

中华人民共和国城市房地产管理法辅导城市规划师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/548/2021_2022__E4_B8_AD_E5_8D_8E_E4_BA_BA_E6_c61_548145.htm

1994年7月5日，第八届全国人大常委会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》自1995年1月1日起施行。（1）适用范围。在中华人民共和国城市规划区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。本法所称房屋是指地上的房屋等建筑物和构筑物。所称房地产开%百考试题%发是指在依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。所称房地产交易包括地产转让、抵押和房屋租赁。在城市规划区外参照本法执行。（2）基本规定。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。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。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。（3）土地使用权出让。土地使用权出让是指根据将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为；城市规划区内的集体所有的土地，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；土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划；土地使用权出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案。土地使用权出让，可以采取拍卖、招标

或者双方协议的方式，应当签订书面出让合同。 土地使用者需要改变土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。（4）土地使用权划拨。土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置费等费用后，将该幅土地交付其使用，或者将国有土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。土地使用权划拨适用于国家机关用地、军事用地、城市基础设施用地、公益事业、国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地和法律行政法规规定的其他用地。（5）房地产开发中有关城市规划的规定。 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划，合理布局，综合开发，配套建设。 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照出让合同约定的土地用途、开发期限开发土地。满2年未动工开发，可以无偿收回土地使用权。但不可抗力或者政府行为或者必须的前期工作造成动工开发迟延的除外。（6）房地产交易中有关城市规划的规定。 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押； 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主

管部门的同意，签订原出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同；商品房预售应当持有建设工程规划许可证。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com