

城市房地产管理法释解

陈信勇 著

城市出版社

房地产专业律师,在学习研究过程中,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的各项规定,结合相关的房地产法规,尽量准确详细地解释和介绍这方面的法律制度,并提供一些实际经验,力求帮助读者熟悉、掌握房地产法及相关的业务。这本参考书的见解和经验难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

作 者

1994年7月于杭州大学

(京)新登字 171 号

图书在版编目(CIP)数据

城市房地产管理法释解/陈信勇著.-北京:中国城市出版社,1995.5

ISBN 7-5074-0715-2

I. 城… II. 陈… III. 城市房地产管理法-注释-中国
IV. D922.335

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 01454 号

中国城市出版社出版发行

(北京朝阳区和平里西街小黄庄路 1 号 邮编:100013)

电话:4235833 传真:4214573

选题编辑:梁新伟 责任编辑:滕德京

封面设计:全开建 责任校对:白沙 责任印制:姚

北京印刷三厂印刷 新华书店经销

1995 年 5 月第 1 版 1995 年 5 月第 1

开本:787×1092(毫米) 1/32

字数:217 千字 印数:0

定价:14.00

前 言

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了《中华人民共和国城市房地产管理法》,同日中华人民共和国主席令第二十九号公布,规定自1995年1月1日起施行。这是我国在健全社会主义市场经济法律体系过程中颁布的一部重要法律。本法的颁布和施行,将加强对城市房地产的依法管理,更好地维护城市房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展。

我国房地产业经过近十年的发展,取得很大的成就,也出现过一定的挫折。我们相信,随着《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施,我国房地产业将巩固过去取得的成绩,在法制的轨道上稳步发展。作为经济发展基础性、先导性产业的房地产业,在市场经济条件下,将更多地依赖法律,而房地产业的从业人员、管理人员以及房地产研究人员,都需要了解、掌握房地产法规。笔者作为专门的房地产法研究人员和

目 录

第一章 城市房地产管理法概述	(1)
第一节 房地产概述	(1)
一、 房地产	(1)
二、 房地产业	(6)
三、 房地产法	(9)
第二节 城市房地产管理法	(12)
一、 立法的必要性	(12)
二、 立法过程	(14)
三、 主要内容	(15)
四、 适用范围	(17)
第三节 城市房地产管理法基本原则	(19)
一、 国有土地有偿、有限期使用原则	(19)
二、 扶持发展居民住宅建设原则	(21)
三、 保护房地产权利人的合法权益原则	(23)
第四节 房地产主管部门	(25)
一、 国务院主管部门	(25)
二、 地方人民政府主管部门	(26)
 第二章 房地产开发用地	 (30)
第一节 土地使用权出让	(30)
一、 土地使用权出让的概念	(30)

二、 土地使用权出让的控制	(33)
三、 土地使用权出让的方式	(37)
四、 土地使用权出让最高年限	(44)
五、 土地使用权出让合同	(45)
六、 土地使用权终止和续期	(78)
第二节 土地使用权划拨	(80)
一、 土地使用权划拨的概念	(80)
二、 土地使用权划拨的范围	(82)
 第三章 房地产开发	(84)
第一节 房地产开发概述	(84)
一、 房地产开发的概念	(84)
二、 房地产开发的原则	(85)
第二节 房地产开发规定	(93)
一、 房地产开发的条件	(93)
二、 房地产开发项目的勘察与设计	(94)
三、 房地产开发项目的施工	(101)
四、 房地产开发项目的竣工验收	(106)
五、 房地产开发项目的保修	(107)
六、 居民住宅开发建设	(108)
第三节 房地产开发企业	(113)
一、 房地产开发企业概	(113)
二、 房地产开发企业的设立条件	(116)
三、 房地产开发企业的设立程序	(117)
 第四章 房地产交易(一):一般规定	(118)
第一节 房地产交易概述	(118)

一、 房地产交易的概念	(118)
二、 房地产交易的一般要求	(119)
第二节 房地产价格管理制度	(121)
一、 房地产价格评估制度	(121)
二、 房地产成交价格申报制度	(133)
三、 商品住宅价格管理制度	(134)
第五章 房地产交易(二):房地产转让	(138)
第一节 房地产转让概述	(138)
一、 房地产转让的概念	(138)
二、 房地产转让的法律特征	(138)
第二节 房地产转让的条件	(141)
一、 房地产转让的禁止条件	(141)
二、 房地产转让的必备条件	(146)
第三节 房地产转让的程序	(149)
一、 出让方式的房地产转让程序	(149)
二、 划拨方式的房地产转让程序	(152)
第四节 房地产转让合同	(153)
一、 房地产买卖合同	(153)
二、 房地产赠与合同	(164)
三、 房地产互换合同	(169)
四、 房地产转让合同的履行和变更	(173)
第五节 商品房预售	(173)
一、 商品房预售条件	(173)
二、 商品房预售合同	(175)
三、 预售商品房再行转让问题	(180)

第六章 房地产交易(三):房地产抵押	(182)
第一节 房地产抵押概述	(182)
一、 房地产抵押的概念	(182)
二、 房地产抵押的范围	(188)
第二节 房地产抵押程序	(190)
一、 房地产抵押合同的签订	(190)
二、 房地产抵押登记	(194)
三、 房地产抵押权的实现	(195)
第七章 房地产交易(四):房屋租赁	(197)
第一节 房屋租赁概述	(197)
一、 房屋租赁的概念	(197)
二、 房屋租赁的法律特征	(199)
第二节 房屋租赁合同	(200)
一、 房屋租赁合同的签订	(200)
二、 房屋租赁合同的登记备案	(208)
三、 房屋租赁合同的变更和终止	(212)
四、 房屋租赁中的具体问题	(213)
第八章 房地产交易(五):中介服务机构	(221)
第一节 房地产中介服务概述	(221)
一、 房地产中介服务的概念	(221)
二、 房地产中介服务的意义	(222)
三、 房地产中介服务机构的设立条件	(223)
四、 房地产中介服务的管理	(225)
五、 房地产交易所	(226)
第二节 房地产中介服务机构	(227)

一、 房地产咨询机构	(227)
二、 房地产价格评估机构	(227)
三、 房地产经纪机构	(229)
四、 房地产行业管理机构	(230)
五、 房地产公证机构	(230)
六、 房地产律师机构	(231)
七、 房地产仲裁机构	(232)
第九章 房地产权属登记管理	(233)
第一节 房地产权属登记概述	(233)
一、 房地产权属登记制度	(233)
二、 房地产权属登记机关	(235)
三、 房地产权证书	(235)
第二节 房地产权属登记程序	(238)
一、 土地使用权登记	(238)
二、 房屋所有权登记	(242)
三、 房地产权属变更登记	(245)
四、 房地产抵押登记	(245)
第十章 法律责任	(246)
第一节 法律责任概述	(246)
一、 房地产违法行为	(246)
二、 法律责任的方式	(247)
第二节 房地产法律责任的具体规定	(249)
一、 擅自出让土地使用权的法律责任	(249)
二、 擅自从事房地产开发的法律责任	(249)
三、 违法转让土地使用权的法律责任	(249)

四、 违法转让划拨土地的房地产的法律责任···	(249)
五、 违法预售商品房的法律责任 ·····	(249)
六、 擅自从事房地产中介服务的法律责任 ·····	(249)
七、 违法向房地产开发企业收费的法律责任···	(250)
八、 主管部门工作人员违法的责任 ·····	(250)

附 录

中华人民共和国城市房地产管理法·····	(251)
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·····	(265)
城市房屋拆迁管理条例·····	(273)
城镇个人建造住宅管理办法·····	(281)
城市私有房屋管理条例·····	(284)
土地登记规则·····	(289)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(298)

第一章

城市房地产管理法概述

第一节 房地产概述

一、房地产

1. 房地产的定义

房地产是房产和地产的统称，它包括房屋财产和土地财产。

房产与地产既有区别，又有联系。在物质形态上，房产总是与地产相联结，房依地建，地为房载，房地不可分离。但两者可以相对区别。

房产和地产构成房地产财产关系，其客体是土地和房屋。

2. 土地

土地，指地球陆地表层。从法理上来讲，土地权利的空间范围应包括一定深度的陆地表层及其上面一定高度的空气空间，但不能理解为“上至天顶，下至地心”。

“土地是财富之母”。土地的用途极广。农村的广大土地主要用于耕种，城市土地则用于更多的目的。《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)根据土地使用的主要性质对城市土地进行了划分和归类。按照该标准规定，城市用地

分类采用大类、中类和小类三个层次的分类体系,共分 10 个大类,46 个中类,73 个小类。这 10 个大类是:

(1)居住用地。即居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地,分为住宅用地、公共服务设施用地、道路用地和绿地。

(2)公共设施用地。即居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地(不包括居住用地中的公共服务设施用地),分为行政办公用地、商业金融业用地、文化娱乐用地、体育用地、医疗卫生用地、教育科研设计用地、文物古迹用地和其它公共设施用地。

(3)工业用地。即工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地,包括专用的铁路、码头和道路等用地(不包括露天矿用地)。

(4)仓储用地。即仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地,分为普通仓库用地、危险品仓库用地和堆场用地。

(5)对外交通用地。即铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地,分为铁路用地、公路用地、管道运输用地、港口用地、机场用地。

(6)道路广场用地。即市级、区级和居住区级的道路广场和停车场等用地,分为道路用地、广场用地和社会停车场库用地。

(7)市政公用设施用地。即市级、区级和居住区级的市政公用设施用地,包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地,分为供应设施用地、交通设施用地、邮电设施用地、环境卫生设施用地、施工与维修设施用地、殡葬设施用地和其他市政公用设施用地。

(8)绿地。即市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地(不包括专用绿地、园地和林地),分为公共绿地和生产防护绿地。

(9)特殊用地。即特殊性质的用地,分为军事用地、外事用地和保安用地。

(10)水域和其他用地。即除以上各大类之外的用地,分为水域、耕地、园地、林地、牧草地、村镇建设用地、弃置地和露天矿用地。

3. 房屋

房屋是指供人居住或作其他用途的、有上盖的建筑物的总称。

房屋与建筑物并非同一概念。建筑物包含各类房屋和构筑物,是建筑业的各类最终产品的统称。通常将供人们在其内生活、生产的各类建筑物称为房屋;而将不供人们在其内生活、生产的各类建筑物称为构筑物,例如水塔、独立烟囱、烟道、栈桥、堤坝、挡土墙、贮油(水)池、贮仓、地下人防设施等。

作为房屋,应具备三项条件:

(1)必须有上盖。上盖破漏不堪,仍不失为房屋(危房),如上盖拆除或倒塌,只剩下宅基地,就不能称之为房屋了。

(2)必须固定于土地。房屋离不开土地,且必须固定于某一地点。空中、水中和陆地上能移动的物体,不能称之为房屋,如飞机、宇宙空间站、船舶(包括利用船舶建成的海上酒家、水上旅馆等)、海上钻井平台、火车车厢、汽车等。

(3)必须是合法的。法律意义上的房屋,还不同于纯粹物质形态的房屋,它必须是符合法律规定建造起来的,否则就被称为违章建筑。

在法律上,房屋具有以下明显的特征:

(1)房屋是不动产。不动产与动产相对称,是指不能移动或移动后会降低或丧失其经济价值的物。房屋一经移动或拆除就不是原来的房屋了,因为它离开了原来的宅基地或丧失其功能。

(2)房屋是特定物。每一座房屋,均应有明确的地址和四至。不同的房屋不能相互替代,即使其结构、面积、类型都相同。

(3)房屋是不可分物。分割房屋,可能影响其使用价值,所以在进行房屋产权分割时,如不宜分割,则应采用折价补偿或保持共有等办法。

不同的房屋有不同的使用价值。1985年城乡建设环境保护部、国家统计局联合制定的《第一次全国城镇房屋普查办法》将房屋使用性质分为七类,即:

(1)住宅。指供家庭居住的房屋,是人们必需的消费资料。

(2)工业交通仓库用房。指直接用于工矿企业、邮电交通部门生产经营活动、储备专门物质等的房屋及附属用房,如厂房、车间、原材料和成品库、车站、码头、售票房以及附属的办公室、食堂、礼堂、传达室等。

(3)商业服务用房。指商业及服务行业所使用的房屋。包括商业、服务业用房和附属用房,如各类贸易中心、商业公司、商店、菜场、旅馆、宾馆、旅游服务公司及所属办公、仓库等用房。

(4)文化体育娱乐用房。指用以从事文化、体育、娱乐活动的各种房屋及其附属用房,如影剧院、文化宫、博物馆、体育馆等用房及其所属的办公室、车库、食堂等。

(5)教育医疗科研用房。指从事文化教育、医疗卫生和科研活动所需的房屋及其附属用房。包括各类学校、各种医疗卫

生保健单位、各个科研院所等用房及其所附属的必需的办公室、值班室、厨房、卫生间和文体活动等用房。

(6)办公用房。指各级党政机关、群众团体用以办公的房屋及附属的礼堂、食堂、车库、储藏室、传达室等。

(7)其他用房。指除上述 6 类用房外的各种特殊用途用房,如宗教寺庙、监狱、看守所、拘留所、收容站、少管所、工读学校、部队用房及其附属的办公室、礼堂、食堂、车库、传达室等。

4. 房产、地产的比较

房产、地产和房地产具有不同的含义,须作比较加以区别。

房产和地产的差别主要表现在:

(1)地产可以单独存在,而房产不能离开地产独立存在。没有任何附着物的土地,可以作为一宗单纯的地产,而离开土地的房产是不存在的。

(2)地产没有折旧,而房产有折旧。因为房屋建筑随着使用会逐渐损坏消蚀,不断降低其使用价值,最后导致坍塌不能使用,所以要折旧。而土地可以永久使用,没有类似房屋的消蚀情况,不需折旧。

(3)地产的价格明显受级差地租规律的支配,而房产价格则决定于地租和建筑成本。房价的高低、涨跌,在很大程度上受地租的制约。

房产和地产同时也存在密不可分的关系,其表现为:

(1)在物质形态上,房产和地产相互联结。

(2)在价格构成上,不论买卖或租赁房屋,房屋价格和租金都包含了地租,地租隐藏在房价、房租之中。

(3)在权属管理上,要保证房屋所有权和房屋所占土地使

用权的一致性。违法占地所建的房屋,不能产生合法的房屋所有权。

二、房地产业

1. 房地产业的定义

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。根据1987年11月城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》,房地产业应包括:土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的出让、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押,以及由此形成的房地产市场。

随着国内外房地产经济的发展,房地产业已逐步形成—个不同于建筑业的国民经济的独立行业。联合国制定的《国际标准行业分类》中,把经济行业分为10类,其中,建筑业列为第5类,房地产业和经营服务业列为第8类。我国国家计委、经委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类和代码》把我国的国民经济分为13类,其中建筑业列为第4类,房地产业列为第7类。此外,1985年4月5日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中,将房地产业明确列为第三产业第二层次。

2. 房地产业的结构

房地产业是新兴的、独立的第三产业,其行业结构也相当丰富。

有的论著采用二分法,将房地产业分为地产业和房产业(或分为土地开发经营和房产开发经营);有的论著采用三分法,将房地产业分为房屋和土地开发建设、房地产经营管理和房地产修缮服务;也有采用四分法,将房地产业分为房地产开发、房地产经营、房地产管理和房地产服务。《房地产经济学》(屠永良主编,文汇出版社1992年9月)采用因素分析法,将