



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材



Real Estate Laws and Regulations

房地产法规

(第二版)

李 岫 朱 珊 主 编
杨奎臣 侯国跃 副主编
朱宏亮 主 审



人民交通出版社股份有限公司
China Communications Press Co., Ltd.



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

Real Estate Laws and Regulations

房地产法规

(第二版)

李 岫 朱 珊 主 编
杨奎臣 侯国跃 副主编
朱宏亮 主 审

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/李岫, 朱珊主编. —2 版. —北京:
人民交通出版社, 2015

ISBN 978-7-114-10883-9

I. ①房… II. ①李… ②朱… III. ①房地产法—中
国—高等学校—教材 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 212273 号

书 名: 房地产法规 (第二版)

著 作 者: 李 岫 朱 珊

责任编辑: 王 霞 (wxccpress@126.com)

出版发行: 人民交通出版社股份有限公司

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址: <http://www.ccpress.com.cn>

销售电话: (010) 59757973

总 经 销: 人民交通出版社股份有限公司发行部

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 720×960 1/16

印 张: 19

字 数: 360 千

版 次: 2007 年 7 月 第 1 版

2015 年 9 月 第 2 版

印 次: 2015 年 9 月 第 1 次印刷 总第 4 次印刷

书 号: ISBN 978-7-114-10883-9

定 价: 35.00 元

(有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)



内容提要

本书为高等学校土建学科工程管理专业应用型本科规划教材。

本书根据我国最新房地产法律法规和相关资料及编者的教学 and 实际工作经验,以房地产理论为基础,突出房地产法规的实用性、应用性及可操作性。本书从房地产法规导论、房地产相关的物权法律制度、建筑法律制度、土地管理及房地产开发用地、城市房屋拆迁法律制度、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记、房地产中介服务管理、物业管理、房地产税费法律制度及房地产纠纷处理等方面对我国房地产法律法规进行了阐述,并对我国房地产法律法规的健全和完善进行了探讨。

本书可作为高等学校工程管理、房地产经营与管理、土地资源管理、物业管理、工程造价及法学专业的教材,同时可用于相关专业的成人继续教育教材,亦可作为房地产行业相关从业人员的学习参考用书和培训教材。

第二版前言

房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，房地产业持续稳定健康的发展，有利于保持整个国民经济平稳较快增长，有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设和谐社会的目标。随着我国房地产业近几年来快速发展和宏观调控，房地产市场和房地产企业的主观和客观环境已逐渐趋于完善，加上资本市场的日益复苏，金融市场的开放，国家继续加大对中小户型、中低价位商品房、经济适用房和廉租房的土地供应，我国的房地产业和房地产市场已进入了良性发展的轨道，房地产开发产品质量管理越来越受到重视，房地产企业优胜劣汰过程也将提速，尤其是随着《中华人民共和国物权法》的颁布实施，标志着我国房地产法律法规走上了逐步完善的快车道。

为了顺应房地产市场对既有房地产专业知识又懂房地产法规的复合型人才的需求，我们编写了这本教材。本书力求按工科学生特点来安排教学内容和教学学时，遵循基础教材的基本规律，理论联系实际，通过本课程学习，使学生成为既具备房地产开发经营管理的法律法规基本知识，又能够在房地产建设项目全过程中成为建设管理和法律管理的复合型人才。

为此本书彰显以下特色：第一，突出房地产法规的实用性、应用性，注重对学习者实际工作能力的培养；第二，注重工程、房地产、物业及土地专业学生学习法律的特点，力求通俗易懂，注重工作开展中程序性步骤的可操作性；第三，采用培养学生主动思考、积极创新的教学模式，为此在每一章后加入了案例展示教学，通过案例教学引导学生进行思考、复习和自学，加强学生对实际工作复杂性的认识。

本书由青岛理工大学李岫、朱珊任主编，青岛理工大学杨奎臣、西南政法大学侯国跃任副主编。

本书撰写分工如下：李岫（青岛理工大学）第1章；侯国跃（西南政法大学）第2章；汤青惠（青岛理工大学）第3章；张晓霞（北京建工学院）第4章；袁秀杰（山东农业大学）第5章；杨奎臣（青岛理工大学）第6章；王瑞霞（青岛开发区房产登记交易中心）和李海凌（西华大学）第7章；于海英（青岛理工大学）第8章；李岫、杨奎臣（青岛理工大学）第9章；刘艳（青岛理工大学）第10章；李晓珏（重庆工商大学）第11章。

本书承蒙清华大学朱宏亮教授审定，朱教授为本书提出了许多建设性的意见，为此表示感谢。

由于时间和水平有限，本书虽经全体编者用心编写，但难免有不足之处，恳请广大读者批评赐教。

编 者
2015 年 6 月

目 录

第1章 绪论	1
1.1 房地产及房地产业概述	2
1.2 房地产法的调整对象和基本原则	5
1.3 我国房地产立法概况及房地产法体系	9
1.4 完善我国房地产法律体系	13
本章学习要点	15
思考题	16
第2章 房地产相关法律制度	17
2.1 物权法律制度	18
2.2 建筑法律制度	29
2.3 环境保护法律制度	41
本章学习要点	47
案例展示教学	48
思考题	49
第3章 房地产开发用地法律制度	50
3.1 土地制度概述	50
3.2 土地所有权	51
3.3 土地使用权	56
本章学习要点	72
案例展示教学	73
思考题	75
第4章 国有土地上房屋征收法律制度	76
4.1 城市房屋拆迁制度及立法变迁	77
4.2 国有土地上房屋征收与补偿概述	79
4.3 征收决定	82
4.4 征收补偿	86
4.5 征收与补偿法律责任与征收纠纷的解决	93



本章学习要点	95
案例展示教学	96
思考题	100
第5章 房地产开发建设管理法律制度	101
5.1 房地产开发	102
5.2 房地产开发企业	106
5.3 房地产开发建设管理	113
5.4 房地产开发中的法律风险	125
本章学习要点	128
案例展示教学	128
思考题	134
第6章 房地产交易法律制度	135
6.1 房地产交易概述	136
6.2 房地产转让	140
6.3 商品房买卖	146
6.4 房地产抵押	155
6.5 房地产租赁	164
本章学习要点	175
案例展示教学	176
思考题	178
第7章 房地产权属登记法律制度	179
7.1 房地产权属登记概述	179
7.2 土地使用权登记	181
7.3 房屋登记	186
7.4 房地产权属统一登记	191
7.5 房地产产籍管理	191
本章学习要点	193
案例展示教学	194
思考题	196
第8章 房地产中介服务管理法律制度	197
8.1 房地产中介服务概述	198
8.2 房地产中介服务的人员资格管理	199
8.3 房地产中介服务机构的管理	200

8.4 房地产中介服务业务管理	201
8.5 房地产中介服务管理法律责任	204
本章学习要点	208
案例展示教学	209
思考题	210
第9章 物业管理法律制度	211
9.1 物业、物业管理及物业管理法律关系	211
9.2 业主及业主大会法律制度	217
9.3 物业服务企业与物业服务合同	225
9.4 物业的使用与维护	236
9.5 物业管理纠纷与处理	239
本章学习要点	243
案例展示教学	244
思考题	248
第10章 房地产税费法律制度	249
10.1 房地产税概述	250
10.2 土地税法律制度	253
10.3 房产税法律制度	260
10.4 房地产“费”	272
本章学习要点	274
思考题	275
第11章 房地产纠纷处理法律制度	276
11.1 房地产纠纷及其处理概述	276
11.2 房地产纠纷行政处理、行政复议与行政诉讼	282
11.3 房地产纠纷仲裁与民事诉讼	286
本章学习要点	290
案例展示教学	290
思考题	292
参考文献	293

第1章

绪论

学习导言 (Learning Guidance)

“居者有其屋”一直是我们和谐社会追求的目标，房地产与我们每个人息息相关。

房地产法是在我国房地产业的快速发展中逐步发展起来的。随着城市化和城市现代化进程的不断加快，城镇住房制度的改革逐步推进，房地产开发建设和消费市场日趋活跃，呈现供求两旺的发展态势。城市建设力度加大，房地产市场的持续快速发展，对于提高城镇居民的居住水平、改善居住环境、带动相关产业发展、拉动国民经济增长起了重要作用。但在房地产开发、房产交易、物业管理、住房公积金管理、房屋拆迁等各类涉房活动中，还存在房地产市场发展过程中经营行为不规范、违规开发、虚假广告、面积缩水、中介机构欺诈等问题，广大消费者反映非常强烈。作为一个新兴行业，物业管理实践中也出现了一系列问题。一方面存在着业主委员会不能真正代表业主利益，物业管理企业的行为不规范、服务不到位、收费与服务不相符、损害业主合法权益等问题；另一方面又有业主不遵守规章制度，欠缴或拒缴物业管理费等问题。在房屋拆迁过程中，也存在侵害被拆迁人的合法权益等问题。

为保护当事人的合法权益，促进房地产业健康发展，国家制定并颁布了《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等一系列法律法规，特别是2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国物权法》，基本形成了规范房地产开发经营管理和其他涉及住房建设、使用领域的法规体系，成为规范相关市场主体行为，保护各有关当事人利益的法律依据。

法律的生命在于执行，但只有知法、懂法，才能守法、用法。无论是公民、行政主管部门、房地产开发经营企业、房地产交易各方、拆迁人和被拆迁人、物业管理企业和业主等都是这些法律法规规范的主体，都要了解、熟悉这些法律法规。一方面要用法律法规规范自己的行为；另一方面要运用法律法规赋予的权利，维护自己的合法权益，因此学好房地产法规知识非常重要。

房地产法是房地产开发、经营、管理和服务等工作中的行为准则，实现房地产管理的规范化和法制化，促进房地产业健康发展，必须全面掌握和正确运用国家有关房地产的法律法规。在学习这一章内容时，要关注我国房地产立法的历史进程，同时也要注意对物权法、区分所有权、住宅法理论等相关知识的掌握，并时刻关注国家新出台的有关房地产法律法规。

本章内容说明 (Introduction)

房地产法的基础理论，是学习和研究房地产法规首先必须掌握的基本内容。本章内容将对房地产及房地产业、房地产法的调整对象和基本原则、房地产法律关系及我国房地产法规发展



过程和现行立法体系及国外房地产立法概况等问题进行介绍,并对完善我国房地产法律法规体系提出建议。本章涉及房地产法的基本概念和基本原理,是学习后续章节的基础。通过本章的学习,要了解房地产、房地产业和房地产法规的基本知识,掌握对房地产关系实行法律调整的重要性,认识房地产法规与相关法律的关系。

1.1 房地产及房地产业概述

房地产是人类社会中最为重要的财产。房地产业作为国民经济的“龙头”产业,对促进经济发展具有重要的意义。房地产业健康有序地发展,离不开相应法律的规范和调整。房地产法就是调整房地产使用、开发、经营、管理和服务等相关活动过程中所发生的权利义务关系。在我国,习惯用房地产(real estate)来称不动产(real estate or real property),把调整房地产权利义务关系的各种法律法规统称为房地产法规。在我国,房地产法是一个新兴的法律分支,房地产法是最具有中国特色的法律之一。

1.1.1 房地产

房屋和土地是人类社会生活须臾不可分离的生活资料和生产资料,由此而产生的社会关系也历来为法律所调整和规范。基于房屋和土地在物质形态和经济形态上的内在联系,人们往往将两者并称为房地产。所以,房地产是房产和地产的简称。房地产一词有狭义与广义之分:狭义的房地产是指房屋、地基和附属土地及由此产生的权利,所谓附属土地特指房屋的院落、楼间空地、道路等房产和地产在空间上紧密结合的部分;广义的房地产是指一个地区的全部土地和房屋以及附属于土地与房屋的其他建筑物等及其由此产生的权利,这里的其他建筑物、构筑物包括道路、桥梁、球场等非房屋承载体。

房地产具有不动性、长期性、资源有限性等特征。

房地产具有长期性、固定性和安全性、资源有限性、资本价值性等特点。房屋和土地总是固定在某一个地方,不能随便移动,否则就会破坏或降低其价值和使用价值。

此种特点决定了房地产的流转受到严格的市場地域的限制,房地产的开发、经营等一系列活动必须就地运作,具有空间上的恒定性。因此,土地和房屋成为最典型的不动产。其长期性是指土地能持久存在、永久使用,具有不可自毁性,房屋等建筑物一旦建成,也不会短期内消灭,亦体现了其长期性。资源有限性是指土地数量或面积是有限的,土地资源具有不可创造和再生性。基于此,必将导致房屋资源的有限性。

本书所称房地产是广义的房地产。

1. 房产

房产是指在法律上有明确的权属关系,可在不同的所有者和使用者之间进行出租、出售或者由所有者自用或做其他用途的房屋,又称房屋财产。房产具体包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等多方面的用房。房产不同于房屋,房屋是建筑物的自然形态,是自然科学的研究对象,而房产是建筑物的社会经济形态,是社会科学的研究对象,是房地产法调整和保护的对象之一,其调整结果就是赋予房产以房屋所有权的法律形态,并以国家强制力保证其实现。房产作为一种财产权利,体现的并不仅仅是基于房屋自然属性满足人们物质需要的关系,更是不同主体之间基于物质利益所产生的权利义务关系。

无论是大陆法系还是英美法系,都不存在房产的概念。虽然法国、日本等大陆法国家在处理土地与建筑物关系上采取的分别主义,使建筑物得以成为独产的不动产,但不动产制度并未分裂为房产与地产,亦不存在独产于物权法之外的房产制度。普通法中更不存在房产的概念,即使是经常使用房地产概念的香港和澳门地区,也从未有过与地产并列的所谓房产。而在我国,土地公有制往往使土地的所有权主体与房屋所有权主体分离,房产的概念在一定程度上具有独立于土地所有权的意义,同时,房屋与土地归属不同的部门管理,并将土地与建筑物分别作为不同的不动产处理。因此,房产是我国房地产制度中一个特有的概念。

2. 地产

地产有广义与狭义之分。狭义的地产是指在法律上有明确的权属关系,可以由所有者、经营者和使用者进行开发和经营,并能够带来相应经济效益的建设用地。广义的地产从性质上说仅是土地财产的含义,指有明确法律权属关系的土地,而这个土地是由土地物质(纯自然土地)和全部土地资本构成的。地产是作为财产的土地,也指从事土地开发和经营的产业,通常与房产相结合称为房地产业,是现代国民经济的一个重要部分。

在我国,土地所有权不可转让,故我国的地产仅指土地使用权。

在计划经济条件下,我国并不把土地和土地权利作为商品,于是便以房产代替房地产,而土地财产权事实上处于缺位或者虚无主义的状态。在我国房地产政策法规中大都使用房产或房地产的提法,而很少使用地产一词。直到改革开放以后,特别是实行土地使用权有偿转让制度以后,才开始出现地产的提法。为了最大限度地利用和保护土地资源,形成我国特有的地产权法律制度,我们有必要在不改变土地所有权关系的前提下,突破传统大陆法土地不动产概念的束缚,根据我国改革的实际需要,借鉴普通法的优点,赋予我国地产制度以新的内容。



房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

3. 房产与地产的关系

当房产与地产结合在一起的时候，它们之间的关系如何？根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十一条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。说明了房产、地产一

并转让的原则。

1.1.2 房地产业

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，是具有生产经营和服务职能的行业。住房和城乡建设部《关于发展城市房地产业的报告》对房地产业的定义是：“土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押，以及由此而形成的房地产市场”。

房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素，任何行业的发展都离不开房地产业。它的重要作用表现为：可以为国民经济的发展提供重要的物质条件；可以改善人们的居住和生活条件；可以改善投资环境，加快改革开放的步伐；通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施；可以为城市建设开辟重要的积累资金和渠道；可以带动相关产业，如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展；有利于产业结构的合理调整；有利于深化住房制度的改革，调整消费结构；有利于吸引外资，加快经济建设，扩大就业面。随着国民经济和房地产业的进一步发展，房地产业在国民经济中必将发挥更广泛、更重要的作用。

房地产业是我国国民经济的主导产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。中国房地产业现正处于向规模化、品牌化、规范运作转型的时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。房地产业已经成为我国国民经济发展过程中的一个重要产业，由此而引发的纠纷也日益增多。因此，关于房地产的理论和实务亦成为法学界研究和争论的热点。

随着 WTO 各项有关条款的兑现和落实，包括房地产业在内的我国经济各方面都将发生新的变化。国民经济的持续增长和居民消费结构的提升，为房地产业提供

房地产行业是典型的资金密集型行业。

了高速发展的机会，也使房地产业面对着更加激烈的竞争。房地产行业是典型的资金密集型行业，具有投资大、风险高、周期久、供应链长、地域性强等特点。

1.2 房地产法的调整对象和基本原则

1.2.1 房地产法的概念

房地产市场作为我国市场体系的一个重要组成部分,其健康有序地发展离不开相应法律的规范与调整。房地产法就是调整房地产所有权人之间、房地产所有权人与非所有权人之间在房地产开发经营、房地产交易、房地产权属、房地产管理过程中发生的各种关系的法律规范的总称。

广义的房地产法是指对房地产关系进行调整的所有的法律、法规、条例等的总称。它包括宪法、物权法、民法、经济法中有关调整房地产的条款,土地管理法、城市规划法、城市房地产管理法的规定以及房地产行政法规、部门规章,如《城市私有房屋管理条例》、《城市房屋产权产籍管理办法》等。狭义的房地产法是指国家立法机关,即全国人民代表大会制定的对城市房地产关系做统一调整的基本法律——《中华人民共和国城市房地产管理法》。

1.2.2 房地产法调整的对象

——房地产法规调整的对象是房地产所有人之间、房地产所有权人与非所有权人之间、非所有权人之间在房地产开发经营、房地产交易、房地产权属、房地产管理中产生的各种关系。具体为:

1. 房地产所有权人之间的关系

国家作为国有土地及国有房屋所有者有权对国有土地和国有房屋行使占有、使用、收益和处分的权利,可以出让或转让国有土地使用权。集体所有者有权对集体所有的土地及房屋行使所有权,公民个人对其所有的房屋也同样可以行使占有、使用、收益和处分的权利。

2. 房地产所有权人与使用权人之间的关系

它是指房地产所有权人转让土地使用权或将房屋出租时,与使用权人之间所形成的关系。

3. 房地产使用权人之间的关系

它是指房地产使用权人再行转让房地产使用权时,在使用权人之间所形成的权利义务关系。



4. 所有权人或使用权人与房地产管理人之间的关系

房地产所有权人在房地产权属登记及房地产市场管理中与房地产管理人之间的各种关系。

1.2.3 房地产法律关系及其构成要素

房地产法律关系是房地产法律规范在调整房地产使用、开发、经营、管理和服务

房地产法律关系是
房地产法律规范在调整
相关活动过程中所发生
的权利义务关系。

等相关活动过程中所发生的权利义务关系。这种法律关系具体可以体现在国家与社会组织之间，社会组织相互之间，国家、社会组织和公民之间，公民之间。

房地产法律关系的构成要素是组成房地产法律关系必不可少的因素。具体由主体、客体、内容三大基本要素构成。

1. 主体

房地产法律关系的主体是指房地产法律关系中的当事人，是房地产法律关系中权利和义务的享有者和承担者。从一般民事法律关系的角度，主要有以下几类：

(1) 国家机关。这类主体在房地产管理关系中居于主导地位，主要包括土地管理部门、房屋管理部门、规划管理部门、建设管理部门等。国家机关既具备是一般的民事主体，也可能是房地产经营活动的管理者，还可能具备作为国有土地资源所有者和管理者的特殊主体资格。

(2) 企业、事业单位和社会团体。这类主体主要包括开发商、建筑商、销售商、辅助商（如房地产经纪人、房地产金融和保险机构、房地产评估机构、房地产咨询人、物业管理公司以及为各类房地产活动提供法律服务的律师等）、劳动群众集体经济组织、房地产他项权利人和义务人（如房地产抵押权人及其相对人等）、非法人社会组织（如法人的分支机构、个人合伙、个体工商户、农村承包经营户等）。

(3) 公民个人。房地产法律关系中，作为公民个人，他可以对自己所享有所有权的房地产享有占有、使用、收益和依法处分的权利。

2. 客体

客体即房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务所共同指向的对象。一般来说，客体分为土地、房屋和行为。

(1) 土地。对土地而言，国家依法转让的不是土地的所有权而是土地的使用权，土地使用者依法转让、抵押的不是土地所有权而是土地使用权。“使用权”是一种权利，所以，土地不同于地产，地产只是土地的一部分，它们之间不能完全

等同。

(2) 房屋。房屋不同于房产,房产是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产,它具有商品属性。房产只是房屋中的特定部分,有些房屋不具有房产的商品属性,法律上禁止其进入房地产市场,不能成为房产,比如文化遗址、军事建筑等。

(3) 行为。行为是指房地产法律关系的主体享受权利、行使职权或承担义务、履行职责而在房地产活动中的作为或不作为。比如土地、房屋的权属确认、变更、终止及其登记发证行为,建设用地审批行为,土地开发利用行为,土地复垦行为,土地使用权出让、转让、出租、抵押行为等。

3. 内容

内容即房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务。它是房地产法律关系最基本的要素,也可说是主体双方关系的落脚点。所谓权利,是指房地产法律关系的主体在一定的条件下,按照自己的意志,为某种行为或实现某种利益的资格。所谓义务,是指房地产法律关系主体在一定的条件下,承担的某种责任或付出的某种代价。

因主体参与性质不同的关系,居于不同的地位,故其权利义务可分为两大类:一类是房地产管理关系中有关行政主管机关的经济管理职权,此时权利(权力)、义务(责任)合为一体;另一类是房地产市场运行关系中平等主体之间的经济权利、经济义务,此时权利、义务往往是对应的,没有无权利的义务,也没有无义务的权利。

由于房地产法的调整,当事人之间基于土地房产的所有、使用以及开发、交易和管理所形成的权利、义务关系,便具有了法律上的效力。

1.2.4 房地产法的基本原则

1. 土地公有和土地有偿使用原则

社会主义经济是建立在公有制基础上的,公有制经济占主导地位,多种所有制经济共同发展。土地不仅是资源,而且是资产。我国坚持社会主义道路,基本原则之一就是实行土地的社会主义公有制。我国境内的土地,除由法律规定属于国家所有的,属于劳动群众集体所有。国家可以依法征用集体土地,一经征收即转化为全民所有。我国内地已不存在土地私有制。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。有偿使用,包括有期限使用。

农村集体经济组织经过批准,可以采用土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业。



农民集体土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

2. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则

保护土地，保护耕地，就是保护我们的生命线。十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地已成为我国的基本国策之一。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。要坚持实行土地用途管制制度。

对耕地实行特殊保护，包括基本农田保护制度、占用耕地补偿制度。

3. 房地产综合开发原则

房地产开发经营应当按照经济效益、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。在实践中，三大效益之间可能存在矛盾，不大平衡。亦即是说，有些时候处于两难之中。我们的任务是努力谋求“三位一体”、互相促进，注意防止顾此失彼。

4. 城镇住房商品化原则

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，逐步推行城镇居民住房商品化，不断满足人民群众日益增长的住房需求。

5. 宏观调控与市场调节相结合的原则

鉴于房地产在国民经济中的重要性，房地产市场交易的高利润和高风险性，对房地产活动既不能管得太死，又不能放任自流，特别要警惕“泡沫经济”成分。因此，科学的管理方法是以宏观调控为指导，适当放开，由市场去调节。

近年来，我国对房地产宏观调控成效显著。2006年5月17日，我国提出了促进房地产业健康发展的“国六条”：

(1) 切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。

(2) 进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策，完善住房转让环节税收政策，引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模，加强土地使用监管，制止囤积土地行为。

(3) 合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长。

(4) 进一步整顿和规范房地产市场次序。制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

(5) 加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难。