



上海政法学院学术文库
环境资源法学丛书

REAL ESTATE LAW

王文革 主编

房地产法学

——理论·实务·案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



上海高校法学一流学科环境资源法建设项目 资助
上海政法学院学术文库·环境资源法学丛书

REAL ESTATE LAW

王文革 主编

房地产法学

——理论·实务·案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法学 / 王文革主编. —北京: 中国法制出版社, 2016.1

ISBN 978-7-5093-7118-3

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产—法学—中国

IV. ① D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 297159 号

责任编辑: 陈 兴 (cx_legal@163.com)

封面设计: 蒋 怡

房地产法学

FANGDICHAN FAXUE

主编 / 王文革

经销 / 新华书店

印刷 / 北京京华虎彩印刷有限公司

开本 / 640 × 960 毫米 16

版次 / 2016 年 3 月第 1 版

印张 / 27.75 字数 / 360 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7118-3

定价: 79.00 元

值班电话: 010-66026508

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010-66010405

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

主 编 王文革

撰稿人（以拼音字母排序为序）

丁洁琼 连晓燕 梅晓龙

王文革 姚佳欣

主编简介

王文革，武汉大学环境资源法博士，华东政法大学经济法博士后，教授，高级工程师，经济师。现任上海政法学院环境资源与能源法研究中心主任、上海市重点学科环境资源法学科负责人，上海市教委重点学科经济法学科带头人。兼任国际组织 IUCN 生态系统管理专家组成员、《中国国土资源报》法律顾问、中国环境资源法研究会副会长等。先后荣获全国宝钢优秀教师奖、上海浦江学者、上海市十大优秀中青年法学家、上海市曙光学者、第三届全国法学教材和科研成果奖、上海哲学社会科学优秀成果三等奖、上海高校优秀教学成果奖二等奖等。主要研究领域：环境资源与能源法，房地产法，经济法，行政法等。主持国家社科基金项目、教育部、司法部等国家级、省部级科研项目二十多项，其他项目多项。独著、主编、参编著作和教材 23 部，其中代表性个人专著有：《土地法学》《城市土地节约利用法律制度研究》《节能法律制度研究》《城市土地配置利益博弈及其法律调整》《城市土地市场供应法律问题》《环境知情权保护立法研究》等；先后在《中国环境科学》《法商研究》等杂志上发表论文一百多篇，其中多篇论文被人大复印资料全文转载。

“环境资源法学丛书”

总 序

我校环境法学科在“十一五”期间被上海市教委列为重点学科，在上海市教委的资助下出版了系列学术著作和教材。在“十二五”开局之年，经专家评审，上海市教委批准，我校环境法学科被列入上海高等教育内涵建设“085”工程建设项目，建设周期五年，包括环境法重点学科建设项目和城市环境安全知识创新平台建设项目两个子项目。2012年，我校环境法学科被列入上海市高校一流学科（上海市重点学科）法学建设规划项目，建设周期五年。该学科以环境资源法理论和实践为总体建设方略，注重与相关学科的交叉与融合，下设环境保护法、自然资源法、能源法、海洋法、环境健康法、灾害防治法、循环经济法、国际环境法、房地产法、环境资源经济（金融）法、环境资源行政法、环境资源犯罪、环境社会学、生态哲学14个方向。根据总体建设方略，该学科在“十二五”期间，成果形式除课题和论文外，计划出版系列环境法专著和教材。期盼学术界同仁和广大读者提出批评和建议，帮助我们在这套丛书出好。

王文革

2013年1月

前 言

房地产法是社会主义市场经济法律体系的重要组成部分，对于促进房地产市场的健康发展，维护房地产市场秩序，保护房地产法律关系当事人的合法权益具有重要作用。为适应普通高等学校法学专业、工程管理专业及其他相关专业的房地产法教学需要，我们编写了这部教材。

本书吸收了本学科最新研究成果、教学改革成果和房地产管理与司法实践新经验，结合我国立法新动态，以科学理性的态度全面系统地阐述了我国房地产的法律问题，并注重培养学生运用房地产法的基本理论分析和解决问题的能力。在写作过程中，我们根据从事房地产法教学与研究的经验，紧密结合房地产法实务和房地产法律、法规、规章，力求全面、系统地阐述房地产法的基本理论和基本制度，使之尽量符合普通高等学校教学的需要，并对其他读者学习房地产法提供有益的帮助。

本书由王文革负责统稿，连晓燕协助统稿。各章节撰稿人分工如下：

王文革：第三章。

丁洁琼：第一章（除学术视野和实务应用）、第二章（除学术视野）、第十章（除学术视野）。

姚佳欣：第四章、第五章。

梅晓龙：第六章、第八章、第九章。

连晓燕：第一章的学术视野和实务应用、第二章学术视野、第七章、第十章的学术视野、第十一章。

编 者

2015 年 5 月

目录 Contents

第一章 房地产法概述.....	1
第一节 房地产法概述.....	1
一、房地产 / 1	
二、房地产业 / 3	
三、房地产法 / 3	
第二节 房地产法的基本原则.....	6
一、坚持社会主义土地公有制原则 / 6	
二、合理利用和保护原则 / 6	
三、保障房地产权利人合法利益原则 / 7	
四、实行土地有偿使用原则 / 7	
第三节 房地产法的历史沿革.....	8
一、我国房地产法的立法概况 / 8	
二、房地产法律规范 / 10	
第二章 房地产权属法律制度.....	25
第一节 房地产权属概述.....	25
一、房地产权利与房地产权属 / 25	
二、房地产权属制度的内容 / 26	
三、房地产权属登记制度 / 27	

第二节 我国土地权属制度	28
一、土地所有权 / 28	
二、土地使用权 / 33	
第三节 我国房屋权属制度	34
一、房屋所有权 / 34	
二、建筑物区分所有权 / 37	
第三章 房地产开发用地法律制度	53
第一节 土地流转制度概述	53
一、土地流转的概念和特点 / 53	
二、土地流转的种类 / 53	
三、土地流转的基本原则 / 55	
第二节 土地征收制度	57
一、土地征收的概念和特征 / 57	
二、土地征收的原则和条件 / 61	
三、土地征收补偿 / 63	
四、土地征收程序 / 71	
五、土地征收争议解决 / 73	
第三节 建设用地使用权划拨制度	73
一、建设用地使用权划拨的概念和特征 / 73	
二、建设用地使用权划拨的范围和程序 / 74	
三、划拨建设用地使用权的终止 / 75	
四、国有企业改革中划拨土地使用权的处置规定 / 76	
第四节 建设用地使用权出让制度	79
一、建设用地使用权出让的概念和特征 / 79	

二、建设用地使用权出让的范围 / 81	
三、建设用地使用权出让的方式及其具体程序 / 82	
四、建设用地使用权出让合同 / 87	
五、划拨土地使用权出让制度 / 94	
六、土地使用权出让纠纷处理 / 95	
第五节 建设用地使用权租赁和作价入股制度	96
一、建设用地使用权租赁 / 96	
二、建设用地使用权入股（出资） / 103	
第六节 国有土地使用权转让制度	107
一、国有土地使用权转让概述 / 107	
二、国有土地使用权买卖 / 109	
三、国有土地使用权交换 / 110	
四、国有土地使用权赠与 / 111	
五、国有土地使用权继承 / 111	
六、划拨国有土地使用权转让 / 112	
七、土地使用权转让纠纷处理 / 113	
第七节 国有土地使用权出租制度	114
一、国有土地使用权出租的概念 / 114	
二、国有土地使用权出租的条件 / 115	
三、国有土地使用权出租的程序 / 115	
四、土地使用权租赁合同的主要内容 / 116	
五、土地使用权租赁双方当事人的权利义务 / 116	
第八节 国有土地使用权抵押制度	118
一、国有土地使用权抵押的概念和特征 / 118	
二、国有土地使用权抵押的条件 / 118	

三、抵押合同条款 / 119	
四、土地使用权抵押当事人的权利义务 / 120	
五、土地抵押权的效力 / 121	
六、土地抵押权的实现 / 122	
第九节 建设用地使用权的终止.....	123
一、建设用地使用权终止的概念 / 123	
二、建设用地使用权终止的条件 / 123	
第十节 农村集体建设用地使用权流转制度.....	124
一、农村集体建设用地使用权及其流转的概念 / 124	
二、农村集体建设用地的使用范围 / 125	
三、农村集体建设用地使用的原则 / 125	
四、乡镇企业用地的管理 / 126	
五、乡（镇）村公共设施、公益事业建设胜地的管理 / 126	
六、农村村民宅基地的管理 / 127	
第四章 房地产开发建设法律制度.....	141
第一节 房地产开发概述.....	141
一、房地产开发的概念与特征 / 141	
二、房地产开发的原则 / 144	
三、房地产开发的分类 / 145	
第二节 房地产开发企业.....	147
一、房地产开发企业的概念与类型 / 147	
二、房地产开发企业的设立条件与设立程序 / 148	
三、房地产开发企业的资质管理 / 150	
第三节 建设工程管理法律制度.....	154

一、建设工程招标投标制度 / 154	
二、建设工程施工管理制度 / 157	
三、建设工程监理制度 / 161	
四、建设工程竣工验收制度 / 164	
第五章 房地产交易法律制度	176
第一节 房地产交易概述	176
一、房地产交易的概念与法律特征 / 176	
二、房地产交易的基本原则与基本制度 / 178	
第二节 房地产转让概述	180
一、房地产转让的概念与特征 / 180	
第三节 商品房买卖	182
一、商品房现售 / 182	
二、商品房预售 / 184	
第六章 房屋租赁	198
第一节 房屋租赁概述	198
一、房屋租赁的法律概念和特征 / 198	
二、房屋租赁的分类 / 200	
第二节 房屋租赁合同	201
一、房屋租赁合同概述 / 201	
二、房屋租赁合同的内容 / 201	
三、房屋租赁合同法律关系的成立 / 202	
四、房屋租赁合同法律关系主体的权利与义务 / 202	
五、房屋租赁合同的解除 / 203	

第三节	房屋租赁的特殊规则	204
	一、买卖不破租赁 / 204	
	二、承租人优先购买权的行使 / 204	
第四节	房屋租赁的实务问题	206
	一、确定租赁双方当事人身份 / 206	
	二、确定房屋类型 / 207	
	三、租金的支付时间及支付方式 / 207	
	四、租赁保证金 / 208	
	五、租赁登记的重要性 / 208	
	六、转租关系中承租人应注意的问题 / 208	
第七章	房地产抵押	216
第一节	房地产抵押概述	216
	一、房地产抵押的概念 / 216	
	二、房地产抵押的法律特征 / 218	
	三、房地产抵押权的标的 / 221	
第二节	房地产抵押的设定	224
	一、房地产抵押合同 / 224	
	二、房地产抵押登记 / 228	
	三、房地产抵押权的效力 / 230	
	四、房地产抵押权的实现 / 234	
第三节	特殊的房地产抵押	238
	一、共同抵押 / 238	
	二、最高额抵押 / 239	
	三、其他特殊房地产抵押类型 / 241	

第四节	有关房地产抵押的疑难问题探讨	242
一、抵押权与租赁权的关系 / 242		
二、抵押权与优先权的冲突 / 244		
三、房地产抵押权的存续期间及诉讼时效 / 246		
第八章	房地产金融及其法律制度	260
第一节	房地产金融法律制度的概述	260
一、房地产与金融 / 260		
二、房地产金融的概念和种类 / 261		
第二节	房地产开发贷款制度	262
一、房地产开发信贷融资概述 / 262		
二、房地产开发贷款的法律关系 / 262		
三、房地产开发贷款的种类 / 262		
四、房地产开发贷款的特征 / 264		
五、房地产开发贷款风险的控制 / 265		
六、房地产开发的担保 / 269		
第三节	个人住房贷款	269
一、个人住房贷款的定义 / 269		
二、个人住房贷款的分类 / 270		
三、个人住房贷款流程 / 272		
第四节	住房置业担保	273
一、住房置业担保的概念 / 273		
二、我国住房置业担保的特征 / 274		
三、置业担保公司的设立 / 276		
四、置业担保中的保证和抵押反担保 / 276		

第五节	房地产信托制度	276
一、	房地产信托的概念	276
二、	房地产信托融资的分类	278
三、	房地产信托融资的法律关系	280
四、	我国房地产信托融资制度	284
第九章	房地产税费法律制度	303
第一节	房地产税费概述	303
一、	房地产税收	303
二、	房地产费	308
第二节	房地产税收法律关系	308
一、	税收法律关系的概念	308
二、	税收法律关系的产生、变更和消灭	309
三、	房地产税收法律关系的主体和客体	310
四、	房地产税收法律关系的内容	312
第三节	房地产税种分类	312
一、	房地产流转税的概念与分类	313
二、	房地产所得税的概念与分类	315
三、	房地产财产税的概念与分类	319
四、	房地产行为税的概念与分类	324
第四节	房地产费	334
一、	土地使用权出让金和土地闲置费	334
二、	房地产行政性收费	335
三、	房地产事业性收费	337

第十章 物业管理法律制度	358
第一节 物业管理概述	358
一、物业管理的概念和特点 / 358	
二、物业管理的类型 / 360	
三、物业管理的内容 / 361	
第二节 物业管理法律关系	362
一、物业管理法律关系的主体 / 362	
二、物业管理法律关系的客体 / 364	
三、物业服务管理法律关系的内容 / 364	
第三节 物业服务合同	367
一、物业服务合同的概念 / 367	
二、物业服务合同的内容 / 369	
三、物业合同的订立、履行和终止 / 370	
第四节 物业管理法律责任	372
一、物业管理法律责任的概念和特征 / 372	
二、物业管理法律关系主体的法律责任 / 373	
第十一章 房地产纠纷的解决	389
第一节 房地产纠纷概述	389
一、房地产纠纷的概念 / 389	
二、房地产纠纷的分类 / 390	
三、房地产纠纷产生的原因 / 393	
四、房地产纠纷的解决原则 / 393	
五、解决房地产纠纷应当注意的几个问题 / 395	