

城市房地产管理法

实用版



中华人民共和国 城市房地产管理法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中华人民共和国 城市房地产管理法

（一九九五年十二月二十九日）

中华人民共和国城市 房地产管理法

(实用版)



江西省图书馆



11330957

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国城市房地产管理法: 实用版/国务院法制
办公室编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 9

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2144 - 7

I. ①中… II. ①国… III. ①城市房地产管理法 - 中国
IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 167000 号



中华人民共和国城市房地产管理法 (实用版)

ZHONGHUARENMINONGHEGUO CHENGSHI FANGDICHAN GUANLIFA

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 9 月第 1 版

印张/4.5 字数/123 千

2010 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2144

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100000

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66017726



编辑部电话: 66033288

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市、经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

■实用版

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具四重法律价值：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了本社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助提高处理法律纠纷的效率。

中国法制出版社

2010年9月

《中华人民共和国城乡规划法》

理解与适用

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《房地产管理法》）于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，自1995年1月1日起施行。《中华人民共和国物权法》出台之后，为了与其适用相配合，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议决定对《房地产管理法》作出修改。为了进一步规范《城市房地产管理法》的用语，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》对《城市房地产管理法》进行了第二次修正。

至此，《房地产管理法》共有七章73条。其规范的主要内容包括：房地产开发用地的取得；房地产开发的基本原则、开发土地期限、开发项目设计和施工；房地产价格、房地产转让及其方式；商品房预售及其条件；房地产抵押及抵押登记、抵押物范围；房屋租赁以及房屋租赁的特别规定；房地产中介服务机构的设立；房地产权属登记和房地产权属证书；房地产违法行为及其相应处罚以及关于商品房买卖合同和涉及国有土地使用权合同等等。

第一章，总则。阐明《房地产管理法》的立法目的、适用范围、调整对象和一般原则，规定国务院建设行政主管部门和土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。地方的管理机构设置及其职权，由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章，房地产开发用地。第一节对土地使用权出让的方式、程序、土地用途及使用年限的确定与改变，土地使用权出让金的收缴与用途，土地使用权的终止与收回等分别做了规定，并明确规定城市规划区内集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。第二节对土地使用权的划拨原则以及对象做了规定。

第三章，房地产开发。对房地产开发必须遵守的方针、原则、时

间要求，房地产开发企业的设立程序，必须具备的条件等做了规定。

第四章，房地产交易。对房地产的转让、抵押，房地产价格评估和成交价格申报，商品房预售和房屋租赁，中介服务机构开业条件等做了规定。与此相关联的实用核心法规有《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等等，这些法规与《房地产管理法》相配合，对房地产交易行为的规范起着不可或缺的作用。

第五章，房地产权属登记管理。规定对土地使用权和房屋所有权实行登记发证制度。新颁布的《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此也进行了更有可操作性的规定，并且使房地产的登记管理制度与《物权法》的相关规定协调一致。

第六章，法律责任。规定了违反本法第 11、12、30、39、40、45、58 条的法律责任，以及非法向房地产开发企业收费，管理部门玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任。

第七章，附则。规定在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照该法执行。

第七章，附则。规定在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照该法执行。

此外，《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等法律，《城市房地产中介服务管理规定》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《闲置土地处置办法》等行政法规、部门规章以及最高人民法院相关的司法解释也对房地产的取得、转让、登记、担保等有关问题做了规定。

目 录

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 第 一 条 | 【立法宗旨】 |
| 1 | 第 二 条 | 【适用范围】 |
| 2 | 第 三 条 | 【国有土地有偿、有限期使用制度】 |
| 2 | 第 四 条 | 【国家扶持居民住宅建设】 |
| 2 | 第 五 条 | 【房地产权利人的义务和权益】
[房地产权利人可能涉及到的税收] |
| 3 | 第 六 条 | 【房屋征收】 |
| 3 | 第 七 条 | 【房地产管理机构设置】 |

第二章 房地产开发用地

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 第一节 | 土地使用权出让 |
| 4 | 第 八 条 | 【土地使用权出让的定义】 |
| 5 | 第 九 条 | 【集体所有土地征用与出让】 |
| 5 | 第 十 条 | 【土地使用权出让宏观管理】 |
| 6 | 第十一条 | 【年度出让土地使用权总量控制】 |
| 6 | 第十二条 | 【土地使用权出让主体】
[土地使用权出让]
[土地使用权出让规划]
[土地使用权出让审批] |

- 8 | 第十三条 【土地使用权出让方式】
[拍卖出让国有建设用地使用权]
[招标出让国有建设用地使用权]
[挂牌出让国有建设用地使用权]
- 8 | 第十四条 【土地使用权出让最高年限】
- 9 | 第十五条 【土地使用权出让合同】
- 9 | 第十六条 【支付出让金】
- 10 | 第十七条 【提供出让土地】
- 11 | 第十八条 【土地用途的变更】
- 12 | 第十九条 【土地使用权出让金的管理】
- 12 | 第二十条 【出让土地使用权的提前收回】
- 13 | 第二十一条 【土地使用权终止】
- 13 | 第二十二条 【土地使用权出让年限届满】
- 14 | 第二节 土地使用权划拨
- 14 | 第二十三条 【土地使用权划拨的定义】
- 15 | 第二十四条 【土地使用权划拨范围】

第三章 房地产开发

- 16 | 第二十五条 【房地产开发基本原则】
- 16 | 第二十六条 【开发土地期限】
- 16 | 第二十七条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】
- 17 | 第二十八条 【土地使用权作价】
- 17 | 第二十九条 【开发居民住宅的鼓励和扶持】
- 17 | 第三十条 【房地产开发企业的设立】
- 18 | 第三十一条 【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】

第四章 房地产交易

- 18 | 第一节 一般规定

- 18 第三十二条 【房地产权利主体一致原则】
- 19 第三十三条 【房地产价格管理】
- 19 第三十四条 【房地产价格评估】
- [房地产估价活动]
- [房地产市场估价管理部门和机构]
- [房地产市场估价程序]
- 20 第三十五条 【房地产成交价格申报】
- 21 第三十六条 【房地产权属登记】
- 21 第二节 房地产转让
- 21 第三十七条 【房地产转让的定义】
- [其他合法方式]
- 22 第三十八条 【房地产不得转让的情形】
- 22 第三十九条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】
- 23 第四十条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】
- 24 第四十一条 【房地产转让合同】
- 25 第四十二条 【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】
- 25 第四十三条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】
- 25 第四十四条 【房地产转让后土地使用权用途的变更】
- 25 第四十五条 【商品房预售的条件】
- 26 第四十六条 【商品房预售后的再行转让】
- 26 第三节 房地产抵押
- 26 第四十七条 【房地产抵押的定义】
- 26 第四十八条 【房地产抵押物的范围】
- 27 第四十九条 【抵押办理凭证】
- 27 第五十条 【房地产抵押合同】
- 28 第五十一条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】
- 28 第五十二条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】

- 28 | 第四节 房屋租赁
- 28 | 第五十三条 【房屋租赁的定义】
- 29 | 第五十四条 【房屋租赁合同的签订】
- [租赁合同内容]
- [租赁合同终止、续租、继续履行]
- [租赁合同的变更、解除]
- [租赁登记备案]
- 30 | 第五十五条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】
- 30 | 第五十六条 【以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定】
- 31 | 第五节 中介服务机构
- 31 | 第五十七条 【房地产中介服务机构】
- 31 | 第五十八条 【房地产中介服务机构的设立】
- 32 | 第五十九条 【房地产估价人员资格认证】

第五章 房地产权属登记管理

- 32 | 第六十条 【房地产登记发证制度】
- 32 | 第六十一条 【房地产权属登记】
- 33 | 第六十二条 【房地产抵押登记】
- 34 | 第六十三条 【房地产权属证书】

第六章 法律责任

- 34 | 第六十四条 【擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产开发的法律责任】
- 34 | 第六十五条 【擅自从事房地产开发的法律责任】
- 35 | 第六十六条 【非法转让土地使用权的法律责任】
- 35 | 第六十七条 【非法转让划拨土地使用权的房地产的法律责任】

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 35 | 第六十八条 | 【非法预售商品房的法律责任】 |
| 35 | 第六十九条 | 【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】 |
| 35 | 第七十条 | 【向房地产开发企业非法收费的法律责任】 |
| 35 | 第七十一条 | 【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、
索贿、受贿的法律责任】 |

第七章 附 则

- | | | |
|----|-------|-------------|
| 36 | 第七十二条 | 【参照本法适用的情形】 |
| 36 | 第七十三条 | 【施行时间】 |

实用核心法规

- | | |
|----|---|
| 37 | 中华人民共和国物权法（节录）
（2007年3月16日） |
| 50 | 中华人民共和国合同法（节录）
（1999年3月15日） |
| 56 | 中华人民共和国土地管理法
（2004年8月28日） |
| 69 | 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） |
| 74 | 城市房地产开发经营管理条例
（1998年7月20日） |
| 80 | 城市房地产转让管理规定
（2001年8月15日） |
| 83 | 城市房地产抵押管理办法
（2001年8月15日） |

89	城市房屋租赁管理办法 (1995 年 5 月 9 日)
94	城市房地产中介服务管理规定 (2001 年 8 月 15 日)
98	土地登记办法 (2007 年 12 月 30 日)
108	房屋登记办法 (2008 年 2 月 15 日)

实用附录

123	1. 不动产所有权人与不动产权利人的关系
124	2. 房屋所有权初始登记申请书
125	3. 房屋所有权转移登记申请书
126	4. 房屋所有权变更登记申请书
127	5. 房屋所有权注销登记申请书
128	6. 房屋抵押登记申请书
129	7. 二手房交易当事人双方提供材料目录 (仅供参考)
130	其他城市房地产管理相关法律规定索引

中华人民共和国城市房地产管理法

(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 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨*

为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 适用范围

在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

* 条文主旨为编者所加,下同。

第三条 国有土地有偿、有限期使用制度

国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家扶持居民住宅建设

国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人的义务和权益

房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

►理解与适用

[房地产权利人可能涉及到的税收]

在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人，应当缴纳土地使用税。

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当缴纳土地增值税。

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当缴纳契税。

房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书，应当缴纳印花税。

在城市、县城、建制镇和工矿区内，产权所有人应当缴纳房产税。

个人租赁房屋、转让房地产，应当缴纳个人所得税。

►条文参见

《城镇土地使用税暂行条例》第2条

《土地增值税暂行条例》第2条

《契税暂行条例》第1条

《印花税暂行条例》第1、2条

《房产税暂行条例》第1、2条

《个人所得税法》第2条

第六条 房屋征收

为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

►理解与适用

为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋，用于拆迁安置。

►条文参见

《物权法》第42条

《城市房屋拆迁管理条例》第22-33条

第七条 房地产管理机构设置

国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

►理解与适用

本条对分则（即第二章至第六章）和附则具有统领和规范的作用。因此，第四章规定的“房地产交易”应当由建设行政主管部门（或房产管理部门）和土地管理部门按照各自的职权划分，各司其