

最新中华人民共和国
常用法律法规全书

【民 法 卷】

(四)

本书编辑组 编

吉林摄影出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新中华人民共和国常用法律法规全书/本书编辑组编.
—长春:吉林摄影出版社,2003

ISBN 7-80606-322-6

I. 最… II. 本… III. 法律—中国—汇编
IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 076295 号

吉林摄影出版社发行

(长春市人民大街 124 号 130021)

全国各地新华书店经销 北京施园印刷厂印刷

开本:787×1092 1/32 印张:800 字数:25 000 千字

2003 年 11 月第 1 版 2003 年 11 月第 1 次印刷

印数:1~5 00 册

书号:ISBN 7-80606-322-6/D·01

定价:4998.00 元

目 录

城市房地产抵押管理办法.....	1
建设工程质量投诉处理暂行规定.....	1 6
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案 管理暂行办法.....	2 0
房屋建筑工程质量保修办法.....	2 4
城市房地产中介服务管理规定.....	3 2
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法.....	4 2
城市房地产开发经营管理条例.....	4 7
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书 制度的规定城镇廉租住房管理办法.....	5 9
住房公积金管理条例.....	6 3
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法...	7 7
最高人民法院 国务院宗教事务局关于寺庙、道观 房屋产权归属问题的复函.....	8 3
最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》公布前 机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用 私有房屋是否有效问题的答复	8 7
最高人民法院关于房屋典当回赎问题的批复	8 8
最高人民法院关于适用《关于贯彻执行民事政策 法律若干问题的意见》第五十八条的批复	8 9

最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用 多经补办批准手续后可承认买卖关系有效的批复 ...	9 0
最高人民法院关于李理河与潘继伙宅基地租赁 纠纷一案的批复	9 1
最高人民法院关于在土改前已分家析产的 房屋，土改时误登在一人名下的产权仍归双方 各自所有的批复	9 4
最高人民法院关于李斯棣等人对解放前与哈同 有限公司订立租地建房合同所涉产权主张权利 问题的批复	9 5
最高人民法院关于典当房屋在“文革”期间未能 按期回赎，应作时效中止处理的批复	9 7
最高人民法院关于房屋典当回赎中几个有关 问题的批复	9 8
最高人民法院关于产权人双方在“文革”期间互换 房屋各自行使权利多年后能否翻悔的批复	1 0 0
最高人民法院关于郭玉兰与任秀梅宅基 纠纷案的电话答复	1 0 2
最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权 没有所有权的批复	1 0 7
最高人民法院关于安顺饭店与安顺地区外贸 公司房屋典当一案的请示的电话答复	1 0 9
最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资 入股应如何处理问题的批复	1 1 4

最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产 纠纷不宜确认为房屋买卖的批复	1 1 5
最高人民法院关于父母的房屋遗产由兄弟姐妹中 一人领取了房屋产权证并视为己有产生纠纷应 如何处理的批复	1 1 6
最高人民法院关于夫妻一方未经对方同意将共有 房屋赠与他人属于夫妻另一方的部分应属 无效的批复	1 1 8
最高人民法院 城乡建设环境保护部关于《复查 历史案件中处理私人房产有关事项》的通知	1 2 0
最高人民法院关于土改前地主出典的城镇房屋 经过三十年能否回赎问题的批复	1 2 1
最高人民法院民事审判庭关于石家庄市保险 公司与谷在群房屋纠纷问题的电话答复	1 2 2
最高人民法院民事审判庭关于元麟养与周英子 等人房屋买卖纠纷案的电话答复	1 2 6
最高人民法院关于金瑞仙与黄宗廉房产纠纷 一案的批复	1 3 3
最高人民法院关于颜美本等与黄荣俊房屋典 赎案的批复	1 3 5
最高人民法院研究室关于贯彻执行《关于复查 历史案件中处理私人房产有关事项的通知》 第二条中的几个问题的电话答复	1 3 6

附：湖南省高级人民法院关于执行《关于复查历史 案件中处理私人房产有关事项的通知》有关 问题的请示报告	1 3 8
最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖 纠纷一案的批复	1 3 9
最高人民法院关于处理私房社会主义改造中房屋典 当回赎案件中的两个问题的批复	1 4 0
最高人民法院民事审判庭关于董文忠与郑明德宅 基地纠纷案的电话答复	1 4 2
最高人民法院关于孙嵩群诉甘棠供销社房屋产权 纠纷案处理意见的函	1 4 6
最高人民法院关于典当房屋被视为绝卖以后确认 产权程序问题的批复	1 4 7
最高人民法院关于舒永基诉舒祥鸿房屋 纠纷一案的函	1 4 8
最高人民法院关于杨金容诉新建、广场两居委会 房屋买卖一案的电话答复	1 4 9
最高人民法院民事审判庭关于翟忠元与巴彦淖尔 盟运输公司宅基地纠纷案的电话答复	1 5 4
最高人民法院民事审判庭关于淮北市青龙山镇 洪庄行政村诉青龙山镇人民政府塌陷区水面 使用权纠纷一案的电话答复	1 6 2
最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣 房屋买卖纠纷案如何处理问题的函	1 7 1

最高人民法院关于孙世界等与孙洪武等房屋 继承申诉一案的复函.....	1 7 2
最高人民法院民事审判庭关于王三槐诉通城县 商业局隼水商业综合公司房屋买卖案的电话答复 ...	1 7 3
最高人民法院关于周凯诉韩俊房屋纠纷案的复函	1 7 7
最高人民法院民事审判庭关于宋国忠与宋国木 房屋买卖纠纷案的电话答复	1 7 8
最高人民法院关于兴化县大垛乡政府诉孙鸿祥 房屋纠纷一案的复函.....	1 8 2
最高人民法院关于私房改造中典当双方都是被 改造户的回赎案件应如何处理问题的批复	1 8 3
最高人民法院民事审判庭关于田雅与黄 美娇、黄娇、曾木枞房屋买卖纠纷一案的电话答复	1 8 3
最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人 违反法律进行房产抵押买卖交易无效的复函	1 9 5
城市房屋产权产籍管理暂行办法.....	1 9 6
最高人民法院关于罗超华与王辉明房屋典当 纠纷一案的复函.....	2 0 2
最高人民法院关于庐江县城关供销社诉庐江县 佛教协会房产纠纷一案如何处理的复函.....	2 0 3
最高人民法院关于金德辉诉佳木斯市永恒典当商行 房屋典当案件应如何处理问题的复函.....	2 0 4
最高人民法院关于地主在土改时隐瞒未报的房屋应 如何处理问题的复函.....	2 0 5

最高人民法院关于谢元福、王琪与黄长明房屋典当 纠纷一案如何处理的复函.....	2 0 6
最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否 有效问题的复函.....	2 0 7
最高人民法院关于周祖德、周祖明等诉周 祖华、周祖荣等房屋纠纷一案如何处理的复函.....	2 0 8
最高人民法院关于大连中药厂与周淑清房屋产权 纠纷一案的复函.....	2 0 9
最高人民法院关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋 买卖纠纷案如何处理的复函.....	2 1 0
最高人民法院关于郑松宽与郑道瀛、吴惠芳等 房屋典当、卖断纠纷案如何处理的复函.....	2 1 2
最高人民法院关于李秀萍、李生华诉朱伯华 房产纠纷一案如何处理的复函.....	2 1 3

城市房地产抵押管理办法

(建设部 1997 年 5 月 9 日发布)

第一章 总 则

第一条 为了加强房地产抵押管理,维护房地产市场秩序,保障房地产抵押当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》,制定本办法。

第二条 凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的,应当遵守本办法。

地上无房屋(包括建筑物、构筑物及在建工程的国有土地使用权设定抵押的,不适用本办法。

第三条 本办法所称房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

债务人不履行债务时,债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

本办法所称抵押人,是指将依法取得的房地产提供给抵押权人,作为本人或者第三人履行债务担保的

公民、法人或者其他组织。

本办法所称抵押权人，是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

本办法所称预购商品房贷款抵押，是指购房人在支付首期规定的房价款后，由贷款银行代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

第四条 以依法取得的房屋所有权抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

第五条 房地产抵押，应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

依法设定的房地产抵押，受国家法律保护。

第六条 国家实行房地产抵押登记制度。

第七条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市房地产抵押管理工作。

省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内的城市房地产抵押管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责管理本行政区域内的房地产抵押管理工作。

第二章 房地产抵押权的设定

第八条 下列房地产不得设定抵押：

- (一)权属有争议的房地产；
- (二)用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；
- (三)列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；
- (四)已依法公告列入拆迁范围的房地产；
- (五)被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；
- (六)依法不得抵押的其他房地产。

第九条 同一房地产设定两个以上抵押权的，抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。

抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。

房地产抵押后，该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部

分。

第十条 以两宗以上房地产设定同一抵押权的，视为同一抵押房地产。

但抵押当事人另有约定的除外。

第十一条 以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用权随之抵押。

第十二条 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

第十三条 国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理的相关规定。

第十四条 以集体所有制企业的房地产抵押的，必须经集体所有制企业职工(代表)大会通过，并报其上级主管机关备案。

第十五条 以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的，必须经董事会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十六条 以有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的，必须经董事会或者股东大会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十七条 有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的，其设定的抵押期限不应超过该企业的经营期限。

第十八条 以具有土地使用年限的房地产抵押的，其抵押期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

第十九条 以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

第二十条 预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第二十一条 以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人。

并将抵押情况告知承租人。

原租赁合同继续有效。

第二十二条 设定房地产抵押时，抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定，也可以由房地产评估机构评估确定。

法律、法规另有规定的除外。

第二十三条 抵押当事人约定对抵押房地产保险的，由抵押人为抵押的房地产投保，保险费由抵押

人负担。

抵押房地产投保的，抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。

在抵押期间，抵押权人为保险赔偿的第一受益人。

第二十四条 企业、事业单位法人分立或者合并后，原抵押合同继续有效。

其权利和义务由变更后的法人享有和承担。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房地产合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第三章 房地产抵押合同的订立

第二十五条 房地产抵押，抵押当事人应当签订书面抵押合同。

第二十六条 房地产抵押合同应当载明下列主要内容：

(一)抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所；

(二)主债权的种类、数额；

(三)抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积以及四至等；

(四)抵押房地产的价值；

(五)抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任以及意外损毁、灭失的责任；

(六)抵押期限；

(七)抵押权灭失的条件；

(八)违约责任；

(九)争议解决方式；

(十)抵押合同订立的时间与地点；

(十一)双方约定的其他事项。

第二十七条 以预购商品房贷款抵押的，须提交生效的预购房屋合同。

第二十八条 以在建工程抵押的，抵押合同还应当载明以下内容：

(一)《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，编号；

(二)已交纳的土地使用权出让金或需交纳的相当于土地使用权出让金的款额；

(三)已投入在建工程的工程款；

(四)施工进度及工程竣工日期；

(五)已完成的工作量和工程量。

第二十九条 抵押权人要求抵押房地产保险的，以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让抵押房地产或者改变抵押房地产用途的，抵押当事人应当在抵押合同中载明。

第四章 房地产抵押登记

第三十条 房地产抵押合同自签订之日起三十日内，抵押当事人应当到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第三十一条 房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。

第三十二条 办理房地产抵押登记，应当向登记机关交验下列文件：

- (一)抵押当事人的身份证明或法人资格证明；
- (二)抵押登记申请书；
- (三)抵押合同；

(四)《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》，共有的房屋还必须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明；

(五)可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料；

(六)可以证明抵押房地产价值的资料；

(七)登记机关认为必要的其他文件。

第三十三条 登记机关应当对申请人的申请进行审核。

凡权属清楚、证明材料齐全的，应当在受理登记之日起十五日内作出是否准予登记的书面答复。

第三十四条 以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的，登记机关应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后，由抵押人收执，并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。

以预售商品房或者在建工程抵押的，登记机关应当在抵押合同上作记载。

抵押的房地产在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后，重新办理房地产抵押登记。

第三十五条 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应当在变更或者终止之日起十五日内，到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。

因依法处分抵押房地产而取得土地使用权和土