办法(试行)》及其解读、《天津市物业管理服务用房管理办法》及其解读、《北京市商品房现房买卖合同》及其解读等文件；疑难问题解答收录了几个有关房地产方面的问题；案例选评栏目收录了《××物业管理中心诉郑××物业管理费纠纷案》，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。

最高人民法院人民法院出版社

2006 年 1 月

目 录

司法解释、司法解释性文件与解读

最高人民法院

关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定

(2005 年 12 月 14 日) (1)

【解读】

解读《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的
房屋的规定》

..... 最高人民法院执行办 俞灵雨 (2)

部门规章、部门规章性文件与解读

国土资源部办公厅

关于加强国家矿山公园建设的通知

(2006 年 1 月 11 日) (6)

人事部 建设部

关于印发《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格
考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》
的通知

(2005 年 11 月 16 日) (8)

【相关链接】

物业管理条例（略）

（2003年6月8日） （20）

【解读】

解读《物业管理条例》

..... 国务院有关负责人（20）

北京市发改委 北京市建委

关于发布北京市物业服务收费管理办法（试行）和北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价收费标准
的通告

（2005年12月19日） （24）

【解读】

解读《北京市物业服务收费管理办法（试行）》和《北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价
收费标准》

..... 北京市发展和改革委员会（29）

天津市房地产管理局

天津市物业管理服务用房管理办法

（2005年9月18日） （36）

【解读】

解读《天津市物业管理服务用房管理办法》

..... 天津市国土房管局物业处（39）

上海市物价局 上海市房屋土地资源管理局

关于本市住宅物业服务超过最高服务等级收费标准实行
论证的试行意见

（2005年9月15日） （42）

云南省物业管理规定

（2005年8月10日） （44）

上海市物价局 上海市房屋土地资源管理局

关于印发《上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法》的通知 (2005 年 6 月 13 日)	(46)
广西壮族自治区物价局 广西壮族自治区建设厅 关于印发广西壮族自治区物业服务收费管理实施办法的通知 (2005 年 5 月 30 日)	(52)
【解读】 解读《广西壮族自治区物业服务收费管理实施办法》 桂武	(57)
石家庄市人民政府办公厅 关于进一步加强住宅小区物业管理活动监督管理的通知 (2005 年 5 月 18 日)	(59)
近期有关物业管理的部门规章及地方政府规章导引	(63)
建设部建筑市场管理司 关于印发《工程项目管理座谈会纪要》的通知 (2005 年 12 月 29 日)	(66)
建设部 关于开展建筑施工安全质量标准化工作的指导意见 (2005 年 12 月 22 日)	(68)
国土资源部办公厅 关于开展地质资料管理调查编报工作的通知 (2005 年 12 月 19 日)	(72)
交通部 关于进一步做好交通建设领域清欠工作的紧急通知 (2005 年 12 月 14 日)	(73)
解决建设领域拖欠工程款部际工作联席会议办公室 关于全国建设领域拖欠工程款清偿情况的通报 (2005 年 12 月 12 日)	(75)

建设部办公厅

- 关于认真抓好建设领域今冬明春安全生产工作的紧急通知
(2005年12月8日) (76)

建设部建筑市场管理司

- 关于印发《建设部建筑市场管理司王宁同志在建设工程
监理统计工作会议上讲话》的通知
(2005年12月8日) (79)

建设部 国家发展和改革委员会 财政部 人事部 民政部
劳动和社会保障部 国家税务总局 国家环境保护总局

- 关于进一步推进城镇供热体制改革的意见
(2005年12月6日) (82)

建设部

- 关于落实国务院批准的《〈内地与香港关于建立更紧密
经贸关系的安排〉补充协议二》和《〈内地与澳门关于
建立更紧密经贸关系的安排〉补充协议二》有关事项的
通知
(2005年12月6日) (86)

建设部

- 转发北京市建设委员会《关于对江苏省淮阴水利建设集
团有限公司等42家单位给予处理的通报》(节录)
(2005年12月5日) (88)

建设部黄卫副部长在部分地区及有关城市建设行政主管
部门负责人安全生产约谈会上的讲话(节录)

- (2005年11月24日) (89)

国土资源部办公厅

- 关于开展全国主要固体矿产大中型矿山资源潜力补充调
查工作的通知
(2005年11月22日) (94)

建设部

关于印发《城市房屋拆迁工作规程》的通知 (2005 年 10 月 31 日)	(95)
建设部 科学技术部	
关于印发《绿色建筑技术导则》的通知 (2005 年 10 月 27 日)	(99)
近期其他房地产部门规章、部门规章性文件导引	(100)

地方性法规、地方政府规章与解读

重庆市人民政府办公厅	
转发市国土房管局、市民政局关于进一步开展城镇最低收入家庭住房情况摸底调查意见的通知 (2005 年 12 月 27 日)	(101)
天津市人民政府	
批转市国土房管局拟定的天津市最低收入住房困难家庭租房补贴管理办法的通知 (2005 年 12 月 23 日)	(103)
天津市人民政府办公厅	
关于暂停宗教产房屋拆迁的通知 (2005 年 12 月 22 日)	(108)

房地产合同示范文本与解读

北京市建委 北京市工商局	
关于推行《北京市商品房现房买卖合同》示范文本的通知 (2005 年 12 月 7 日)	(109)
【解读】	
解读《北京市商品房现房买卖合同》	管薇 (125)

政策解读

解读房地产税收政策

..... 国家税务总局 关 原 (130)

法律适用热点、疑点、难点问题解答

土地承包流转中登记时应注意哪些问题？

..... 专家顾问组 (133)

怎样正确理解土地承包费？

..... 专家顾问组 (134)

拆迁计划和拆迁方案是否会细化到每户居民的

拆迁安置情况？

..... 专家顾问组 (135)

仲裁解决拆迁纠纷有哪些要求？

..... 专家顾问组 (135)

新类型疑难案例选评

××物业管理中心诉郑××物业管理纠纷案..... (137)

【点评】

物业管理部门的合法权益应当依法受到保障

..... 国家法官学院 王 立 (139)

《最新法律文件解读》约稿函 (142)

司法解释、司法解释性文件与解读

最高人民法院 关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定

(2005年11月14日由最高人民法院审判委员会
第1371次会议通过 2005年12月14日公布
自2005年12月21日起施行 法释〔2005〕14号)

根据《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定，结合人民法院民事执行工作的实践，对人民法院根据抵押权人的申请，执行设定抵押的房屋的问题规定如下：

第一条 对于被执行人所有的已经依法设定抵押的房屋，人民法院可以查封，并可以根据抵押权人的申请，依法拍卖、变卖或者抵债。

第二条 人民法院对已经依法设定抵押的被执行人及其所扶养家属居住的房屋，在裁定拍卖、变卖或者抵债后，应当给予被执行人六个月的宽限期。在此期限内，被执行人应当主动腾空房屋，人民法院不得强制被执行人及其所扶养家属迁出该房屋。

第三条 上述宽限期届满后，被执行人仍未迁出的，人民法院可以作出强制迁出裁定，并按照民事诉讼法第二百二十九条的规定执行。

强制迁出时，被执行人无法自行解决居住问题的，经人民法院审

查属实，可以由申请执行人为被执行人及其所扶养家属提供临时住房。

第四条 申请执行人提供的临时住房，其房屋品质、地段可以不同于被执行人原住房，面积参照建设部、财政部、民政部、国土资源部和国家税务总局联合发布的《城镇最低收入家属廉租住房管理办法》所规定的人均廉租住房面积标准确定。

第五条 申请执行人提供的临时住房，应当计收租金。租金标准由申请执行人和被执行人双方协商确定；协商不成的，由人民法院参照当地同类房屋租金标准确定，当地无同类房屋租金标准可以参照的，参照当地房屋租赁市场平均租金标准确定。

已经产生的租金，可以从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。

第六条 被执行人属于低保对象且无法自行解决居住问题的，人民法院不应强制迁出。

第七条 本规定自公布之日起施行。施行前本院已公布的司法解释与本规定不一致的，以本规定为准。

【解读】

解读《最高人民法院关于人民法院 执行设定抵押的房屋的规定》

最高人民法院执行办 俞灵雨

为了进一步规范人民法院对房屋的执行，依法公平保护当事人的合法权益，最高人民法院审判委员会第1371次会议讨论通过了《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（以下简称《执行抵押房屋的规定》），并于2005年12月14日公布，自2005年12月21日起施行。

一、《执行抵押房屋的规定》

2004年11月4日，最高人民法院公布了《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（以下简称《查封规定》），并于2005年1月1日起施行。其中第六条规定：“对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。”该规定出台后，引起了较大反响。有人认为，从长远来看，如果设定抵押的房屋不能执行，不利于维护银行房贷债权，增加了银行的经营风险，将影响商业银行的住房消费信贷业务，不利于住房按揭市场的发展，同时不利于社会诚信体系的建立与房地产业的健康发展。该规定出台后，各地银行为了维护自己的房贷权益，纷纷采取措施提高房贷门槛，致使许多原本可以获得银行住房贷款的人无法贷款买房，最终损害了广大消费者的利益。我们多次召开座谈会，广泛听取了中国人民银行、银监会、建设部、各商业银行及下级法院的意见，征求了全国人大法工委、我院咨询委员会委员及部分专家学者的意见。在此基础上，结合人民法院执行工作的实践经验，制定了该司法解释。

二、《查封规定》第六条仍继续适用

《查封规定》第六条规定的原则并无不当。民事诉讼法第二百二十三条规定：“被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。”这一规定体现了执行适度原则，也就是在申请执行人利益和被执行人利益之间保持合理的平衡关系，被执行人及其所扶养家属的生存权必须加以保护。房屋是基本的生活资料，显属生活必需品。因此，《查封规定》第六条规定对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院不得拍卖、变卖或者抵债是符合民事诉讼法立法精神的，也体现了人权高于债权的理念。《执行抵押房屋的规定》是针对已经设定抵押的房屋应当如何执行所作的规定，属于特殊情形，并不是对《查封规定》第六条的修改。二者之间是一般规定和特殊规定的关系，因此《查封规定》第六条仍然继续适用。

三、属于被执行人所有的已经设定抵押的房屋，人民法院可以依法拍卖、变卖或者抵债

之所以规定被执行人设定抵押的房屋，可以根据抵押权人的申请拍卖、变卖或者抵债，主要是从设定抵押的债权的特殊性考虑的。如果用于设定抵押的房屋属于被执行人及其所扶养家属生活所必需，那么对该房屋的执行与维护被执行人及其所扶养家属基本的居住条件确实存在一定的矛盾。我们认为，有抵押担保的债权比普通债权的安全性更高，更应当加以周到保护，无论是诉讼程序还是执行程序都应当尽可能地维护和实现有抵押担保的债权，这是维护社会交易秩序和交易安全的需要。与没有权利负担的房屋相比，已经设定抵押的房屋确有其特殊性，不仅居住者没有取得完全的所有权，而且该房屋作为债权实现的一种保证，功用明确，被执行人也非常清楚不能清偿债务的后果。因此为了公平保护申请执行人的利益，应当允许对设定抵押的房屋予以执行。这也是保护我国住房按揭市场、促进国民经济健康发展的现实需要。

另一方面，从理论上讲，为被执行人及其所扶养家属提供基本的居住条件应当是社会保障制度的功能，属政府职责范围，不少国家也是这样做的。因此，在这种情况下，被执行人的居住房屋无论是否设定抵押都是可以执行的，无需考虑被执行人及其所扶养家属的居住问题。但是我国目前的社会保障体系尚未有效建立，社会保障的范围和程度还很不足，在执行案件过程中不得不考虑被执行人及其所扶养家属的居住问题。《执行抵押房屋的规定》出于对申请执行人和被执行人利益的平衡，作为一种折衷办法，对被执行人及其所扶养家属必需的居住房屋区分两种情况，一是未设定抵押的情况，二是设定抵押的情况。对于第一种情况，严格禁止执行；对于第二种情况，基于上述理由，人民法院可以执行，但又规定了较为严格的程序和条件。既保护被执行人及其所扶养家属的生存权，又最大限度地实现债权人的债权。

四、执行被执行人及其所扶养家属生活必需的已经设定抵押的房屋有严格的条件和程序

为了最大限度地保护被执行人及其所扶养家属的利益，尽量减小由于强制执行对其造成的影响，《执行抵押房屋的规定》对执行属被执行人及其所扶养家属生活必需的已经设定抵押的房屋规定了严格的条件和程序。首先，人民法院对已经设定抵押的被执行人及其所扶养家属居住的房屋，在裁定拍卖、变卖或者抵债后，应当给予被执行人六个月的宽限期。在此期限内，人民法院不得强制被执行人及其所扶养家属迁出该房屋。只有六个月的宽限期届满后，被执行人仍未迁出的，人民法院才能强行迁出。其次，强制迁出时，被执行人无法自行解决居住问题的，应由申请执行人为被执行人及其所扶养家属提供临时住房。这一规定体现了这样一种理念，即被执行人的财产只有一处已设定抵押的房屋时，人民法院在执行中可以“以小换大、以差换好、以远换近，但不能从有到无”。对此规定，一些银行界人士不很理解，认为这实际上是让申请执行人承担了一定的应由政府承担的社会保障责任，对债权人很不公平。我们认为，这仅是一个过渡性措施，在目前的情况下只能如此，而且该规定毕竟是有利于实现债权人的权利。随着整个社会保障体系的不断建立和完善，此种责任最终会回归政府。

五、被执行人属于低保对象且无法自行解决居住问题的，人民法院不得强制迁出

该规定体现了对社会弱势群体的特殊保护。列入低保对象的公民，经济上都比较困难，而低保对象以房屋抵押取得银行贷款的情况也较为少见，且居住的房屋本身价值不会太高，采取由申请执行人提供基本住房后再对原住房予以执行的措施对实现申请执行人的债权意义不大。因此，《执行抵押房屋的规定》对于以低保对象为被执行人的情况作了特殊规定。