



新坐标房地产经营管理实务系列教材

房地 地产 法

陈耀东
主编

Real Estate Law

清华大学出版社





新坐标房地产经营管理实务系列教材

房 地 产 法

陈耀东 主编

Real Estate Law



清华大学出版社
——北 京

内 容 简 介

本书以我国现行的房地产相关法律、法规和房地产政策、司法解释的相关规定为依据,在密切关注现实,借鉴、吸收房地产法学最新研究成果的基础上,系统地论述了学习房地产法所应掌握的知识。

本书力求在体例上有所创新,并为房地产法设计一个完整的体系。全书分为两篇,上篇是对房地产法基本理论和知识的高度概括;下篇是按照房地产这种产品从无到有、从有到交易、从交易到服务的运行过程进行的阐述,同时兼顾对一些房地产特殊法律问题的分析。

本书可作为法律类、经济管理类等专业的学生学习房地产法的教材,也可成为司法界、房地产业内、政府相关部门及对房地产法感兴趣的人士的参考用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/陈耀东主编. —北京:清华大学出版社,2012

新坐标房地产经营管理实务系列教材

ISBN 978-7-302-29037-7

I. ①房… II. ①陈… 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(2012)第124437号

责任编辑:张 伟

封面设计:王新征

责任校对:宋玉莲

责任印制:杨 艳

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62770177-4309

印 装 者:保定市中国画美凯印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:24.25 插 页:1 字 数:576千字

版 次:2012年8月第1版 印 次:2012年8月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:44.00元

产品编号:043167-01

房地产法是调整房地产开发与交易、经营与管理、服务与保障等过程中所发生的房地产关系的法律规范的总称。伴随我国房地产业的发展,我国的房地产法经历了一个从无到有,从不完善到逐步走向完善的过程。尤其是2007年《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)出台后,我国的房地产法步入转轨变型与成熟完善的阶段。

房地产法错综复杂,包含了一整套调整房地产关系的法律规范。这些法律规范以房地产民事法律规范为主,同时包括房地产行政法律规范、房地产社会保障和经济法律规范。按照中国特色社会主义法律体系的法律部门划分,上述法律规范分属于:民商法、行政法、社会法和经济法部门。

目前,《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)等正在修订当中,《不动产登记法》等也纳入立法规划,这昭示着我国的房地产立法进入全面发展时期。同时,根据不同时期的经济发展状况,国家调整房地产业的政策文件不断出台,最高人民法院也适时颁布了一些调整房地产法律纠纷的司法解释。

面对房地产法蓬勃发展的态势,本书撰写过程中在注重理论性、学术性、知识性的同时,更关注实用性、现实性和前瞻性,进而启发读者对我国房地产业和房地产法的深度思考。总体而言,本书形成了以下特色。

第一,体例新颖,力图给房地产法设计一个完整的体系。全书分为两篇,上篇是对房地产法基本理论和知识的高度概括,是统领全书内容的部分,居于总论地位;下篇原则上是按照房地产这种产品从无到有、从有到交易、从交易到服务的运行过程进行阐述的。此外,考虑到内容的完整,将房地产金融与税费、房地产纠纷与解决纳入下篇。

第二,角度新颖,重在阐述房地产民事法律关系。本书认为,房地产作为最重要的不动产,房地产法应以调整房地产民事关系为主,以调整房地产行政关系、社会保障关系、经济关系为辅。因此,在写作思路本书将重点落在阐述房地产这种财产引发的民事法律关系上,而不是从行业管理角度对房地产法进行分析。

第三,理论与实践结合,关注现实热点问题。本书在系统阐述房地产法学理论的同时,对“小产权房”、宅基地与集体建设用地使用权的流转、“限购令”、“以房养老”、物业费、保障房等当前房地产实践中的热点问题从法律上进行分析与探讨。

第四,内容具有前瞻性,体现了一定的学术价值。随着城乡土地一体化进程的加快,我国未来的房地产法必将朝着城乡一体化的方向设计。鉴于此,本书在对现行法进行整理和阐释的基础上,也反映了对未来房地产法的前瞻性预判。

本书在众多法学专家及教师集体讨论的基础上,形成了统一的体系、内容大纲,确定了写作风格。由陈耀东任主编,负责全书统稿、定稿,王者洁任副主编,由各位作者分工撰写、合作完成。编写分工如下:

陈耀东(南开大学法学院):第1章、第2章;

张志坡(南开大学法学院):第3章、第11章;

杨会(天津师范大学法学院):第4章;

杨雅婷(天津大学文法学院):第5章、第7章;
吴彬(天津市高级人民法院民一庭):第8章;
王者洁(天津工业大学人文与法学院):第6章、第9章;
田智(南开大学法学院):第10章;
赵文聘(天津社会科学院法学研究所):第12章;
段妍磊(天津市政法管理干部学院党校工作部):第13章;
贾亚强(天津市高级人民法院行政庭):第14章。

本书虽已完成,但错误和不妥之处在所难免,恳请读者不吝赐教。

清华大学出版社编辑为本书的体系架构、写作风格、观点内容等提出了很多中肯的修改建议,令各位作者受益匪浅,在此谨致谢忱。

陈耀东

2012年3月6日于南开大学

目 录

上 篇

第 1 章 房地产、房地产业与房地产法概说	3
1.1 房地产概念解读	3
1.1.1 物与不动产	3
1.1.2 房地产	7
1.2 房地产业与房地产市场	11
1.2.1 房地产业	11
1.2.2 房地产市场	12
1.3 房地产法概说	15
1.3.1 房地产法的概念与调整对象	15
1.3.2 房地产法的渊源和体系	17
1.3.3 房地产法律关系	19
1.3.4 我国房地产法的演进	24
本章小结	29
思考题	29
参考文献	29
法规链接	29
第 2 章 房地产财产权	30
2.1 房地产财产权简要梳理	30
2.1.1 我国现行房地产财产权体系	30
2.1.2 房地产物权与房地产债权	30
2.2 土地财产权	32
2.2.1 土地财产权概说	32
2.2.2 土地所有权	33
2.2.3 土地他物权	39
2.2.4 土地债权	46
2.3 房屋财产权	48
2.3.1 由单一走向多元	48
2.3.2 房屋物权	49
2.3.3 房屋债权	53
2.3.4 房屋继承权	56
本章小结	57

思考题	58
参考文献	58
法规链接	58
第3章 房地产登记	59
3.1 房地产登记基本法律问题	59
3.1.1 不动产物权变动与房地产登记	59
3.1.2 房地产登记基本理论	65
3.1.3 房地产登记的制度构成	70
3.2 我国房地产登记体系与程序	75
3.2.1 我国房地产登记法律体系	75
3.2.2 房地产登记的主要类型	76
3.2.3 房地产登记的基本程序	79
3.2.4 房地产登记申请提交的文件	81
3.3 我国房地产登记制度的展望	83
3.3.1 我国房地产登记制度的不足	83
3.3.2 我国房地产登记制度的完善大纲	83
3.3.3 农村房地产登记的特殊法律问题	84
本章小结	85
思考题	86
参考文献	86
法规链接	86
第4章 房地产征收	87
4.1 房地产征收概述	87
4.1.1 房地产征收的含义与特征	87
4.1.2 房地产征收与征用的区别	91
4.1.3 城市与农村房地产征收——房地产征收的一种类型划分	91
4.1.4 我国房地产征收法律规定的简要整理	92
4.2 城市房地产征收	94
4.2.1 城市房地产征收概述	94
4.2.2 城市房地产征收的程序问题	95
4.2.3 城市房地产征收的实体问题	98
4.3 农村房地产征收	103
4.3.1 农村房地产征收概述	103
4.3.2 农村房地产征收的程序问题	105
4.3.3 农村房地产征收的实体问题	108
本章小结	111

思考题	112
参考文献	112
法规链接	112
第 5 章 房地产行政管理	113
5.1 房地产行政管理基本问题	113
5.1.1 房地产行政管理的含义和特征	113
5.1.2 房地产行政管理的必要性和适当性	114
5.1.3 房地产行政管理的基本原则	117
5.2 房地产行政管理基本内容	119
5.2.1 房地产市场管理	119
5.2.2 房地产社会管理	130
本章小结	135
思考题	136
参考文献	136
法规链接	136
第 6 章 房地产社会保障	137
6.1 房地产社会保障概述	137
6.1.1 社会保障与房地产社会保障	137
6.1.2 域外房地产社会保障法律调整与启示	139
6.1.3 二元社会结构下我国房地产社会保障制度安排	142
6.2 我国城镇住房社会保障制度	143
6.2.1 我国城镇住房社会保障法制建设之变迁	143
6.2.2 我国城镇住房社会保障制度的主要类型与内容	144
6.2.3 我国城镇住房社会保障制度的法律检视	149
6.3 我国农村房地产社会保障制度	152
6.3.1 我国农村土地社会保障制度	152
6.3.2 我国农村房屋社会保障制度	153
6.3.3 我国农村房地产社会保障制度的法律检视	154
6.4 我国房地产社会保障制度的完善	155
6.4.1 完善房地产社会保障制度须遵循的原则	155
6.4.2 完善房地产社会保障法律体系	156
6.4.3 完善房地产社会保障制度的具体建议	158
本章小结	163
思考题	163
参考文献	163
法规链接	164

下 篇

第7章 房地产开发用地	167
7.1 房地产开发用的基本问题.....	167
7.1.1 房地产开发用的含义和特征.....	167
7.1.2 房地产开发用的取得和使用原则.....	168
7.1.3 房地产开发用地与土地储备制度.....	171
7.2 建设用地使用权出让法律制度.....	173
7.2.1 建设用地使用权出让的概念和法律特征.....	173
7.2.2 建设用地使用权出让的条件.....	175
7.2.3 建设用地使用权出让的方式和程序.....	177
7.2.4 建设用地使用权出让合同.....	183
7.2.5 建设用地使用权出让的终止.....	187
7.3 建设用地使用权划拨法律制度.....	189
7.3.1 建设用地使用权划拨概述.....	189
7.3.2 建设用地使用权划拨的限制规定.....	190
7.3.3 建设用地使用权划拨的流转和收回.....	192
本章小结.....	194
思考题.....	194
参考文献.....	194
法规链接.....	195
第8章 房地产开发建设	196
8.1 房地产开发建设的基本问题.....	196
8.1.1 房地产开发建设的特征与内容.....	196
8.1.2 房地产开发建设的类型.....	197
8.1.3 房地产开发建设的基本程序.....	200
8.2 房地产开发建设主体制度.....	202
8.2.1 房地产开发企业.....	202
8.2.2 房地产勘察设计单位.....	206
8.2.3 工程监理单位.....	208
8.3 房地产开发建设中的合同关系.....	209
8.3.1 房地产开发建设中的主要合同概述.....	209
8.3.2 建设工程施工合同.....	210
本章小结.....	224
思考题.....	224
参考文献.....	225

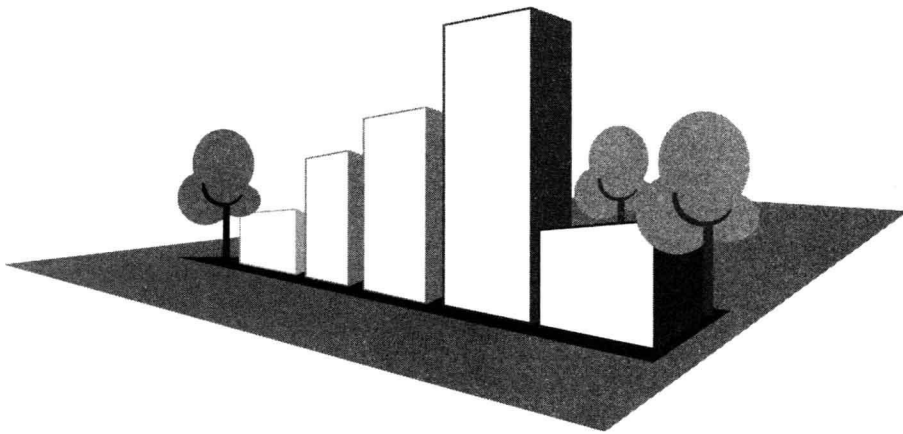
法规链接	225
第9章 房地产交易	226
9.1 房地产交易概述	226
9.1.1 房地产交易的概念与特征	226
9.1.2 房地产交易的基本原则	227
9.2 房地产转让	228
9.2.1 房地产转让的基本规定	228
9.2.2 国有建设用地使用权转让	229
9.2.3 集体建设用地使用权转让	231
9.2.4 房屋买卖	235
9.3 房地产抵押及相关制度	241
9.3.1 房地产抵押的基本规定	241
9.3.2 住房反向抵押	246
9.3.3 房地产按揭与让与担保	248
9.4 房地产使用权的转移	251
9.4.1 房屋租赁	252
9.4.2 房屋借用	255
9.4.3 房屋分时利用	256
本章小结	258
思考题	259
参考文献	259
法规链接	259
第10章 房地产服务(一)——中介服务	260
10.1 房地产中介服务概述	260
10.1.1 房地产中介服务的含义与特征	260
10.1.2 房地产中介服务法律关系	262
10.2 房地产中介服务管理	267
10.2.1 房地产中介服务机构资质管理	267
10.2.2 房地产中介服务人员资格管理	268
10.2.3 房地产中介服务业务管理	269
10.3 我国房地产中介服务存在的主要问题与完善建议	271
10.3.1 我国房地产中介服务存在的主要问题	271
10.3.2 完善房地产中介服务的对策建议	272
本章小结	274
思考题	274
参考文献	274

法规链接	274
第 11 章 房地产服务(二)——物业服务	
第 11 章 房地产服务(二)——物业服务	
11.1 物业管理概述	275
11.1.1 物业与物业管理	275
11.1.2 物业管理的实质与内容	278
11.1.3 物业管理的模式	279
11.1.4 物业服务的内容	281
11.1.5 物业管理法制沿革	282
11.2 业主与业主自治	283
11.2.1 业主	283
11.2.2 业主大会	288
11.2.3 业主委员会	291
11.2.4 管理规约	292
11.3 物业服务与物业监管	294
11.3.1 物业服务企业	294
11.3.2 物业服务合同	295
11.3.3 物业服务费用	297
11.3.4 物业服务与民事法律责任	299
本章小结	301
思考题	302
参考文献	302
法规链接	302
第 12 章 房地产金融	
第 12 章 房地产金融	
12.1 房地产金融概述	303
12.1.1 房地产金融的概念和特征	303
12.1.2 房地产金融的分类	304
12.1.3 房地产金融的内容与作用	306
12.1.4 我国房地产金融的发展历程	309
12.2 我国房地产金融主要业务领域	313
12.2.1 房地产信贷	313
12.2.2 房地产信托	317
12.2.3 房地产保险	321
本章小结	323
思考题	323
参考文献	324
法规链接	324

第 13 章 房地产税费	325
13.1 房地产税概说	325
13.1.1 房地产税的概念和特征	325
13.1.2 房地产税的分类与作用	326
13.1.3 我国现行调整房地产税收的主要法规与总结	327
13.2 土地税	327
13.2.1 耕地占用税	328
13.2.2 城镇土地使用税	329
13.2.3 土地增值税	330
13.3 房产税	331
13.3.1 房产税	331
13.3.2 不动产销售营业税	335
13.3.3 契税	336
13.4 房地产费	337
13.4.1 土地使用费	337
13.4.2 市政公用设施建设费	338
13.4.3 房屋登记费	338
13.4.4 房地产中介服务费	338
13.4.5 公证费	339
13.5 我国现行房地产税费制度存在的问题与改革	340
13.5.1 现行房地产税费制度存在的主要问题	340
13.5.2 改革思路与措施	340
本章小结	346
思考题	347
参考文献	347
法规链接	347
第 14 章 房地产纠纷与解决	348
14.1 房地产纠纷概述	348
14.1.1 房地产纠纷的概念和特点	348
14.1.2 房地产纠纷的类型	350
14.1.3 处理房地产纠纷的基本原则	352
14.2 房地产纠纷诉讼解决机制	353
14.2.1 房地产纠纷诉讼解决机制简介	353
14.2.2 房地产民行交叉案件的处理	355
14.2.3 典型房地产民行交叉纠纷的诉讼解决	357
14.3 房地产纠纷非诉讼解决机制	363
14.3.1 房地产纠纷非诉讼解决机制简介	363

14.3.2 房地产纠纷非诉讼解决机制与诉讼机制的衔接	367
本章小结	374
思考题	374
参考文献	374
法规链接	375

上 篇



第1章 房地产、房地产业与房地产法概说

知识要求

通过本章的学习,应该能够掌握以下内容:

- 物、不动产、房地产、房地产业、房地产市场与房地产法的含义;
- 我国房地产法的特征和调整对象;
- 我国房地产法律关系的三要素。

能力要求

通过本章的学习,应该能够了解以下内容:

- 我国房地产法的渊源;
- 我国房地产法的发展演化。

1.1 房地产概念解读

1.1.1 物与不动产

1. 物

房地产的上位概念是不动产,不动产的上位概念是物。

物是一个法律技术性术语。法律上的“物”源自罗马法。学界对“物”的概念界定主要有3种做法:第一,不界定“物”的概念;第二,界定“物”的概念;第三,通过列举“物”的属性代替“物”的概念。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条第2款规定,物权法所称之物,包括不动产和动产,以及法律规定的权利。《物权法》的该规定并非是给物下的定义,而规定的是物的范围,即物包括不动产、动产、法律规定的权利。

法律中的物,不同于自然界泛指之物,其概念实难界定。“通说认为系指除人之身体外,凡能为人力所支配,具有独立性,能满足人类社会生活需要的有体物和自然力。”^①

本书在采用通说的基础上,认为物是指存在于人体之外,能满足人的需要并为人所支配的具有经济价值的财产。其特征如下:

- (1) 须存在于人体之外——非人格性。人体是具有人格性的生命体,人体作为人的组

^① 王泽鉴·民法物权·北京:中国政法大学出版社,2001:53

成部分不能成为法律关系的客体,物是作为客体存在的,故物不包括人体的组成部分。但是,若人体的组成部分与人体相脱离则可成为物,如与身体分离的牙齿、血液、毛发、精子等;人死亡后的遗体也属于物。器官移植、捐赠虽以活人的器官为物,但须以本人的同意为前提,不能由他人强行取走,更不能成为强制执行的标的;还要符合“公序良俗”这一民法基本原则的要求。

(2) 须能满足人的需要——可利用性。物须对人有价值,若一项客观存在的物对人没有任何利益就无须受法律的保护。对人有价值,不仅表现为经济价值,对某个体有精神价值也属于物的价值范畴,如情人书信、祖先遗骨等。

(3) 须能被人所支配——可支配性。日月星辰虽为物理上的物,但属于不受支配物,故不是法律上的物;若未来人类能够支配它们,则可成为法律之物。

(4) 须有经济价值——稀缺性。依经济学的观念,只有稀缺性的东西才有价值。空气、阳光能满足人的需要,但因它们是无限供给的,不具有稀缺性,故不是法律上的物。

(5) 须能独立成一体——自成一體性。构成法律上的物须依据社会生活常识、交易的具体情形,独立成一体,能单独存在。物能自成一體,不拘泥于物理上的独立性,根据交易观念和法律设计的标准也可确定物能否自成一體,特定空间如车库、车位、摊位、地上、地下等,因具有构造上的独立性、利用上的独立性,能够独立成一体,故属于物。



【案例评析】

地下人防车位为独立之物,能成为交易之客体^①

基本案情

2004年5月28日原告楼某与被告宁波某公司签订了地下车位买卖合同,原告向被告购买地下K1库123号车位。按约定,原告一次性付清了车位款9.8万元,被告将车位交付给原告使用。2008年原告发现该车位属于人民防空工程的一部分,而被告出卖时未予说明,故依据宁波市人防办通[2004]29号《关于规范“结建”防空地下室管理的通知》第1条的规定,请求法院判令该车位的买卖协议无效;被告返还购车位款9.8万元,赔偿利息损失3.4万余元;赔偿车位差价损失费3万元。

裁判要旨

法院认为,法律和行政法规未禁止作为人防工程的车位使用权的买卖,故原被告签订的车位买卖合同有效。

法院判决:驳回原告全部诉讼请求。

解 说

1) 车位为独立之物

车位虽不同于车库,但依然具有构造上的独立性,能够明确区分;具有利用上的独立性,可以排他使用;能自成一體,符合物的特征,是一种独立之物。

^① 案例来源:人民法院报,2009-10-16