

FANGDICHAN

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套 规定新释新解 (上)

■ 主编：梁书文 回沪明 马建华



人民法院出版社

FANGDICHAN

中国政法大学法律硕士专业学位研究生教材

房地产法及配套 规定新释新解

(上)

■ 主编：王利军 副主编：王利军 王利军



中国政法大学出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

房地产法及配套规定 新释新解（上）

主 编	梁书文	回沪明	马建华
副主编	曹景章	徐克辉	周正义

人民法院出版社

责任编辑 辛 言
技术编辑 辛 叶
封面设计 郭存善

房地产法及配套规定新释新解(上、下)

主编/梁书文 回沪明 马建华

出版发行/最高人民法院出版社
社址/北京市东交民巷27号(最高人民法院机关大院)
邮编/100745 电话/65136851 65299981 65134290
开户银行/中国工商银行北京王府井分理处
开户名称/人民法院出版社 帐号/046061—68
(通过本社邮购另加15%邮费)

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/人民卫生印刷厂

开本/850×1168毫米 大32 印张/79.75 字数/2007千
版本/1998年4月第1版 印次/1998年12月第3次
印数/8000—13000 定价(上、下)/128.00元
书号/ISBN7—80056—650—1/D·722

版权所有 侵权必究

前 言

房地产业，在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度，及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，国家立法机关——全国人民代表大会及其常务委员会先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律，国务院和有关部委先后颁布了《城市私有房屋管理条例》、《城市危险房屋管理条例》、《城市异产毗连房屋管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋修缮管理条例》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《村庄和集镇规划建设管理办法》、《开发区规划管理办法》、《建制镇规划建设管理办法》、《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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《土地登记规则》等等。

《中华人民共和国城市房地产管理法》公布以后，建设部根据该法颁布了一系列的行政规章，如《城市商品房预售管理办法》（1994年11月15日）、《城市房地产开发管理暂行办法》（1995年1月23日）、《城市房屋租赁管理办法》（1995年5月28日）、《城

市房地产转让管理规定》（1995年8月7日）、《城市房地产中介服务管理规定》（1996年11月8日）、《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日）、《城市房屋权属登记管理办法》（1997年10月27日）等。中国人民银行还发布了《个人住房担保贷款管理办法》（1997年4月28日）。

为了准确理解《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套法律法规规章的原意和相互关系，并在房地产开发经营和司法实践中正确适用，最高人民法院和实务界、理论界的有关同志，以《中华人民共和国城市房地产管理法》的多年司法实践和理论研究为基础，以《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套规定、《中华人民共和国土地管理法》及其《实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国城市规划法》为主干，结合相关法律、法规、规章，共同撰写了这本《房地产法及配套规定新释新解》，本书系《社会主义市场经济法律新释新解丛书》之一。

本书综合了《中华人民共和国城市房地产管理法》公布施行以来司法实践和理论研究的最新成果，系当今我国系统研究这一法律及其配套法律法规规章的最新之作。本书的内容及其作者群，决定了其权威性、系统性、实用性和可操作性强的特色。希望本书能为广大司法工作者、行政管理人员和律师等正确适用法律，为广大房地产经营者等业内人士、房地产投资者依法维护自身合法权益，起到应有的指导、参考和借鉴的作用。

编著者

一九九八年元月

目 录

第一编 房地产基本法律编

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)		(3)
第二条	(适用范围)		(12)
第三条	(国有土地使用制度)		(33)
第四条	(居民住宅建设的扶持)		(48)
第五条	(房地产权利人的义务及房地产权利人合法权益 的保护)		(51)
第六条	(房地产管理体制)		(56)

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）……………（64）

【相关规定】《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日中华人民共和国国务院令第55号发布 自发布之日起施行）…（65）

第八条 （土地使用权出让的范围之一——集体所有土地的出让）……………（79）

【相关规定】《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》（节录）
（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布 自发布之日起施行）……………（80）

第九条 （土地使用权出让的宏观管理）……………（86）

【相关规定】《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》（节录）
（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布 自发布之日起施行）……………（86）

第十条 （年度出让土地使用权总量控制）……………（96）

第十一条 （土地使用权出让的程序）……………（99）

【相关规定】《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》（节录）

(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国 国务院令第 55 号公布 自发布之日起施行)	(99)
【相关规定】《城市国有土地使用权出让转让规划 管理办法》(1992 年 12 月 4 日建设 部令第 22 号发布)	(100)
第十二条 (土地使用权的出让方式)	(105)
【相关规定】《中华人民共和国拍卖法》(1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会 常务委员会第二十次会议通过 1996 年 7 月 5 日中华人民共和国主 席令第七十号公布)	(106)
【相关规定】《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》(节录) (1990 年 5 月 19 日中华人民共和国 国务院令第 55 号发布 自发布之日起施行)	(116)
第十三条 (土地使用权出让的最高年限)	(129)
【相关规定】《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》(节录) (1990 年 5 月 19 日中华人民共和国 国务院令第 55 号发布 自发布之日起施行)	(129)
第十四条 (土地使用权出让合同)	(133)
【相关规定】《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》(节录) (1990 年 5 月 19 日中华人民共和国	

国务院令 第 55 号发布	自发布之日起施行	(133)
附： 国有土地使用权出让合同（宗地出让合同）		(148)
国有土地使用权出让合同（成片开发土地出让合同）		(156)
国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）		(169)
外商投资企业土地使用合同（划拨土地使用权合同）		(172)
第十五条 （土地使用者支付出让金的义务）		(176)
第十六条 （出让方提供出让土地的义务）		(182)
第十七条 （土地用途的变更）		(185)
第十八条 （土地使用权出让金的管理）		(188)
【相关规定】《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》（1992 年 9 月 21 日财政部发布）		(188)
【相关规定】《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》（1992 年 9 月 21 日财政部发布）		(190)
第十九条 （出让土地使用权的提前收回）		(195)
【相关规定】《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》（节录）（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布 自发布之日起施行）		(196)
第二十条 （土地使用权灭失的法律后果）		(200)

第二十一条 (土地使用权出让年限届满的法律后果)	
.....	(202)

【相关规定】《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》(节录)	
(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布 自发布之日起施行)	(202)

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)	(206)
--------------------	-------

【相关规定】《中华人民共和国土地管理法》	
(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 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》修正)	(207)

【相关规定】《划拨土地使用权管理暂行办法》	
(1992年3月8日国家土地管理局令 第1号发布 自发布之日起实施)	(218)

第二十三条 (土地使用权划拨的范围)	(233)
--------------------	-------

【相关规定】《划拨土地使用权管理暂行办法》	
(1992年3月8日国家土地管理局令 第1号发布 自发布之日起实施)	(234)

第三章 房地产开发

第二十四条 （房地产开发的基本原则） （242）

【相关规定】《中华人民共和国城市规划法》

（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过） （242）

【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》

（1995年1月23日建设部令第41号发布） （250）

第二十五条 （开发土地的期限） （264）

【相关规定】《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》（节录）

（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布 自发布之日起施行） （264）

【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》

（节录）（1995年1月23日建设部令第41号发布） （265）

第二十六条 （房地产开发项目的设计、施工和竣工验收） （268）

【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》

（节录）（1995年1月23日建设部令第41号发布） （268）

第二十七条 （土地使用权的作价入股） （285）

【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》

(节录) (1995 年 1 月 23 日建设部 令第 41 号发布)	(285)
第二十八条 (开发居民住宅的鼓励和扶持)	(287)
【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》 (节录) (1995 年 1 月 23 日建设部令 第 41 号发布)	(288)
第二十九条 (房地产开发企业的设立)	(290)
【相关规定】《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大 会第五次会议通过 1993 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第十六 号公布)	(290)
【相关规定】《中华人民共和国公司登记管理条 例》(1994 年 6 月 24 日国务院发布)	(336)
【相关规定】《城市房地产开发管理暂行办法》 (节录) (1995 年 1 月 23 日建设部 令第 41 号发布)	(349)
第三十条 (房地产开发企业注册资本与投资总额的比 例)	(386)

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的原则)	(388)
第三十二条 (房地产价格管理)	(392)

- 【相关规定】《协议出让国有土地使用权最低价确定办法》（1995年6月28日国家土地管理局发布）……………（392）
- 第三十三条（房地产价格评估制度）……………（399）
- 【相关规定】《城市房地产市场评估管理暂行办法》（1992年9月7日建设部建房字第579号文发布）……………（400）
- 附： 房地产估价合同……………（412）
- 第三十四条（房地产成交价格申报制度）……………（426）
- 第三十五条（房地产权属登记）……………（428）
- 第二节 房地产转让
- 第三十六条（房地产转让的定义）……………（431）
- 【相关规定】《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部发布）……………（431）
- 第三十七条（不得转让的房地产）……………（440）
- 【相关规定】《城市房地产转让管理规定》（节录）（1995年8月7日建设部发布）……………（441）
- 第三十八条（以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件）……………（444）
- 【相关规定】《城市房地产转让管理规定》（节录）（1995年8月7日建设部发布）…（445）
- 第三十九条（以划拨方式取得土地使用权的房地产的转让）……………（447）
- 【相关规定】《城市房地产转让管理规定》（节录）（1995年8月7日建设部发布）…（447）

第四十条 (房地产转让合同)	(450)
【相关规定】《城市房地产转让管理规定》(节录)	
(1995年8月7日建设部发布) ...	(451)
附: 房地产转让合同	(456)
商品房购销合同	(460)
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)	(473)
【相关规定】《城市房地产转让管理规定》(节录)	
(1995年8月7日建设部发布) ...	(473)
第四十二条 (房地产转让后土地使用权的使用年限的 折算)	(474)
第四十三条 (房地产转让后土地使用权用途的变更)	(475)
第四十四条 (商品房预售的条件)	(478)
【相关规定】《城市商品房预售管理办法》(1994 年11月15日建设部令第40号发布)	(478)
第四十五条 (商品房预售后的再行转让)	(484)
第三节 房地产抵押	
第四十六条 (房地产抵押的定义)	(488)
【相关规定】《城市房地产抵押管理办法》(1997 年5月9日建设部发布)	(488)
第四十七条 (房地产抵押物的范围)	(503)
【相关规定】《城市房地产抵押管理办法》(节录) (1997年5月9日建设部发布) ...	(503)
第四十八条 (房地产抵押登记)	(509)

- 【相关规定】《城市房地产抵押管理办法》（节录）
（1997年5月9日建设部发布）…（509）
- 第四十九条（房地产抵押合同）……………（516）
- 【相关规定】《城市房地产抵押管理办法》（节录）
（1997年5月9日建设部发布）…（516）
- 附： 房地产抵押贷款合同……………（523）
 房地产在建工程抵押贷款合同……………（527）
- 第五十条（以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的
 实现）……………（531）
- 【相关规定】《城市房地产抵押管理办法》（节录）
（1997年5月9日建设部发布）…（531）
- 第五十一条（房地产抵押后土地上的新增房屋问题）
……………（535）
- 【相关规定】《中华人民共和国担保法》（1995
 年6月30日第八届全国人民代表
 大会常务委员会第十四次会议通过
 1995年6月30日中华人民共和国
 主席令第五十号公布）……………（535）
- 【相关规定】《最高人民法院关于认真学习、贯彻
 票据法、担保法的通知》（1995年8
 月20日法发〔1995〕19号）……（551）
- 第四节 房屋租赁
- 第五十二条（房屋租赁的定义）……………（555）
- 【相关规定】《城市房屋租赁管理办法》（1995年
 5月28日建设部令第42号发布）
……………（555）

第五十三条 (房屋租赁合同的签订与备案)	(567)
【相关规定】《城市房屋租赁管理办法》(节录)	
(1995年5月28日建设部令第42号发布)	(567)
附: 房地产出租申请审批表	(581)
房地产租赁合同	(583)
房地产租赁许可证	(588)
第五十四条 (住宅用房和非住宅用房的租赁)	(588)
【相关规定】《城市房屋租赁管理办法》(节录)	
(1995年5月28日建设部令第42号发布)	(589)
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)	(591)
【相关规定】《城市房屋租赁管理办法》(节录)	
(1995年5月28日建设部令第42号发布)	(591)
第五节 中介服务机构	
第五十六条 (房地产中介服务机构)	(594)
【相关规定】《城市房地产中介服务管理规定》	
(1996年1月8日建设部发布) ...	(594)
第五十七条 (房地产中介服务机构的设立条件和程序)	(603)
第五十八条 (房地产估价人员资格认证制度)	(607)
【相关规定】《房地产估价师执业资格制度暂行规定》(1995年3月22日建设部、人事部发布)	(607)