

房地产法

王锡财 编著

FANGDICHANFA
SHILISHUO

实例说

法律法规实例说丛书

FALUFAGUI SHILISHUO CONGSHU



湖南人民出版社

房 地 产 法

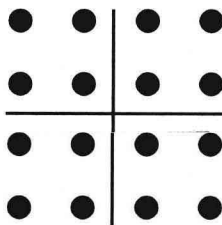
王锡财 编著

FANGDICHANFA
SHILISHUO

实例说

法律法规实例说丛书

FALUFAGUISHILISHUOCONGSHU



湖南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法实例说/王锡财 编著. —长沙:
湖南人民出版社, 2005.4

(法律法规实例说)

ISBN 7-5438-3390-5

I.房... II.王... III.房地产业—法规—
案例—研究—中国 IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 058125 号

责任编辑:邓胜文

装帧设计:陈 新

房地产法实例说

王锡财 编著

*

湖南人民出版社出版、发行

(长沙市营盘东路3号 邮编:410005)

湖南省新华书店经销 湖南教育印刷厂印刷

2005年5月第2版第1次印刷

开本:850×1168 1/32 印张:12.5

字数:281,000 印数:1-5,000

ISBN7-5438-3390-5

D·517 定价:21.50元

出版说明

《法律法规实例说丛书》是一套实用性很强的通俗法律读物，是列入国家“九五”出版规划的重点图书。我们的目的，是以生动活泼的形式去诠释法律、法理，更好地宣传社会主义民主和法制，提高广大公民的整体素质和法律意识。

丛书具有以下主要特点：

第一，选题的合理性。目前，我国颁布的法律法规有上百种，如果试图逐一进行解说，这在较短的时间内是难以做到的。因此，丛书的选题，主要选择那些影响大、覆盖面广，与广大公民生产、生活密切相关的部门法进行实例解说。

第二，体例的独创性。丛书不是法学理论著作，也不是案例的简单汇编，而是理论分析与实例的完美结合。丛书以各部

门法律条文为基础，划分若干专题，每个专题分为三个层次，即法理、实例、评析，用实例说明理论，用理论剖析实例，三者有机统一，相得益彰。

第三，内容的可读性。作为通俗类读物，丛书具有文笔生动、明白通畅的特点，尤其是大量的实例，均具有典型性和代表性。作为法律读物，丛书的法理、评析具有较高的理论水准，概念表达准确，分析深入浅出。如此，读者可以在轻松的阅读过程中，逐步提高知法、用法水平。

《法律法规实例说丛书》的出版，是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

**湖南人民出版社
法律读物编辑室**

修订说明

《法律法规实例说丛书》是一套特色鲜明的法律通俗读物，经过几年的持续开发，该丛书规模已达 30 余种，并已被广大读者接受和认同，有的品种已多次重印。为了适应中国加入 WTO 后法律法规不断修订、不断完善的新形势，更好地满足读者的需要，我们决定对丛书进行较大的修订，力争使丛书的内在质量有一个较大的提升。

具体修订内容如下：

第一，根据新修订的法律法规（包括最新的司法解释）对有关图书进行修改，按照新增条款增补相关内容，删除已失效的部分。

第二，加强实例评说部分，对陈旧的实例进行替换，新实例不仅在时间上是最

新的，而且更具代表性和可读性。

修订后的丛书既保留了原来的基本特色，又在实用性、时效性、准确性等方面得到了加强和改进。我们希望此次修订能给广大读者带来更多的方便和帮助。

湖南人民出版社

2005 年 2 月

一	房地产法一般规定	/1
	(一) 房地产与房地产业	/1
	1. 房地产的概念及其特征	/1
	2. 房地产业及其发展	/3
	3. 房地产关系的法律调整	/5
	(二) 房地产法的概念和体系	/9
	1. 房地产法的概念和调整对象	/9
	2. 房地产法的体系和地位	/11
	3. 《城市房地产管理法》的主要特点	/13
	4. 《城市房地产管理法》的适用范围	/15
	(三) 我国房地产法的主要原则	/16
	(四) 房地产法律关系	/20
	1. 房地产法律关系的概念和特征	/20
	2. 房地产法律关系的构成要素	/21
	3. 房地产法律关系的产生、变更和终止	/21
	4. 房地产权利人	/22
二	土地所有权与使用权	/25
	(一) 土地所有权	/25
	1. 土地权利的概念及其特点	/25
	2. 土地所有权的概念和特征	/26
	3. 我国土地所有权的种类	/27
	(二) 土地使用权概述	/29
	1. 土地使用权的取得	/29

目 录

2. 土地使用权的终止	/31
3. 土地使用权终止的法律后果	/32
(三) 土地使用权划拨	/32
(四) 土地使用权转让	/34
1. 土地使用权转让概述	/34
2. 土地使用权转让的条件	/34
3. 土地使用权转让应遵循的原则	/35
(五) 土地使用权出让	/36
1. 土地使用权出让的概念	/36
2. 土地使用权出让的内容	/37
3. 出让土地使用权的条件和方式	/38
4. 土地使用权出让合同当事人的 权利义务	/40
5. 土地使用者改变土地使用权出 让合同约定的土地用途的程序	/53
(六) 其他规定	/56
1. 土地使用权出租和抵押	/56
2. 土地他项权利	/57
3. 土地使用权、所有权和土地他项 权利认定登记	/58
4. 《城市房地产管理法》施行前签订的 国有土地使用权出让合同的效力	/59
5. 《城市房地产管理法》施行前签订 的以国有土地使用权投资的合作建 房合同的效力	/61

6. 我国在加强土地管理、促进地产 市场健康发展方面的措施	/62
三 房地产开发	/68
(一) 房地产开发概述	/68
(二) 房地产开发企业	/69
1. 房地产开发企业的概念	/69
2. 房地产开发企业的设立	/70
3. 房地产开发企业的资质	/72
4. 房地产开发企业的法律责任	/75
(三) 房地产开发企业管理	/80
1. 房地产开发建设管理	/80
2. 房地产开发建设用地管理	/84
3. 房地产开发项目的管理	/86
四 城市房屋拆迁、补偿与安置	/94
(一) 城市房屋拆迁	/94
1. 城市房屋拆迁概述	/94
2. 城市房屋拆迁的程序	/96
3. 拆迁协议	/99
4. 房屋拆迁管理	/106
(二) 房屋拆迁补偿	/109
1. 房屋拆迁补偿的对象	/109
2. 房屋拆迁补偿的方式	/112
(三) 房屋拆迁安置	/115

目 录

1. 安置的对象和地点	/115
2. 拆迁人的安置责任	/116
五 商品房预售	/121
(一) 预售商品房的概念及其特征	/121
(二) 商品房预售的条件	/122
(三) 商品房预售程序	/130
(四) 商品房预售合同	/134
1. 商品房预售合同的概念和特征	/134
2. 商品房预售合同的主要条款	/135
3. 合同双方当事人的权利义务	/151
六 房屋买卖	/157
(一) 房屋买卖的概念和特征	/157
(二) 房屋买卖合同	/158
1. 房屋买卖合同有效成立的条件	/159
2. 房屋买卖合同的主要内容	/161
3. 不得转让的房屋	/166
4. 房屋买卖合同的无效和可撤销	/171
(三) 房屋买卖合同当事人的权利义务	/176
1. 出卖人的权利义务	/176
2. 买受人的权利义务	/178
(四) 房屋买卖合同的管理	/181
七 房屋租赁	/182
(一) 房屋租赁概述	/182

目
录

(二) 房屋租赁合同	/184
1. 房屋租赁合同的概念	/184
2. 房屋租赁合同的变更与解除	/187
(三) 房屋租赁双方当事人的权利义务	/191
(四) 房屋租赁的管理	/198
八 房屋互换、赠与与继承	/204
(一) 房屋互换	/204
1. 房屋互换的概念与特征	/204
2. 房屋互换的程序	/205
3. 房屋互换实践中应注意的几个问题	/206
(二) 房屋赠与	/208
1. 房屋赠与合同的概念及特征	/208
2. 房屋赠与合同的成立、生效与撤销	/209
(三) 房屋继承	/215
1. 房屋继承的方式	/215
2. 房屋遗赠	/216
九 房屋抵押与典当	/223
(一) 房屋抵押的概念和特征	/223
1. 房屋抵押的概念	/223
2. 房屋抵押的效力	/224
(二) 房屋抵押合同	/228
1. 房屋抵押合同的订立	/228

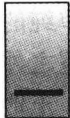
目 录

2. 房屋抵押合同双方当事人的权利和义务	/231
(三) 房屋典当	/236
1. 房屋典当的概念与特征	/236
2. 房屋典当当事人的权利义务	/238
3. 典当房屋的回赎、取得和消灭	/241
十 房屋借用与代管	/243
(一) 房屋借用合同的概念与特征	/243
(二) 房屋借用合同当事人的权利义务	/244
1. 房屋借用人的权利义务	/244
2. 房屋出借人的权利与义务	/246
(三) 房屋代管	/250
1. 房屋代管概述	/250
2. 房屋代管人的权利义务	/252
十一 房地产金融与税收	/256
(一) 房地产金融制度	/256
1. 个人住房贷款	/256
2. 住房公积金	/259
3. 住房置业担保	/263
(二) 房地产税费制度	/265
1. 房地产税收项目	/265
2. 房地产收费项目	/272
3. 房地产权属登记时的收费	/274

十二 房地产市场中介服务	/278
(一) 房地产市场中介服务概述	/278
(二) 房地产服务市场中介人的资格	/282
1. 房地产中介服务机构和中介服务	
人员类型	/282
2. 房地产中介服务机构的设立	/283
3. 房地产中介服务人员的资格认证	/284
(三) 房地产市场中介服务法律关系	
的内容	/285
1. 房地产市场中介服务法律关系	/285
2. 房地产中介业务服务合同	/285
十三 房地产权属登记	/293
(一) 房地产权属登记概述	/293
(二) 房地产权属登记的种类	/295
(三) 房地产权属登记的效力	/297
1. 权属登记在民法上的效力	/297
2. 权属登记在行政法上的效力	/298
(四) 我国现行房地产权属登记制度	/298
1. 土地权属登记	/298
2. 房屋权属登记	/306
十四 物业管理	/311
(一) 物业管理概述	/311
(二) 物业管理公司	/313

目 录

1. 物业管理公司的设立条件	/313
2. 物业管理公司的权利义务	/315
(三) 业主代表大会和业主委员会的 权利和义务	/316
(四) 物业管理合同	/318
十五 房地产纠纷的处理	/329
(一) 房地产纠纷的处理	/329
1. 房地产纠纷的解决方式	/329
2. 房地产纠纷案件的行政复议	/330
(二) 房地产纠纷的仲裁	/331
1. 仲裁的范围	/331
2. 仲裁的程序	/332
(三) 房地产纠纷的司法处理	/337
(四) 一些具体房地产纠纷案件的处理	/338
附录一 房地产主要法律、法规、规章	/343
(一) 中华人民共和国城市房地产管理法	/343
(二) 城市房地产开发经营管理条例	/354
(三) 城市房屋拆迁管理条例	/360
(四) 城市商品房预售管理办法	/366
(五) 商品房销售管理办法	/368
(六) 城市房地产转让管理规定	/376
附录二 主要参考文献	/381



房地产法一般规定

(一) 房地产与房地产业

1. 房地产的概念及其特征

房地产是房产和地产的合称。房产是指建设在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、办公、医疗、教育、文化和体育用房等；地产是土地和地下各种基础设施的总称，包括供水、供电、供气、供热、排水和排污等地下管线以及地面道路等。

房屋与土地关系密切，“房依地建，地为房载，房地不可分离”。房屋离开了地权，也就谈不上房权。因此，我们通常把房产和地产合称为房地产。房地产在物质上有三种存在形态：单独的土地、单独的房屋、土地房屋的综合体。法律上的房地产是指第三者，即由土地、附着在土地上的各类建筑物、构筑物和其他不可分离的物质及其权利构成的财产总体。

“房地产”是经济法和行政法及商事实务中经常使用的名称，民法通常称之为“不动产”。但是，“房地产”与“不动

产”存在许多差异，并非完全可以相互替代：其一，房地产是经济学上的概念，不动产是民法通用的术语，以动产为其对称概念，直接反映特定种类财产不可移动的物理属性；其二，从所指的物来看，房地产指由房屋和土地组成的集合物，单纯的房屋或者土地不能称之为房地产，附着于土地上的除房屋之外的物更不可称房地产。不动产指土地或者土地及定着物，土地可以直接指称不动产，作为土地之定着物的建筑物也可指称不动产，附着于土地上的其他物，如林木等也可称不动产；其三，房地产作为我国现行立法所采用的一个概念，并不是独立的一类财产或财产权利，而是集土地使用权和房屋所有权于一体的集合财产。不动产则是与动产相对应的一类财产或财产权利，世界各国的实体法和程序法都为不动产设立了一系列特定的规则。不过，尽管房地产与不动产之间存在上述差异，但不能因此否定房地产的不动产属性，可以说房地产的交易就是不动产的交易。

房地产具有以下特征：

（1）房地产具有高值耐久性

建筑在土地上的建筑物和构筑物，正常情况下的使用期限都很长，一般都是几十年，有的甚至长达上百年。房地产产品作为消费品，其价值都比较高，价格也比较昂贵。

（2）房地产具有保值增值性

房地产商品在国家政治、经济形势稳定的情况下，其价格呈不断上升的趋势，即房地产具有保值和增值的性质。房地产的这种性质主要是由于城市土地的性质决定的，土地的有限性、不可再生性使城市土地处于稀缺状态。由于人们对土地需求的日益增加，使房地产产品价格总体上呈上升趋势。

（3）房地产具有位置固定性