

新编房地产审判手册

第四辑

最高人民法院《新编房地产审判手册》编选组

人民法院出版社

新编房地产审判手册

(第四辑)

最高人民法院《新编房地产审判手册》编选组

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新编房地产审判手册 第4辑/最高人民法院《新编房地产审判手册》编选组编. —北京: 人民法院出版社, 1999.8

ISBN 7-80056-796-6

I. 新… II. 最… III. 房地产业-法律-中国-手册
IV. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 28562 号

新编房地产审判手册

(第四辑)

最高人民法院《新编房地产审判手册》编选组

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市文化彩印厂印刷

850×1168 毫米 1/32 25.75 印张 596 千字

2000 年 1 月第 1 版 2000 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1—3000 册

ISBN 7-80056-796-6/D·868

定价: 40.00 元

编辑说明

房地产是房屋和土地的社会经济形态，其相应的法律是房地产法，主要包括关于房屋建设、买卖、租赁、修缮及土地使用权出让、转让等方面的法律规定，体现在一系列的法律、行政法规和地方法规等规范性文件之中。

房地产案件历年来在我国民事案件中占有相当的比重，特别是在社会主义市场经济体制下，对房地产案件适用法律手段来规范和调整的要求也日益提高。人民法院出版社为了适应民事、经济审判工作和理论研究工作的需要，于1997年出版了《新编房地产审判手册》第一、二、三辑。近两年来，随着我国房地产市场的活跃，房地产立法及配套法规、规章更加充实完善，相关人员迫切需要有关的工具书作为法律依据，故此，我社组织有关部门续编了这套《新编房地产审判手册》，并将在今后适时地续编本书各辑，以满足广大读者的需求。

本辑收录了截至1999年10月底有关房地产方面的法律、法规、部门规章及最高人民法院的司法解释等文件，同时，补收了前三辑未收的比较重要的规章通知等，并在体例上增加了一些新的内容。

本辑内容为：总类、土地管理、基本建设、房地产开发管理、房屋管理、住房制度改革、建设规划管理、房地产金融、房地产评估、华侨、涉外、涉港澳、涉台房地产、军队房地产。所收文件在每一类中均按发文时间先后顺序排列，以便查找使用。

由于房地产法内容广泛、复杂，有关资料浩繁，加之编者水平所限，书中不当之处，敬请读者批评指正。

最高人民法院
《新编房地产审判手册》编选组
一九九九年十二月

目 录

一、总 类

中华人民共和国建筑法

(1997 年 11 月 1 日) (1)

中共中央

关于农业和农村工作若干重大问题的决定 (节录)

(1998 年 10 月 14 日) (17)

90 年代国家产业政策纲要 (节录)

(1994 年 4 月 12 日) (26)

建设部

关于印发《建设部 1994 年实施“安居工程”意见》的
通知

(1994 年 5 月 21 日) (32)

附：建设部 1994 年实施“安居工程”意见 (32)

住宅产业现代化试点工作大纲

(1996 年 4 月 6 日) (36)

建设部

关于建设事业 IC 卡应用管理工作的通知

(1999 年 3 月 18 日) (42)

二、土地管理

（一）综 合

中华人民共和国土地管理法

（1998年8月29日） （46）

中华人民共和国土地管理法实施条例

（1998年12月27日） （67）

国务院办公厅

关于印发《全国土地利用总体规划纲要（草案）》的
通知

（1993年2月15日） （80）

附：全国土地利用总体规划纲要（草案） （80）

中共中央 国务院

关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知

（1997年4月15日） （103）

土地利用总体规划编制审批规定

（1997年10月23日） （111）

国家土地管理局

关于加强对外出售出租房产活动中土地
管理的通知

（1991年5月4日） （119）

国家土地管理局

关于土地法律、法规 and 政策的有关问题的复函

（1993年6月22日） （121）

国家土地管理局

关于启用新版土地证书土地登记卡土地 归户卡的通知 (1996年6月18日)	(123)
国务院办公厅 转发民政部关于进一步加强公墓管理 意见的通知 (1998年5月19日)	(124)
国务院办公厅 关于进一步加强自然保护区管理工作的通知 (1998年8月4日)	(130)
基本农田保护条例 (1998年12月27日)	(132)
土地利用年度计划管理办法 (1999年3月2日)	(139)
闲置土地处理办法 (1999年4月28日)	(142)
国务院办公厅 关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知 (1999年5月6日)	(145)

(二) 耕地 占 用

冻结非农业建设项目占用耕地规定 (1997年5月20日)	(151)
---------------------------------------	-------

(三) 建 设 用 地

国家计划委员会 国家土地管理局 关于编制建设项目用地定额指标的几点意见	
--	--

(1987 年 11 月 1 日)	(155)
国家土地管理局	
关于加强沿海地区外向型企业建设用地管理的通知	
(1988 年 8 月 17 日)	(158)
国家土地管理局	
关于正式使用建筑用地批准书的通知	
(1993 年 3 月 5 日)	(161)
国家土地管理局	
关于印发《建设项目用地预报和审批备案制度	
(试行)》的通知	
(1996 年 10 月 11 日)	(162)
附 1: 建设项目用地预报和审批备案制度 (试行)	(162)
附 2: 建设项目用地预报表	(165)
附 3: 建设项目用地审批备案表	(168)
国土资源部	
关于建立建设用地信息发布制度的通知	
(1998 年 12 月 7 日)	(170)
建设用地审查报批管理办法	
(1999 年 3 月 2 日)	(179)

(四) 抵押 登记

国家土地管理局 国家测绘局 国家物价局 财政部	
关于土地登记收费及其管理办法	
(1990 年 7 月 21 日)	(186)
国家土地管理局	
关于贯彻《城市房地产管理法》做好土地登记	
工作的通知	

(1995 年 2 月 15 日)	(190)
国家土地管理局	
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	
(1997 年 1 月 3 日)	(193)
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 3 日)	(197)

(五) 出 让 转 让

财政部

国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法

(1989 年 9 月 26 日)	(198)
-------------------------	-------

国家土地管理局

关于加强城镇国有土地使用权出让和转让管理的通知

(1990 年 9 月 10 日)	(201)
-------------------------	-------

国家土地管理局

对《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》第 47 条解释的请示的批复

(1996 年 10 月 4 日)	(203)
-------------------------	-------

国家土地管理局

关于对国务院第 55 号令中“动产”含义的请示的 答复

(1992 年 8 月 20 日)	(204)
-------------------------	-------

国家土地管理局

关于对土地使用权出租、抵押有关政策问题的 请示的答复

(1992 年 12 月 11 日)	(205)
国家土地管理局	
对国有土地使用权出让年限起始日期问题的批复	
(1996 年 6 月 5 日)	(206)
国土资源部	
关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的	
通知	
(1999 年 1 月 27 日)	(208)

(六) 土地权属

城镇国有土地使用权申报工作的若干规定	
(1988 年 5 月 18 日)	(212)
建设部	
关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿	
问题的复函	
(1995 年 10 月 31 日)	(214)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	
(1998 年 2 月 17 日)	(215)

(七) 山 林

中华人民共和国森林法	
(1998 年 4 月 29 日)	(222)
最高人民法院 最高人民检察院	
国家林业局 公安部 监察部	
关于开展严厉打击破坏森林资源违法犯罪	
活动专项斗争的通知	
(1998 年 10 月 20 日)	(234)

国土资源部 司法部 中国人民银行

国家工商局

关于加强对“果园、庄园”等农林开发活动
管理的通知

(1999年1月29日) (238)

(八) 公 路

中华人民共和国公路法

(1999年10月31日) (242)

三、基本建设

国家计委

关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法

(1983年2月2日) (260)

国家计委 城乡建设环境保护部 劳动人事部

中国人民建设银行

基本建设项目投资包干责任制办法

(1984年9月29日) (265)

国家计委 国家统计局

按合理工期组织建设的大中型项目直接报告制度

(1985年3月20日) (270)

国家计委 国家审计署 中国人民建设银行

关于基本建设项目保险问题的通知

(1985年8月9日) (291)

国家计划委员会

关于中外合资、合作经营企业计算基本建设规模的

暂行规定

(1986 年) (293)

国家计委 国家建委 财政部

关于试行加强基本建设管理几个规定的通知

(1987 年 4 月 22 日) (295)

附 1: 关于试行加强基本建设管理的几项规定 (295)

附 2: 关于基本建设程序的若干规定 (302)

附 3: 关于基本建设项目和大中型划标准的规定 (310)

附 4: 关于加强自筹基本建设管理的规定 (320)

附 5: 关于基本建设投资和各项费用划分的规定 (322)

国家计划委员会

关于大中型和限额以上固定资产投资建议书审批
问题的通知

(1988 年) (326)

国家计委

关于编制、审批境外投资项目的项目建议书
和可行性研究报告的规定

(1991 年 8 月 17 日) (328)

国家计委

关于报批项目设计任务书统称为报批可行性
研究报告的通知

(1991 年 12 月 4 日) (331)

城市建设档案管理规定

(1997 年 12 月 23 日) (332)

四、房地产开发管理

建设部

- 关于贯彻国务院〔1990〕31号文件精神加强城市规划、
房政和房地产行业管理的通知
(1990年6月13日) (338)

国家物价局 建设部

- 关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知
(1992年4月27日) (340)

国家土地管理局

- 关于对房地产开发公司建商品房出售行为的定性
及法律适用问题的请示的答复
(1992年10月16日) (342)

国家土地管理局

- 关于认真学习宣传贯彻《中华人民共和国城市房地产
管理法》的通知
(1994年7月11日) (344)

建设部

- 关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知
(1994年8月13日) (347)

国家计委

- 关于印发《城市房产交易价格管理暂行办法》的通知
(1994年11月11日) (353)
附：城市房产交易价格管理暂行办法 (353)

国家土地管理局

- 关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复

- (1995 年 3 月 11 日) (358)
- 建设部
- 关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有关
考评验收工作的通知
- (1995 年 3 月 11 日) (363)
- 建设部
- 关于加快房地产市场流通促进商品房销售的通知
- (1995 年 5 月 24 日) (369)
- 建设部
- 关于加强房地产开发管理提高商品房质量的通知
- (1996 年 1 月 23 日) (372)
- 城市房地产开发经营管理条例
- (1998 年 7 月 20 日) (375)
- 国务院办公厅
- 转发建设部等部门关于支持科研院所、大专院校、
文化团体和卫生机构利用单位自用土地建设
经济适用住房若干意见的通知
- (1998 年 9 月 18 日) (383)
- 建设部
- 关于贯彻《城市房地产开发经营管理条例》的通知
- (1998 年 9 月 23 日) (387)
- 建设部
- 关于授权住宅与房地产业司代部办理有关房地产开发
企业设立登记的函
- (1998 年 11 月 5 日) (392)

五、房屋管理

(一) 综 合

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) (394)

建设部

关于印发《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》的通知

(1998 年 5 月 12 日) (396)

附：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 (397)

建设部

关于加强房地产测量及房屋面积计算管理
工作的通知

(1999 年 3 月 20 日) (400)

建设部

关于印发《商品住宅性能认定管理办法(试行)》的通知

(1999 年 4 月 29 日) (403)

(二) 房 屋 产 权

建设部

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) (411)

建设部

关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时

须收验《房屋所有权证》的通知

(1995 年 10 月 5 日) (413)

建设部

关于对河南省建设厅城镇房屋所有权登记

问题请示的复函

(1995 年 12 月 26 日) (415)

城市房屋权属登记管理办法

(1997 年 10 月 27 日) (416)

建设部

关于颁布全国统一房屋权属证书的公告

(1997 年 11 月 12 日) (424)

建设部办公厅

关于进一步认真做好房屋权属证书印制工作的通知

(1998 年 3 月 13 日) (426)

建设部

关于城镇房屋所有权证书颁发问题的复函

(1998 年 4 月 17 日) (427)

建设部办公厅

关于坚决制止擅自印制房屋权属证书的通知

(1998 年 5 月 12 日) (428)

建设部

关于进一步转变工作作风切实加强和改善房屋权属

登记发证工作的通知

(1999 年 5 月 4 日) (429)

(三) 房屋租赁

建设部