

房地产法律实务 与发展若干问题 研究

上海市律师协会房地产业务研究委员会组织全体委员分别就住房保障、房地产建设与开发、房地产交易与调控、土地制度、房地产金融、物业管理、房地产立法评析与建议等七个专题进行了深入的理论研究，并以执业中的实际案例为基础撰写了若干篇文章，分别就上述主题对房地产法律问题进行了探讨，并提出了相关立法建议。

上海市律师协会房地产业务研究委员会◎编

法律出版社
LAW PRESS CHINA

上海市律师协会房地产业务研究委员会组织全体委员分别就住房保障、房地产建设与开发、房地产交易与调控、土地制度、房地产金融、物业管理、房地产立法评析与建议等七个专题进行了深入的理论研究，并以执业中的实际案例为基础撰写了若干篇文章，分别就上述主题对房地产法律问题进行了探讨，并提出了相关立法建议。



上海市律师协会文库

房地产法律实务 与发展若干问题 研究

上海市律师协会房地产委员会◎编

编委会成员：季 诺 朱黎庭

邵万权 叶正伟

李国华



上海市律师协会文库

 法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律实务与发展若干问题研究 / 上海市律师
协会房地产业务研究委员会编. —北京:法律出版社,
2014.10

(上海市律师协会文库)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6830 - 5

I. ①房… II. ①上… III. ①房地产法—研究—中国
IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 206266 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/彭 雨

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法律出版社上海出版中心

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/固安华明印业有限公司

责任印制/张建伟

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/27 字数/435 千

版本/2014 年 11 月第 1 版

印次/2014 年 11 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6830 - 5

定价:59.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

上海市律师协会文库

编委会顾问：郑善和 王 协

编委会主任：盛雷鸣

编委会执行副主任：黄 绮

编委会副主任：陈乃蔚 邵曙范 钱翊樑 周天平 管建军
万恩标

编委会委员：朱洪超 鲍培伦 朱树英 傅鼎生 王俊民
史建三 季 诺 刘小禾 王旭峰 陈 东
潘 瑜

编委会学术顾问：倪正茂

总 序

上海市律师协会自诞生之日起,已经历三十多个春秋,见证律师业逐步成为上海现代服务业的重要组成部分,并迎来一个又一个蓬勃发展的年头。随着中国经济体制的全面深化改革,国内外经济社会的舞台上都活跃着律师的身影,他们不仅为中国推进市场经济发展提供专业的法律意见,更是为推进社会主义法治建设保驾护航。

特别是2013年中国(上海)自由贸易试验区建立,2014年司法体制改革扬帆起航,这样的时代背景对于上海律师业而言,既是机遇,又是挑战。为此,上海市律师协会更加注重提升上海律师的学术理论素养和法律实践能力,引导律师著书立说,鼓励百家争鸣。2006年年初,“上海市律师协会文库”的出版工作启动,至今已步入第九个年头。已经问世的十九部作品,汇聚了作者的智慧结晶,展示了上海律师的精神财富,也印证了上海律师在高速发展的转型期中始终立于时代脉络的前沿。

搭建律师思想碰撞之平台、畅通律师信息传播之渠道、铺设律师学问切磋之道路、营造律师形象展示之舞台、创建律师文化交流之大厦,始终是上海律协推动律师业发展的出发点和追求目标,也是广大上海律师共同憧憬的理想之境。

上海市律师协会
二〇一四年三月

序 言

2003年至2013年,是中国房地产业发展的黄金十年,也是政府密集调控的十年。而未来的十年,更多人认为是回归市场、回归理性的十年。《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中强调要让市场在资源配置中起决定性作用,今年“两会”上的政府工作报告,更是十年来首次不提房地产调控,却重点突出了住房保障机制。由此种种,不难看出,本届政府对于房地产市场改革的决心,即让商品房回归市场,同时管好保障房让人民住有所居。这些无疑为房地产市场法律服务的发展指明了方向。

2013年4月,为提高房地产专业律师的学术理论素养,上海市律师协会房地产业务研究委员会启动论文评选活动,对委员们历来撰写的房地产法律专业论文进行评比。委员会邀请多名行业专家、政府领导、知名学者、一线法官及律师进行了评审,选出多篇优秀论文,又几经修改,精益求精,最终汇编成册,形成本书。

本书内容涵盖房地产立法、住房保障、房地产建设与开发、土地制度、物业管理、房地产交易等多个方面,本书成稿又适值我国房地产市场的转型期,相关政策和法律正在不断调整 and 改革之中,本书兼具实务性、思想性和前瞻性特点,应可成为房地产专业人士的参考资料。

书中论文均出自上海律协房地产业务研究委员会的律师之手。他们多年来奋斗在房地产法律实务第一线,同时又能保持专业精神,借助委员会平台积极开展专业调研、理论探讨、业务交流、业务培训以及立法建议等活动。他们始终保持着实践与理论并重的态度,保持着对房地产行业的关注,积极地为房地产领域法治建设建言献策。

本人感念委员会的各位同仁利用工作之余,热爱理论研究,热心业务交流,关心法治建设,特此为序!

盛雷鸣
于2014年3月

前 言

众所周知,房地产是关乎国计民生的重要行业。房地产行业能否健康、稳定、有序地发展,不仅关系到整个国家宏观经济的良性运行,更会直接影响到千家万户的个体幸福。政府历来重视房地产领域的规制与调控,尤其是近年来针对房地产领域暴露出的问题出台了一系列法规、政策,取得了相当的成效,但也存在诸多争议。在房地产未来的发展中,政府调控与法律规范的协调与整合,成为我们必须思考的问题。无论是政府部门、行业精英、新闻媒体还是广大人民群众,正逐渐形成这样一个共识,即要在房地产行业实现长期有效之治理,必须依靠更为健全的法治。

上海市律师协会房地产业务研究委员会长期关注中国房地产领域的实务总结和法治建设。所有委员都工作在房地产法律实务第一线,对于房地产行业有着深厚的感情,也对于当今中国房地产领域法治建设的现实需求有着切身的体验。这份情感化为心力,这份体验化为关怀。每当房地产领域面临新的法律难题,委员们往往会多一分细心观察、多一分深入思考,竭尽所能为解决难题贡献些许智慧。这便是本书编著的缘起与主要内容所在——一群志同道合的房地产法律人,立足于自身的专长与经验,对当今房地产法律服务的小结和对房地产领域法治建设的真诚建言。

本书收录文章系从近百篇高质量的来稿中反复筛选而出,均为委员们的心血之作。文章选题几乎涵盖了当今住房保障、房产开发、房产交易、房产金融、土地制度以及物业管理等房地产制度中的所有热门、疑难与焦点问题。其中既有系统化的理论探讨,也不乏以点及面的实证分析,既有完善现行制度的建议,也有未来立法的设想。受限于时间仓促以及作者的水平,本书不少文章的学术规范还存在一定瑕疵,本书中的许多观点难免存在偏颇甚至谬误,但我们考虑再三后还是决定出版这份不完美的成果,以供社会各界参考、批评与指正。因为我们坚信,在房地产行业法治建设的大潮中,这是房地产法律人义不容辞的责任。

2 房地产法律实务与发展若干问题研究

本书从策划到付梓的全过程得到了上海律师协会的关注和支持,上海律师协会会长盛雷鸣亲自撰写序言。上海市高级人民法院、上海市政府法制办、上海市房地局、上海市房地产经济学会的相关领导和专家也给了许多的指导和鼓励。特别要说明的是,本书所收集的文章、研究报告和立法建议草案,上海市律师协会房地产业务研究委员会委托上海市房产经济学会进行系统整理和编辑,上海市房产经济学会的李国华、王凯红、周明、李兵梅等同志为此付出了大量心血;然后又由上海市律师协会房地产业务研究委员会四位主任和副主任季诺、朱黎庭、叶正伟、邵万权进行了最后的修订。所有的帮助与鼓励令我们无限感佩,并将长铭于心。在此谨向有关单位和个人表示最诚挚的谢意!同时,由于本书篇幅所限,部分委员的优秀来稿未能刊载,在此也向他们表示深深的歉意!

上海市律师协会房地产业务研究委员会主任 季 诺

目 录

专题一 住房保障

- 1 系统法学理论分析框架下的住房保障立法新理念和新思路
上海江三角律师事务所 于洪军
- 15 我国住房保障制度建设方向的若干建议
上海汇衡律师事务所 韦 烨 张思佳
- 24 保障性住房开发建设若干问题的实证分析
——以上海某集团房产公司的实践为例
上海建纬律师事务所 陈应春
- 31 民间资金投资保障性住房建设的模式和保障
北京市中伦律师事务所上海分所 周月萍
上海市协力律师事务所 曾明德
- 37 保障性住房 BT 模式建设之法律实务探析
上海创远律师事务所 孙义坤

专题二 房地产建设与开发

- 43 土地一级开发实务与法律风险
上海市协力律师事务所 周兰萍
北京市中伦律师事务所上海分所 纪晓晨

2 房地产法律实务与发展若干问题研究

- 55 EPC 合同模式下承包商的法律风险防范
上海市协力律师事务所 魏 飞 陈军杰
- 62 关于工程质量保修金制度的法律思考
北京市中伦律师事务所上海分所 周月萍
- 69 仓储物流项目投资开发的相关法律问题探讨
上海市方达律师事务所 林晓峰

专题三 房地产交易与调控

- 73 不动产物权变动中第三人保护问题研究
上海中建中汇律师事务所 杨文珺
- 112 论《合同法》第 286 条在破产程序中的适用
上海市方达律师事务所 季 诺 章 娅
- 124 浅析房地产新政与房地产法律的整合
——兼论保障性住房的法律保障
上海市方达律师事务所 季 诺 陈 周
- 133 买方市场下的房地产交易若干法律问题
上海星瀚律师事务所 卫 新
- 148 开发商违反订房协议拒签买卖合同应承担的法律责任
上海建领域达律师事务所 俞光洪
- 154 上海市商品房预售的几个法律实务问题
上海东方环发律师事务所 龙昌军 张正勤
- 160 转租关系下权益的制约与平衡
——论次承租人的优先购买权
九州丰泽律师事务所 萧 飞
- 165 论公司股权转让方式的法律风险
上海市金钟律师事务所 雷士国

专题四 土地制度

- 178 集体建设用地市场化的法律分析
上海殷实律师事务所 庄丽生
- 188 农村集体土地经营转换的法律思考
——农村集体建设用地使用权流转问题研究
上海伟创律师事务所 吴胜开

专题五 房地产金融

- 200 房地产收购课题研究报告
上海市律师协会房地产研究委员会房地产并购课题小组
- 233 房地产私募融资的崛起
中伦律师事务所 周 贇 陆学忠
- 243 宏观调控下房地产融资的法律服务新问题与新对策
上海市协力律师事务所 周兰萍 韩 露
- 248 信托融资模式及相关法律实务浅析
——兼谈为保障性住房建设募集社会资金提供新路径
上海中建中汇律师事务所 史 威 王国强
- 257 有限合伙型房地产私募股权投资基金在我国的发展及相关法律实务
上海通力律师事务所 娄斐弘 李剑伟
- 267 中国房地产证券化 REITs 产品路径研究
中论文德律师事务所 陈永兴

专题六 物业管理

- 285 物业管理问题研究
金杜律师事务所(上海)分所 孙 亮

专题七 房地产立法评析与建议

- 335 上海市房地产抵押办法修订草案(2012年2月16日)
上海市律师协会房地产研究委员会房地产抵押办法修订组
- 348 上海市居住房屋租赁管理办法(征求意见稿)的法律建议
上海星瀚律师事务所 卫 新
- 351 试论我国不动产质量保护法律体系的建立
——兼议《不动产质量法》的立法
上海市方达律师事务所 季 诺 陈冠兵
- 362 关于住宅质量责任立法的若干建议
北京市中银律师事务所上海分所 张 莉
- 370 主教练要自己踢点球了
——浅评《上海市审计条例(草案)》第十二条第三款
上海东方环发律师事务所 张正勤
- 375 附件一:《上海市房地产抵押办法》研究会修改稿对照表
- 409 附件二:现行《上海市房地产抵押办法》拟废止条文

专题一 住房保障

系统法学理论分析框架下的住房保障 立法新理念和新思路

上海江三角律师事务所 于洪军

自2008年10月十一届全国人大常委会将《住房保障法》列为《立法规划》中“第二类项目”以后,^①随着住房高投资、高房价、高空置等问题的持续困扰,社会各界关于加快住房保障立法的呼声不断增高,国务院有关部门也加快了起草《住房保障法》草案的步伐,^②受住宅城乡建设部委托的研究机构、其他专家、学者、民间人士在住房保障立法方面也进行了广泛深入的研究。但受委托参与住房保障法起草的专家,已经感到立法的复杂性超出了原来的想象,棘手难题颇多,社会学家与经济学家因视角不同而“争持不下”,起草工作也未能如期完成,甚至一拖再拖,遥遥无期。^③笔者认为,现实中住房保障立法陷入困境,与人们已经习惯了的、传统的法学理论分析框架下形成的立法理念和立法思路的局限有直接关系,不冲出这些立法理念和立法思路方面的束缚,住房保障立法难以走出困境,即使有一天出台了住房保障法,那也很难指望能够走出以往立法的老路,给人们带来欣慰和希望。

笔者于1995年提出的系统法学理论,是主要应用系统科学的方法,把不同的人类社会作为各个相对独立的系统,把法作为社会系统中的子系统重新

① 第二类项目即“研究起草、条件成熟时安排审议的法律草案”,参见“十一届全国人大常委会立法规划”,载 http://www.npc.gov.cn/wxzl/gongbao/2008-12/26/content_1467452.htm, 2011年10月25日访问。

② 国务院办公厅《关于印发国务院2010年立法工作计划的通知》(国办发〔2010〕3号),载 <http://www.henan.gov.cn/zwgk/system/2010/03/15/010184073.shtml>, 2011年10月25日访问。

③ “基本住房保障法(征求意见稿)将暂缓审议”,载 <http://www.587766.com/news5/23599.html>, 2011年10月25日访问。

进行观察研究,从而形成的新的法律观、新的分析框架的法学理论。该理论中提出了“法规则”等一些新的基本概念;赋予了“法”和“法律”等语词以新的内涵和外延;提出了与以往法学理论所不同的法的根源、法的功能、社会系统依法运行方式和运行规律等原理;对法学的研究对象和范围、法学与其他学科的关系也形成了与以往有所不同的认识。^①将目前进行的住房保障立法实践纳入这一理论框架内进行观照和分析,便立即形成了有关住房保障立法的一些新理念和新思路。本文试将这些新理念和新思路提出来与有关专家、学者和所有关心我国住房保障立法的人士进行讨论,希望这些新的理念和思路能够有助于我国住房保障立法早日实现科学化和民主化,进而能够带动我国立法的整体进步。

一、什么是住房保障立法

根据以往的法学理论,“法是由国家制定或认可,并由国家强制力保证实施的法律规范的总和”,“立法是指一定的国家机关依照法定职权和程序,制定、修改和废止法律和其他规范性法律文件及认可法律的活动”。根据这种固有的概念,当人们提到住房保障立法时,便很自然地认为这是人大或人大常委会的制定住房保障法的活动。

而系统法学理论则认为:法是一定社会系统中所有有效的法规则排列组合而成的一个系统;法规则是规定人们必须做出或不得做出一定的行为,违反者要受到一定的人所施加的一定压力的行为规则。法规则是组成法的最小单位,是法的细胞,它具有特殊的结构,即由三大要素构成:一是行为标准,即对人们(包括组织)必须做出或不得做出的行为及相关条件的描述;二是压力,即对不符合行为标准的行为人所实行的人身惩罚和限制、财产的剥夺和减少;三是施压者,即对违反行为标准的行为人施加压力的人(包括组织)。凡是具备这种特殊结构的行为规则,即使不被称作法、没有表现为语言文字形式也都属于法规则;凡是不具备这种特殊结构的行为规则,即使写在法律文件当中,也一概不属于法规则。

根据系统法学中的上述法和法规则的概念,我们能够得出与以往法学理论所不同的立法概念,即立法是指社会系统形成、制定、认可、修改和废止法规则的活动。相应地,住房保障立法就是社会系统形成、制定、修改或废止有关调整住房保障行为的法规则的活动。

^① 于洪军:“系统法学大纲”,载 <http://xtys.fyhz.cn/art/88976.htm>;“应用系统科学所看到的法规则、法和法律”,载《中央政法管理干部学院学报》1997年第4期。

(一)凡是形成、制定、修改、废止有关调整住房保障行为的法规则的活动,无论主体是谁,该活动都属于住房保障立法

全国人大常委会制定《住房保障法》的活动,属于住房保障立法,这是被普遍接受的。除此之外,我们还看到,1999年国务院颁布了行政法规《住房公积金管理条例》;1998年以来,国务院及其办公厅陆续发布了有关住房制度改革、住房公积金管理、城市低收入家庭住房困难的解决、房地产市场调控的通知、意见等规范性文件;国家建设部(住建部)、国家发展和改革委员会、监察部、民政部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局等部门也陆续发布了大量的有关住房保障方面的行政规章和其他规范性文件;许多地方各级人大常委会颁布了有关公积金管理的地方性法规;地方各级政府发布了大量的含有住房保障内容的规章及其他规范性文件。除此之外,中共中央、中共中央纪律检查委员会、中共中央组织部、宣传部分发的一些党的文件,党的领导人的讲话,^①长期以来形成的一些不成文的惯例(如媒体不得揭露在职领导的违法行为的惯例)等,也包含着与住房保障有关的决策、部署、对违纪的党员干部的处罚规则、对舆论进行引导的规则等内容。上述这些具有调整住房保障行为的内容的行政法规、地方性法规、行政规章、地方政府规章和其他规范性文件、党组织的文件、领导人讲话、长期以来形成的惯例,其中的许多内容是具备法规则的三大要素的,并且在现实生活中已经成为住房保障工作的依据,按照法规则的概念,这些内容都应当属于直接或间接调整有关住房保障行为的法规则。相应地,上述国家和党的机关形成、制定、修改、废止这些法规则的活动,当属于住房保障立法。

这样看来,我国的住房保障立法实际上从住房保障工作开展之初就已经开始了,目前的住房保障工作,正是依据了这些法规则才得以进行的。而现实生活中一直存在的房地产市场混乱问题、三高问题(高投资、高房价、高空置)、经济适用房和廉租房覆盖面过窄问题,旧问题没解决新的问题又不断出现的问题,等等,这些导致我们不能实现居有其屋和社会公平的立法目的的问题,并不是由于我们没有进行住房保障立法造成的,而是由于我们现行的住房保障法规的不科学、不完备、不明确、不具体、排列组合不合理所造成的。所以,我国当前住房保障立法工作,最紧迫的并不是抓紧制定一部《住房保障法》,而是要尽

^① 谢登科、韩洁:“中共中央政治局常委李克强:明年在全国新增保障性住房1000万套”,载 <http://www.gdcic.net/GdcicIMS/Front/Message/ViewMessage.aspx?MessageId=115408>,2011年10月25日访问。

快实现住房保障方面的法规的科学化,即尽快加大住房保障立法的研究力度,根据研究的成果,对现有的表现为行政法规、行政规章、地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件、党组织的文件和领导人讲话、惯例的有关住房保障的法规则进行补充、修改、废止,对阻碍、制约住房保障法规有效实施的其他方面的法律、法规、规章、党组织文件、领导人讲话、惯例中的法规则进行补充、修改和废止,同时制定亟需的、有关住房保障和住房保障法规实施的行政法规和规章,以使社会系统在住房保障方面能够良性运行。

可是在现实生活中,许多官员、普通百姓,甚至是法学家或其他学科的学者,受原有法学理论和思维习惯的影响,却总是认为国务院等行政机关发布文件不过是在制定住房保障方面的政策,并不是住房保障立法,而党组织的文件、党的领导人讲话、惯例则更是与住房保障立法毫无关系,只有全国人大常委会启动立法程序,制定一部名为住房保障法的法律,那才是住房保障立法。这种理念在实践中从两个方面影响住房保障立法工作的进行:一方面,许多认识到住房保障法重要性的人,往往把解决住房保障问题的希望,全部寄托在制定一部统一、完整的住房保障法上。以致在国务院将住房保障法列入立法计划之后,住房保障立法竟引起了“万众期待”,^①但却忽视了国务院等其他国家机构和非国家机构的立法,忽视了对社会现实生活中实际上存在的、与调整住房保障行为有关的法规则的研究。而统一、完整的住房保障法,在短期内又制定不出来,所以许多问题只好仍旧摆在那里,长期得不到解决,但又无可奈何。另一方面,在住房保障法的起草遇到困难后,又出现了忽视立法的简单化倾向。“有主导立法的官员就说:‘就目前来说,是立法对老百姓重要,还是多盖保障房对老百姓重要?’在这位官员看来,如果依靠现有的几个文件和规章,就能够把保障房建设任务落到实处,那么‘立法工作就没必要那么急’”。^②这些人以为:只有人大常委会的立法才是立法,而这种立法又是可有可无的,甚至还妨碍了“多盖保障房”;而“几个文件和规章”又不是立法,无须进行补充、修改和废止,执行就是了。实质上,这是既不重视传统理念中的立法(人大及其常委会的立法),也不重视本文所概括的这种立法,结果必然使实践中的立法工作与实践居有其屋和社会公平的主观目的背道而驰。

① “基本住房保障法(征求意见稿)将暂缓审议”,载 <http://www.587766.com/news5/23599.html>, 2011年10月25日访问。

② “基本住房保障法(征求意见稿)将暂缓审议”,载 <http://www.587766.com/news5/23599.html>, 2011年10月25日访问。

(二)把好的想法写在法律文件当中不是立法,只有表现为具有特殊结构的法规则才是立法

在我国的现行法律当中,有许许多多写在法律文本当中的内容,按照法规则的定义来鉴别,并不是法规则,遵守它与不遵守它,全凭行为人自由决定。这部分内容的主要表现是:只具有行为标准这一大要素,缺少压力、施压者这两大要素,或者连行为标准也不明确,法律蜕变为道义信条。比如,《住房公积金管理条例》第38条,虽然对住房公积金管理中心(以下简称中心)规定了一个行为标准:在“单位逾期不缴或少缴公积金”时,必须对单位“责令限期缴存”。但是,如果“中心”违反这一标准,不去“责令限期缴存”,应由谁对“中心”的责任人员施加什么具体的压力呢?在该条例第40条列举的对“中心”工作人员由“建设行政主管部门”对其施加压力的七项具体违法行为中,上述违法行为是被排除在外的。即使查遍中国法律、法规、规章及其他规范性文件,也找不到对“中心”工作人员的这一违法行为施加具体压力的规定的。这就是说,在中国现行的法规则当中,“中心”违反了该条例第38条的规定,不对违法单位“责令限期缴存”,是没有人对其施加任何压力的。而该条中关于“中心”对“逾期仍不缴存的”单位“可以申请人民法院强制执行”的规定,甚至不属于法规则三大要素之一的行为标准:本来应规定为“应当”或“必须”,却莫名其妙地规定为“可以”。根据这样的规定,如果“中心”工作人员不去“申请人民法院强制执行”,并没有违反该条例中法规则的行为标准,当然就更不可能受到什么人对其实施加具体的压力了。如此看来,《住房公积金管理条例》第38条中的内容,并不是法规则,而只是写在行政法规当中的道义信条。因此,在社会系统实际运行当中,该条规定就不可能成为“中心”工作人员的行为依据。根据经验判断,在我国,恐怕找不到一例“中心”没有“责令”不缴或少缴公积金的单位“限期缴存”,其负责人因此而受到了行政处分的案例;更不会找到一例“中心”负责人因“中心”未申请法院强制执行而受到行政处分的案例。故单位不缴或少缴职工住房公积金的社会现象普遍存在也就不足为奇了。

我国的宪法、三大诉讼法、大量的行政法规、地方性法规、行政规章、地方政府规章及其他所谓的规范性文件当中,这类内容不胜枚举。我们的立法做了许多无用功。

当前,我国的住宅保障立法研究,已经取得了可喜的成果,形成了许多好的理论、设想、意见,甚至有的已经具体化为法律文本建议稿。^①但最应引起警惕

① 李明:“住房保障法草案建议稿(李明版)”,载 <http://Ercifanggai.blog.sohu.com/133847118.html>,2011年10月25日访问。