

房地产法律概论

FANG DI CHAN FA LU GAI LUN

邹永丽 伍军 褚中喜◎著



中国政法大学出版社



房地产法律概论

FANG DI CHAN FA LU GAI LUN

邹永丽 伍军 褚中喜○著



中国政法大学出版社

2015 · 北京

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（C I P）数据

房地产法律概论 / 邹永丽，伍军，褚中喜著. —北京：中国政法大学出版社，2015. 11
ISBN 978-7-5620-6453-4

I. ①房… II. ①邹… ②伍… ③褚… III. ①房地产法—中国 IV. ①D922.181
中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第263597号

出 版 者	中国政法大学出版社
地 址	北京市海淀区西土城路 25 号
邮 箱	fadapress@163.com
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社)
电 话	010-58908435 (第一编辑部) 58908334 (邮购部)
承 印	固安华明印业有限公司
开 本	720mm × 960mm 1/16
印 张	20.5
字 数	368 千字
版 次	2015 年 11 月第 1 版
印 次	2015 年 11 月第 1 次印刷
印 数	1 ~ 3000 册
定 价	46.00 元

作者简介



邹永丽 律师，中南财经政法大学法学硕士，曾供职于武汉海天集团，历任集团法务专员、法务主管、法务经理等职。全程主导了该集团开发建设的海天汽配城、红星美凯龙正达家居建材中心、海天欢乐购（海天广场）、海天幸福小城等大型房地产开发项目中的法律设计、构建和策划工作；代理了该集团因开发建设所引起的全部诉讼及仲裁案件；处理了该集团大量其他法律事务。

从事房地产法律实务工作十余年，擅长处理房地产开发企业的公司治理、项目运作、资产重组和并购中的法律事务。长期为大量房地产开发企业、工程建设施工企业提供专项法律服务，并担任董事或监事。法律服务涉及房地产项目开发的全过程，包括获取土地、立项、规划设计、工程建设、营销策划、物业管理、商业经营等，代理了大量与房地产开发相关的诉讼仲裁案件，处理了众多非诉讼法律事务以及涉及香港等地的法律事务。

电话：13886105208；邮箱：13886105208@126.com。



伍军 律师，司法鉴定人，大学教师。曾作为职业经理人全程操作房地产开发项目；曾为十余个房地产开发项目提供全程法律服务；任多家房地产开发公司董事或监事；参与过房地产开发公司的破产重整及破产清算；参加过武汉最负盛名的烂尾楼的重启；代理过大量与房地产开发相关的诉讼及仲裁。

电话：13907126148；邮箱：13907126148@139.com。



褚中喜 北京市万博律师事务所主任，中华全国律师协会行政法专业委员会副秘书长，AAA 信用律师，房地产纠纷及房屋拆迁领域实战型律师，先后被评为“中国十大最具影响力律师”、“和谐中国·2010 年度十大杰出人物”等荣誉称号。曾代理余祥林杀妻冤案、山西黑砖窑案、三鹿毒奶粉案、熊猫烧香计算机病毒案、新疆亿元天价行政处罚案、张绍友奸杀亲侄女特大冤案等全国著名案件，四起案例入选全国年度十大案件。著有《信仰的力量》、《公平礼赞》、《交通事故受害人索赔指南》，并合编了中国人民大学法律硕士统编教材《行政诉讼律师基础实务》。曾应全国人大邀请参加过法律的修改，应最高人民法院邀请参加过多部司法解释的起草论证，办理过十余起最高人民法院直接审理的重大疑难案件。个人经历和办理的案件曾被中央电视台、凤凰卫视、新华社等近百家媒体专题报道。

电话：13901145334；邮箱：13901145334@qq.com。

序 言

随着 20 世纪 80 年代初期住房制度改革和土地使用制度改革的启动与推进,“房屋和土地既是产品和资源又是商品和资产”的认识逐渐深入社会生活。与之相伴,我国房地产业也从试点起步发展到繁荣兴盛。时至今日,房地产业已发展成为我国国民经济的支柱产业之一。房地产业持续健康的发展,离不开房地产法律法规的有力保障。房地产领域社会关系复杂、利益重大、影响面广,再加上我国特有的社会主义特色房屋和土地制度,世界上无先例可循,历史上无规律可找,国家也是在不断的摸索中出台或修改相关的法律法规。当前,房地产领域的法律法规已形成了较为完备的法律体系,但是,仍有许多实践和理论问题需要进一步研究和探讨。

作者致力于房地产领域的法律实务操作已有多年,并一直在实务中不断地学习、思考。在执业过程中,作者对房地产方面的法律理论和实践感受颇多,遂萌发了将多年来的所思所行进行一次全面的整理,编著本书的想法。

本书共分九编:第一编总论;第二编房地产权属;第三编房地产开发用地;第四编房地产开发;第五编建设工程;第六编房地产交易;第七编物业管理;第八编房地产金融;第九编房地产市场管理。本书的特色在于,系统全面地对房地产领域的法律构架进行了梳理,基本上每个编章在对房地产法律理论和实践问题进行剖析时,都融入了该编章内容所涉及的主要房地产法律法规。

作者编著本书,一方面期望通过本书提高作者以及作者所在房地产法律服务团队的房地产法律素养,给客户提供更优质、更专业的法律服务;另一方面也期望本书的问世能对律师同仁、房地产企业内部法律人士以及对房地产法律业务感兴趣的人士有所裨益。然而,受作者水平所限,本书难免有疏

漏偏颇之处，恳请学界实务同仁和读者对本书提出宝贵的批评与建议。最后，对为本书的面世给予帮助的所有单位和个人表示衷心的感谢。

邹永丽 伍 军 褚中喜

2015年8月8日

目 录

第一编 总 论

第一章 房地产与房地产业	1
第一节 房地产及房地产业概述	1
第二节 我国房地产市场的发展历史	3
第二章 房地产法律体系	6
第一节 房地产法律关系	6
第二节 房地产法的渊源	7

第二编 房地产权属

第三章 房地产权属概述	10
第一节 土地权属	10
第二节 房屋权属	14
第三节 房地产权属登记	16
第四章 建筑物区分所有权	19
第一节 建筑物区分所有权概述	19
第二节 建筑物区分所有权热点分析	21

第三编 房地产开发用地

第五章 建设用地	26
第一节 建设用地概述	26
第二节 建设用地的开发	27
第三节 建设用地的取得	29
第六章 土地储备	35
第一节 土地储备制度概述	35

第二节 土地储备制度的由来和发展	36
第七章 房屋征收与拆迁	41
第一节 房屋征收与拆迁概述	41
第二节 国有土地上房屋征收与拆迁立法概况	42
第三节 国有土地上房屋的征收补偿程序	51

第四编 房地产开发

第八章 房地产开发概述	58
第一节 房地产开发的含义与特征	58
第二节 房地产开发的分类	60
第三节 房地产开发的原则和作用	62
第九章 房地产开发主体及相关者	65
第一节 房地产开发企业	65
第二节 房地产开发相关者	72
第十章 房地产开发项目	74
第一节 住宅地产开发项目	74
第二节 写字楼地产开发项目	75
第三节 零售商业地产开发项目	77
第四节 工业地产开发项目	82
第五节 旅游地产开发项目	85
第十一章 房地产开发相关程序	88
第一节 房地产开发项目立项	88
第二节 办理规划许可证	90
第三节 办理国有土地使用证	92
第四节 办理施工许可证	93
第六节 办理预售许可证	95

第五编 建设工程

第十二章 建设工程及其造价	96
第一节 建设工程概述	96
第二节 建设工程造价	98
第十三章 建设工程参与主体	103

第一节 从业单位应具备的条件	103
第二节 从业单位的资质管理	105
第三节 从业技术人员的执业资格管理	108
第十四章 建设工程发包与承包	112
第一节 建设工程的发包承包主体及方式	112
第二节 建设工程的招标投标	115
第三节 建设工程合同	126
第十五章 建设工程的建设	131
第一节 建设工程勘察与设计	131
第二节 建设工程施工	134
第三节 建设工程监理	145
第十六章 建设工程安全生产管理	149
第一节 安全生产许可证	149
第二节 安全生产费用	150
第三节 建设工程安全生产的责任承担	151
第四节 生产安全事故的应急救援和调查处理	156
第十七章 建设工程质量管理	158
第一节 建设工程质量管理概述	158
第二节 建设工程质量及质量缺陷的责任承担	161
第三节 建设工程质量验收	164
第四节 建设工程质量保修	167

第六编 房地产交易

第十八章 房地产项目转让	171
第一节 房地产项目权属发生变更的房地产项目转让	171
第二节 房地产项目权属未发生变更的房地产项目转让	176
第十九章 商品房销售	179
第一节 商品房销售形式	179
第二节 商品房销售广告	182
第三节 商品房买卖合同	185
第四节 商品房的交付	191

第二十章 商品房屋租赁	197
第一节 商品房屋租赁概述	197
第二节 租赁合同	199
第三节 对承租人的特殊保护	203
第二十一章 公房的交易	207
第一节 公房的概述	207
第二节 公房的交易形式	210
第二十二章 保障性住房的交易	214
第一节 经济适用住房	214
第二节 限价商品房	216
第三节 廉租住房	217
第四节 公共租赁住房	220
第二十三章 存量房的交易	222
第一节 存量房及存量房交易市场	222
第二节 存量房交易流程	224
第三节 存量房交易的风险及防范	226

第七编 物业管理

第二十四章 物业管理概述	228
第一节 物业和物业管理	228
第二节 我国物业管理法律制度	232
第二十五章 业主自治	236
第一节 业主自治概述	236
第二节 业主自治的主体	237
第三节 业主自治的组织形态	239
第四节 业主自治的规则	243
第二十六章 委托物业管理	245
第一节 物业服务企业	245
第二节 物业服务合同	247
第三节 物业服务费用	249

第八编 房地产金融

第二十七章	房地产业的金融支持	252
第一节	房地产金融的现状	253
第二节	房地产金融的发展趋势	255
第二十八章	房地产开发贷款	258
第一节	房地产开发贷款概述	258
第二节	房地产开发贷款的流程	259
第三节	房地产开发贷款的担保	263
第二十九章	个人住房抵押贷款	266
第一节	个人住房抵押贷款概述	266
第二节	个人住房抵押贷款的流程	269
第三节	个人住房抵押贷款的法律风险及防范	272
第三十章	住房公积金贷款	278
第一节	住房公积金	278
第二节	住房公积金贷款	281

第九编 房地产市场管理

第三十一章	房地产市场的政策调控	286
第一节	房地产调控的历史	286
第二节	房地产调控的措施	290
第三十二章	房地产价格管理	293
第一节	房地产价格管理概述	293
第二节	房地产价格管理内容	296
第三十三章	房地产税收管理	301
第一节	流转税	301
第二节	所得税	306
第三节	财产税	310
第四节	特定行为税	314

第一编 总 论

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产及房地产业概述

一、房地产

房地产是地产、房产及其衍生利益的集合体。^{〔1〕}房地产因其具有位置的固定性和不可移动性，或移动后会减损其价值或使用价值的特征，又被称为“不动产”。房地产虽然是我国法律的专门用语，但是现行的法律法规并没有对其进行定义。

房地产是由土地和房屋两个因素所构成的统一体。在这个统一体中，土地是主物，是房屋存在的基础和依托；房屋是从物，依附于土地，二者密不可分。房地产有三种存在形态，即土地、房屋、房地合一状态下的物质实体及其权益。由于房地产的不可移动性，因此在房地产交易中，流转的不是土地和房屋，而是房地产的有关权利和“证书”。

土地是最基本的不动产。我国现行法律法规对“土地”一词的含义未作明确规定。土地所有权人和使用权人取得土地，不仅仅是为了土地的本身（地表），更重要的是为了利用土地种植作物、建造房屋、挖掘地下通道等。因此，对“土地”一词应从立体角度来把握其含义，土地并不是平面的，而是三维立体的。土地应包括地球表面及地表之下和之上延伸的一定空间。

房屋必须依附于土地而存在。现行《中华人民共和国城市房地产管理

〔1〕 邢万兵：《房地产法律实务》，法律出版社2012年版，第1页。

法》^[1]（本书简称为《城市房地产管理法》）第2条第2款将“房屋”定义为：“土地上的房屋等建筑物及构筑物。”建筑物是指土地上建设的供人们居住、生产或进行其他活动的空间。构筑物是指人们不直接在内进行生产或活动的场所，如道路、桥梁、水井等。

在我国，土地由国家所有或集体所有，即土地分为城市土地和农村土地；而房屋依据其所依附土地的性质不同，也分为城市房屋和农村房屋。由于农村的房地产目前还存在诸多限制，因此本书主要研究的是城市的房地产。

二、房地产业

房地产业是指以土地和房屋为经营客体，从事房地产开发、建设、经营、管理、维修、装饰和服务等集多种经济活动为一体的综合性产业。根据国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会联合颁布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）^[2]的划分，房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动等以及由此而形成的房地产市场。为了行文方便，本书将同义使用房地产业和房地产市场两个概念。

房地产业与建筑业有着千丝万缕的联系，但房地产业绝不等同于建筑业。根据2012年12月国家统计局颁布的《三次产业划分规定》^[3]，房地产业属于第三产业服务业，而与房地产业紧密相关的建筑业属于第二产业。虽然房地产业与建筑业都含有房屋建造，且具有兼容性，但两者还是有着本质的区别，房地产业是有别于建筑业的一个独立行业。

房地产业是国民经济发展的基础性产业，其运行包括生产、流通、消费三个环节，即在土地上投入劳动和资本进行房屋建造，建好房屋或在建房屋进入市场，以买卖、租赁、抵押等方式进行流通，最终转移至消费者手中进行消费。房地产业是各种经济活动必不可少的依托，所提供的房地产商品是工商业活动和人民生活最基本的物质基础，其将土地、资金、劳动力和各种社会资源及物质材料通过市场机制聚集起来，对整个市场体系的完善具有不可替代的重要作用。

[1] 《中华人民共和国城市房地产管理法》：1994年7月5日主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；根据2007年8月30日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（主席令第72号）第一次修正；根据2009年8月27日《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》（主席令第18号）第二次修正。

[2] 《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）：2011年4月29日国家标准公告2011年第5号〔总第170号〕公布，自2011年11月1日起实施。

[3] 《三次产业划分规定》：2003年5月14日《国家统计局关于印发〈三次产业划分规定〉的通知》（国统字〔2003〕14号）发布，自发布之日起执行；根据2012年12月17日《国家统计局关于印发三次产业划分规定的通知》（国统字〔2012〕108号）修订。

第二节 我国房地产市场的发展历史

1978 年之前,我国只有建筑业,几乎没有房地产市场。自 1978 年改革开放以来,随着住房制度改革(俗称“房改”)和土地使用制度改革的启动与推进,房屋和土地既是产品和资源,又是商品和资产的认识由浅入深,房地产价值逐渐显化,房地产市场初步形成。我国房地产市场发展至今已有 30 多年,其形成和发展的历程大致分为四个阶段。

一、第一阶段:试点起步阶段(1978~1990 年)

1978 年 9 月和 1980 年 4 月,邓小平同志在对建筑业发展和住宅问题的两次谈话中提出了出售公房,调整公房租金,提倡个人建房买房的住房制度改革总体设想。1980 年 6 月,中共中央、国务院转批的《全国基本建设工作会议汇报提纲》实质性地拉开了住房制度改革的序幕。1982 年国务院在四个城市进行售房试点。1988 年 2 月 25 日,国务院发布国务院住房制度改革领导小组的《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》^[1]。

1979 年颁布的《中华人民共和国中外合资经营企业法》^[2](本书简称为《中外合资经营企业法》)首开国有土地有偿使用之先河。1982 年深圳经济特区将国有土地分为不同等级,向土地使用者收取不同标准的使用费。1988 年 9 月国务院发布《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》^[3](本书简称为《城镇土地使用税暂行条例》)开征城镇土地使用税。1987 年 11 月 26 日,深圳市政府首次公开招标出让住房用地。1988 年 4 月 12 日,《中华人民共和国

[1] 《国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知》:1988 年 2 月 25 日国发[1988]11 号发布。

[2] 《中华人民共和国中外合资经营企业法》:1979 年 7 月 8 日全国人民代表大会常务委员会委员长令第 7 号公布,自公布之日起生效;根据 1990 年 4 月 4 日《全国人民代表大会关于修改〈中华人民共和国中外合资经营企业法〉的决定》(主席令第 27 号)第一次修正;根据 2001 年 3 月 15 日《全国人民代表大会关于修改〈中华人民共和国中外合资经营企业法〉的决定》(主席令第 48 号)第二次修正。

[3] 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》:1988 年 9 月 27 日国务院令第 17 号发布,自 1988 年 11 月 1 日起施行;根据 2006 年 12 月 31 日《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(国务院令第 483 号)第一次修正;根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》(国务院令第 588 号)第二次修正;根据 2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令第 645 号)第三次修正。

宪法》^[1]（本书简称为《宪法》）作出修正，土地出租开禁，土地使用权依法转让获得许可。至此，土地撤除了樊篱，作为一种特殊而重要的商品，开始大摇大摆地进入市场。

二、第二阶段：非理性炒作与调整推进阶段（1991~1996年）

1991年6月，国务院发布《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》^[2]。同年11月，国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组起草的《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》^[3]。1991年，国务院先后批复了24个省市的房改总体方案。1992年住房制度改革全面启动。此后，房地产业急剧快速增长，月投资最高增幅曾高达146.9%。房地产市场在局部地区一度混乱，在个别地区出现较为明显的房地产泡沫。

针对房地产市场的乱象和非理性炒作，我国首次对房地产进行调控：1993年6月，中共中央、国务院出台《关于当前经济情况和加强宏观调控的意见》^[4]；1994年7月5日《城市房地产管理法》出台；1994年7月18日国务院发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》^[5]。随着各项政策的落实，房地产业投资增长率普遍大幅回落，经过3年的努力，经济成功软着陆，房地产市场在经历一段时间的低迷之后开始复苏。

三、第三阶段：相对稳定协调发展阶段（1997~2003年）

1997年亚洲金融危机爆发，我国经济陷入空前的内需不足的困境，中央不得不采取一系列可以刺激内需的政策，以维持必要的经济增长速度。1998

[1] 《中华人民共和国宪法》：1954年《宪法》，1954年9月20日第一届全国人民代表大会第一次会议通过，现已失效。1975年《宪法》，1975年1月17日第四届全国人民代表大会第一次会议通过，现已失效。1978年《宪法》，1978年3月5日第五届全国人民代表大会第一次会议通过，现已失效。1982年《宪法》，1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过，1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行；根据1988年4月12日《中华人民共和国宪法修正案》（第七届全国人民代表大会第一次会议通过）第一次修正；根据1993年3月29日《中华人民共和国宪法修正案》（第八届全国人民代表大会第一次会议通过，公告第8号发布）第二次修正；根据1999年3月15日《中华人民共和国宪法修正案》第三次修正（第九届全国人民代表大会第二次会议通过）；根据2004年3月14日《中华人民共和国宪法修正案》（第十届全国人民代表大会第二次会议通过）第四次修正。

[2] 《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》：1991年6月7日国发〔1991〕30号发布。

[3] 《国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改革意见的通知》：1991年11月23日国办发〔1991〕73号发布。

[4] 《中共中央、国务院关于当前经济情况和加强宏观调控的意见》：1993年6月24日中发〔1993〕6号发布。

[5] 《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号发布。