



中华人民共和国 城市房地产管理法 一本通

法规应用研究中心 编

· 以法释法 · 专业权威 ·
· 办案所需 · 教学所用 ·

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
一本通

法规应用研究中心 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房地产管理法一本通/法规应用研究中心编.
—4 版. —北京: 中国法制出版社, 2013. 12
(法律一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5023 - 2

I. ①城… II. ①法… III. ①城市房地产管理法 -
基本知识 - 中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 302405 号

责任编辑 谢雯 (xiewen629@163.com)

封面设计 李 宁

城市房地产管理法一本通

CHENGSHI FANGDICHAN GUANLIFA YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/北京海淀五色花印刷厂

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/11.25 字数/279 千

版次/2014 年 1 月第 4 版

2014 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5023 - 2

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010493

发行部电话: 66033933

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“法律一本通”系列丛书自2005年出版以来，以其科学的体系、实用的内容，深受广大读者的喜爱。2007年、2011年，我们对其进行了两次改版，丰富了其内容，增强了其实用性，再次博得了广大读者的赞誉。

我们秉承“以法释法”的宗旨，在保持原有的体例之上，再次对“法律一本通”系列丛书进行改版，以达到“应办案所需，适教学所用”的目标。新版丛书具有以下特点：

1. 丛书以主体法的条文为序，逐条穿插关联的现行有效的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复和部分地方规范性文件，以方便读者理解和适用。尤其是请示答复，因其往往是针对个案而抽象出来的一般性规则，实践中具有操作指导意义。

2. 丛书紧扣教学和实践两个主题，在目录上标注了重点法条，并在某些重点法条的相关规定之前，对收录的相关文件进行分类，再按分类归纳核心要点，以便读者最便捷地查找使用。

3. 丛书紧扣法律条文，在主法条的相关规定之后附上案例指引，收录最高人民法院指导案例、公报案例以及最高人民法院相关机构公布的典型案例的裁判摘要。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。并对案例指引制作索引目录，方便读者查找。

4. 丛书以脚注的形式，对各类法律文件之间或者同一法律文件不同条文之间的适用关系、重点法条疑难之处进行说明，以便读者系统地理解我国现行各个法律部门的规则体系，从而更好地指导教学工作 and 司法实践。

中国法制出版社

2014年1月

目 录

第一章 总 则

第 一 条【立法宗旨】	2
第 二 条【适用范围】	2
第 三 条【国有土地有偿、有限期使用制度】	4
第 四 条【国家扶持居民住宅建设】	7
第 五 条【房地产权利人的义务和权益】	40
★ 第 六 条【房屋征收】	76
第 七 条【房地产管理机构设置】	93

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第 八 条【土地使用权出让的定义】	94
★ 第 九 条【集体所有土地征收与出让】	99
第 十 条【土地使用权出让宏观管理】	118
第 十 一 条【年度出让土地使用权总量控制】	118
★ 第 十 二 条【土地使用权出让主体】	119
★ 第 十 三 条【土地使用权出让方式】	119
★ 第 十 四 条【土地使用权出让最高年限】	129
第 十 五 条【土地使用权出让合同】	130
第 十 六 条【支付出让金】	131
第 十 七 条【提供出让土地】	132
第 十 八 条【土地用途的变更】	133

第十九条【土地使用权出让金的管理】	134
第二十条【出让土地使用权的提前收回】	134
第二十一条【土地使用权终止】	136
第二十二条【土地使用权出让年限届满】	136

第二节 土地使用权划拨

第二十三条【土地使用权划拨的定义】	137
第二十四条【土地使用权划拨范围】	138

第三章 房地产开发

第二十五条【房地产开发基本原则】	139
第二十六条【开发土地期限】	148
第二十七条【房地产开发项目设计、施工和竣工】	150
第二十八条【土地使用权作价】	197
第二十九条【开发居民住宅的鼓励和扶持】	197
★ 第三十条【房地产开发企业的设立】	201
第三十一条【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】	205

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条【房地产权利主体一致原则】	206
第三十三条【房地产价格管理】	206
第三十四条【房地产价格评估】	211
第三十五条【房地产成交价格申报】	235
第三十六条【房地产权属登记】	236

第二节 房地产转让

★ 第三十七条【房地产转让的定义】	238
-------------------------	-----

★ 第三十八条【房地产不得转让的情形】	239
★ 第三十九条【以出让方式取得土地使用权的房地产 转让】	242
★ 第四十条【以划拨方式取得土地使用权的房地产 转让】	244
★ 第四十一条【房地产转让合同】	249
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】	263
第四十三条【房地产转让后土地使用权的使用年限】	263
第四十四条【房地产转让后土地使用权用途的变更】	263
★ 第四十五条【商品房预售的条件】	264
★ 第四十六条【商品房预售后的再行转让】	273
第三节 房地产抵押	
第四十七条【房地产抵押的定义】	273
★ 第四十八条【房地产抵押物的范围】	278
第四十九条【抵押办理凭证】	279
第五十条【房地产抵押合同】	280
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】	281
第五十二条【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	281
第四节 房屋租赁	
第五十三条【房屋租赁的定义】	282
第五十四条【房屋租赁合同的签订】	290
第五十五条【住宅用房和非住宅用房的租赁】	293
★ 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】	293
第五节 中介机构	
第五十七条【房地产中介机构】	294

★ 第五十八条【房地产中介服务机构的设立】	301
第五十九条【房地产估价人员资格认证】	302

第五章 房地产权属登记管理

第六十条【房地产登记发证制度】	314
★ 第六十一条【房地产权属登记】	334
★ 第六十二条【房地产抵押登记】	339
第六十三条【房地产权属证书】	341

第六章 法律责任

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】	341
第六十五条【擅自从事房地产开发的法律责任】	341
第六十六条【非法转让土地使用权的法律责任】	341
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】	342
第六十八条【非法预售商品房的法律责任】	342
第六十九条【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】 ...	342
第七十条【向房地产开发企业非法收费的法律责任】 ...	342
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】	342

第七章 附 则

第七十二条【参照本法适用的情形】	346
第七十三条【施行时间】	346

附录：

本书所涉文件目录	347
----------------	-----

案例索引目录

1. 泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让
纠纷案 132
2. 贵阳兴龙有限责任公司诉中国石油化工股份有限公司贵州
贵阳修文石油支公司土地使用权转让纠纷案 132
3. 宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争
议案 135
4. 长治市华茂副食果品有限公司与长治市杰昌房地产开发有
限公司合作开发房地产合同纠纷案 197
5. 桂馨源公司诉全威公司等土地使用权转让合同纠纷案 243
6. 于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案 249
7. 长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案 263
8. 黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案 273
9. 陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有
限公司清算小组、第三人张其心土地抵债合同纠纷案 340

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)

目 录

第一章 总 则

第二章 房地产开发用地 第一节 土地使用权出让

第二节 土地使用权划拨

第三章 房地产开发

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第二节 房地产转让

第三节 房地产抵押

第四节 房屋租赁

第五节 中介服务机构

第五章 房地产权属登记管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 立法宗旨^①

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。

〔法 律〕

1. 《土地管理法》（2004年8月28日修正）

第2条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

^① 条文主旨为编者所加，下同。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第3条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第4条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第5条 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

2. 《城乡规划法》（2007年10月28日）

第2条 制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本法。

本法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

〔行政法规及文件〕

3. 《城市房地产开发经营管理条例》(2011年1月8日)

第2条 本条例所称房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

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。

〔法 律〕

1. 《土地管理法》(2004年8月28日修正)

第2条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第8条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第12条 依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第17条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求,组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第18条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第20条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第21条 土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第22条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第53条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。

第55条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有

偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，30%上缴中央财政，70%留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发。

第56条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

2. 《物权法》（2007年3月16日）

第47条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第48条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

〔行政法规及文件〕

3. 《土地管理法实施条例》（2011年1月8日）

第2条 下列土地属于全民所有即国家所有：

（一）城市市区的土地；

（二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；

（三）国家依法征收的土地；

（四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；

（五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；

（六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第18条 县、乡（镇）人民政府应当按照土地利用总体规划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。

地方各级人民政府应当采取措施，按照土地利用总体规划推进土地整理。土地整理新增耕地面积的60%可以用作折抵建设占用耕地的

补偿指标。

土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者共同承担。

第四条 国家扶持居民住宅建设

为保护民事主体的合法权益，明确侵权责任，预防并制裁侵权行为，促进社会和谐稳定，制定本法。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。

〔行政法规及文件〕

1. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（1994年7月18日国发〔1994〕43号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，深化城镇住房制度改革，促进住房商品化和住房建设的发展，特作如下决定：

一、城镇住房制度改革的根本目的和基本内容

（一）城镇住房制度改革作为经济体制改革的重要组成部分，其根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

（二）城镇住房制度改革的基本内容是：把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式；建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地

产业和相关产业的发展。

(三) 城镇住房制度改革要坚持配套、分阶段推进。近期的任务是：全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，稳步出售公有住房，大力发展房地产交易市场和社会化的房屋维修、管理市场，加快经济适用住房建设，到本世纪末初步建立起新的城镇住房制度，使城镇居民住房达到小康水平。

二、全面推行住房公积金制度

(四) 实行住房公积金制度有利于转变住房分配体制，有利于住房资金的积累、周转和政策性抵押贷款制度的建立，有利于提高职工购、建住房能力，促进住房建设。所有行政和企事业单位及其职工均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使用”的原则交纳住房公积金，建立住房公积金制度。

(五) 住房公积金由在职职工个人及其所在单位，按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳，归个人所有，存入个人公积金账户，用于购、建、大修住房，职工离退休时，本息余额一次结清，退还职工本人。目前单位和个人住房公积金的缴交率分别掌握在5%，已超过这个比例的可以不变。外商投资企业及其中方职工的住房公积金缴交率，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

(六) 企业为职工交纳的住房公积金，从企业提取的住房折旧和其他划转资金中解决，不足部分经财政部门核定，在成本、费用中列支。行政事业单位为职工交纳的住房公积金，首先立足于原有住房资金的划转，不足部分，全额预算的行政事业单位由财政预算拨付；差额预算的事业单位按差额比例由财政预算拨付；自收自支事业单位比照企业开支渠道列支。职工的住房公积金本息免征个人所得税。

(七) 按照责权利一致的原则，建立和完善住房公积金管理制度，加强住房公积金的管理。各市（县）人民政府负责制定住房公积金的归集、使用、管理等有关具体规定，审批住房公积金的使用计划和财务收支预决算。各市（县）人民政府可以设立专门的住房公积金管理机构，负责住房公积金的归集、支付、核算和编制使用计划等管理工作，住房公积金的存贷款等金融业务一律由当地人民政府委托指定的专业银行办理。受委托的专业银行根据当地人民政府批准的住房公积