



中国律师实训经典

Trial TECHNIQUES

基础实务系列

总主编 徐建 龙翼飞

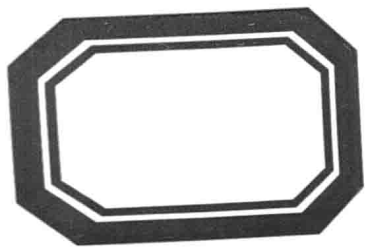
房地产业务 律师基础实务

主编 李晓斌

副主编 周胜 张霄云



 中国人民大学出版社



中国律师实训经典

Trial TECHNIQUES

基础实务系列

总主编 徐建 龙翼飞

房地产业务 律师基础实务

主 编 李晓斌

副主编 周 胜 张霄云

撰稿人 (以撰写章节先后为序)

宋志红 李金海 李晓斌 张胤卓 张砾心
金 翔 周 胜 李顺章 刘卫东

中国人民大学出版社
· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业务律师基础实务/李晓斌主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2014. 10
(中国律师实训经典. 基础实务系列)
ISBN 978-7-300-19907-8

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产法-律师业务-中国-高等学校-教材 IV. ①D922.181②D926.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 239024 号



中国律师实训经典·基础实务系列

总主编 徐建 龙翼飞

房地产业务律师基础实务

主 编 李晓斌

副主编 周 胜 张霄云

Fangdichan Yewu Lüshi Jichu Shiwu

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511770 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京鑫丰华彩印有限公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

版 次 2014 年 10 月第 1 版

印 张 25.75 插页 2

印 次 2014 年 10 月第 1 次印刷

字 数 550 000

定 价 65.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

中国律师实训经典·基础实务系列编辑委员会

编辑委员会主任 韩玉胜

委 员 (按姓氏笔画排列)

万 春 王 芳 王耀华 刘春田 刘瑞起 吕立秋

任湘清 吴江水 李大进 李争平 李晓斌 陈里程

杨立新 张 林 何 悦 邱贵生 孟 扬 洪道德

姜俊禄 徐永前 徐孟洲 钱列阳 常 韦 龚志忠

黄士林 黄海星 温 旭 韩 健 翟雪梅

总 主 编 徐 建 龙翼飞

执行总主编 薛庆予

主编简介



李晓斌，博士，师从民法之父佟柔教授和著名法学家曾宪义教授，全国优秀律师、北京首届十佳房地产律师，在北京律师协会首先倡议并推动建立全国第一家土地法委员会，北京首批试点个人所——李晓斌律师事务所创始人，我国第一个在直辖市建立的区级协会试点即北京市宣武区律师协会会长。

先后担任中国国际经济贸易仲裁委员会及北京、天津、厦门仲裁委员会仲裁员，全国律协民事专业委员会副主任兼秘书长，全国律协建设工程与房地产专业委员会副主任，中国土地学会土地法学分会副主任，中国房地产业协会常务理事，中国人民大学民商事法律科学研究中心地产法研究所所长，中国人民大学律师学院学术研究部执行主任。

长期致力于土地、房产法律实务与研究，是参与国家立法最多的学者型律师，业务涉及合同、公司、地产、矿产、职务犯罪等多个领域，承办了一批重大项目和有影响的案件，是业界广受赞誉的“睿智、忠厚、有文化”的律师代表。

作为律师界的代表，曾数十次参与民法典、物权法、侵权责任法、合伙企业法、城市房地产法、土地管理法等法律法规的起草、修改、研讨工作。尤其是在合同法、国有土地上房屋征收与补偿条例的立法中，发挥了重要作用，曾受到李鹏等领导的接见并做专题发言，由新闻联播和相关央视专题访谈节目报道。

北京李晓斌律师事务所秉承“树法律之义，扬兄弟之情”的法律服务精神，已经成为个人律师事务所中的一面旗帜，是国内知名的专业房地产律师事务所。

序

中国人民大学律师学院组织编写我国第一套大型律师基础实务教材“中国律师实训经典·基础实务系列”的情况介绍已经收悉，看后甚喜。这套教材，集实用性、基础性和系统性于一体，内容全面翔实，对完善我国的律师制度，强化律师管理、规范律师行为、防范律师的职业风险有着重要作用；对提高律师基础实务技能、使律师积极参与诉讼和仲裁活动有重要的指导意义；对加强律师业务、实务管理和律师职业管理，增强常规业务必备知识和实务操作技能，也是非常有价值的。《中华人民共和国律师法》颁布施行不到 20 年，我国律师还很年轻，还需要从理论上、实践中不断探索。

我国法律教育一直偏重于理论研究，将法律实践成果总结提升为理论常常显得滞后。中国人民大学律师学院编写的这套教材，是我看到的第一套系统性法律实务教材，从这个角度说，它开创了我国法律实务教育之先河。律师业是法律职业中有条件全面接触各种法律实务工作情况的职业。从律师的客观和主观、实体和程序角度进行法律实践教育，可使法律人比较全面地了解掌握各项法律实务工作技能，特别是对于学生将来从事各类法律工作会有启发和帮助。这套教材不失为各高校法律实务教育的有益参考书目。

肖 扬

中国人民大学博士生导师，最高人民法院原院长、首席大法官

2014 年 3 月

序 言

中国正在经历一场深刻的社会变革，变革的方向之一，就是政府越来越多地退出对经济和社会生活的直接管控，而交由市场自行调节和社会自我管理。伴随这一变革进程的，将是对各类社会服务需求的大量增加，向社会提供法律服务的律师业也将迎来又一个发展的黄金时期。可以预期，未来若干年，律师从业人员数量将会呈现高速增长。

大量新人进入律师行业，必将对我国的律师教育提出新的挑战。如何从一个“菜鸟”迅速成长为一名合格的律师，是每个律师界新人或准律师关心的问题，而这正是律师正规化专业教育的目标之一。我国的律师教育目前还处在手工作坊阶段，基本上是以师傅带徒弟的方式培养律师。新人入行后，先跟着老律师做实习律师、律师助理等，慢慢积累经验，逐渐成长。这一方式的局限性是显而易见的。主要问题是，缺乏科学系统的培养计划和考核标准，导致年轻律师的培养随意性较强，且受所跟师傅及所在律师事务所的业务范围、业务水平及责任心等方面的局限，培养质量难以保证，年轻律师成长速度参差不齐，甚至一些人长期难以进入角色，无法成为一名合格律师。这种状况，显然难以适应我国律师业高速发展的需要。

中国人民大学律师学院自成立之初，就把探索构建我国律师正规化专业教育体系作为重要目标，并自 2011 年起，把律师实务教育引入国民教育体系，在法律硕士教学中开设了律师方向课程，目前已连续招收了三届学生。在三年教学实践的基础上，我们组织编写了这套律师基础实务教材。

本套教材共 14 本，大体包括三部分。第一部分为律师执业基础，主要包括律师制度、律师管理、律师执业行为规范、律师执业风险防范等执业律师必须了解的基本知识；第二部分为律师基础实务技能，包括律师参与刑事、行政、民事三大诉讼活动及参与仲裁活动必备的知识和基本操作技能，以及律师办理非诉讼业务的基本技能；第三部分为一些最常见的律师业务实务，包括公司、合同、房地产、知识产权、侵权、劳动与社会保障、婚姻家庭、企业法律风险管理等律师常规业务所必备的知识和实务操作技能等。这些课程是在参考国外尤其是英国律师教育经验的基础上，结合我国律师业务的具体情况而设置的。我们认为，这 14 本教材涵盖了最基本的律师业务要求和技能，读者如能全面掌握 14 本教材的内容，就基本具备了作为一名合格执业律师的业务能力。

将本套教材命名为“中国律师实训经典·基础实务系列”，故教材的编写强

调了实用性、基础性和系统性。实用性，即完全根据律师业务的实际情况安排教材内容，对每项具体律师业务的基本要求、处理思路、工作规范及具体操作技能等逐一进行介绍，并适当配以具体案例演示，力求使读者按照书中介绍的方法去操作，能够独立完成相关的律师业务工作。基础性，即本套教材主要面向律师界的新人，故在内容安排上只涉及最基础、最常见的律师业务，所介绍的也都是最基本的律师业务技能和操作方法，对于高级的、尖端的律师业务门类和技巧并不涉及。系统性，是指本套教材虽为基础实务教材，但每本教材对所涉及律师业务领域的具体工作要求均做系统、全面的介绍，以帮助读者全面掌握处理该项律师业务的基本技能。

本套教材各册的主编，均由国内律师界相关业务领域的顶级专家担任，各位作者也都具有多年的律师执业经历，且在相关领域术业有专攻，经验丰富。其中多数主编及多位作者曾在该院讲授过相关律师专业课程。每册教材都是主编和作者们多年实务工作的结晶以及律师专业教学经验的总结。可以说，本套教材既贴近律师工作实际，又符合一般教育规律，因此，适合作为各高校法学院律师专业课程教材和各地律协律师岗前教育教材，也可作为实习律师、律师助理及有志进入律师行业者的自学教程。

我国律师的正规化专业教育毕竟还处于起步探索阶段，无成熟经验可循，本系列教材作为我院三年律师专业教育成果的总结，必定还存在不足和疏漏，有待于进一步探索、完善。我们希望全国律师及律师教育界多提宝贵意见，帮助我们不断改进、完善本套教材，共同为探索建设符合中国实际的律师正规化教育体系奠定基础。

本套丛书各位作者在繁忙的工作之余承担了本书的编写工作，将自己的经验和智慧奉献于律师教育事业；各册教材的主编在教材的整体设计、内容安排与统筹、全书审稿统稿等方面付出了辛勤劳动，保证了教材的高品质；中国人民大学出版社法律分社领导和各位编辑，在时间紧、稿件多的情况下，为本套丛书的如期出版做了大量细致有效的工作。在此我们特对以上人员表示特别感谢。

徐 建 龙翼飞

2014 年 3 月

编写说明

随着我国城镇化建设进程的加快和土地资源的日益紧张，以及公民不动产权利意识的增强，房地产领域的法律问题已经成为既关系社会稳定、国家经济发展战略，又与民生紧密联系的重大问题。就律师角度而言，房地产是一个政策与法律密集、专业化程度高的律师业务领域。目前，专门研究土地或者房产某一特定领域（诸如征收、出让、开发等）的书籍较为普及，但涵盖土地、房产全领域的法律书籍，尤其是全面介绍、阐述土地法律实务的书并不多见。作为房地产律师，除了要熟悉房地产开发、建设工程领域的业务，掌握土地法律和政策以及司法实务知识也十分重要。

本书以现实法律纠纷和热点问题为主线，结合律师实务，融入案例，阐述了房地产纠纷及多元化法律救济途径。本书的最大特点是侧重律师业务基础实务，在阐述律师实务问题的同时，增加了操作详解、案例解析，使读者可以快速了解某一类型土地、房产法律实务中，当前处理相关问题的主要方式、司法审判的观点以及裁判思路，掌握从事该领域律师工作的基本技能。

全书分为上下两编。上编为地产律师基础实务，分别就土地储备、一级开发、征收补偿、出让转让、集体建设用地以及土地登记等问题进行深入、细致的剖析；下编为房产律师基础实务，分别介绍房地产开发、项目合作、转让、并购，以及外商投资房地产和商品房销售、租赁、抵押等法律制度和律师实务。本书在内容上注重：（1）全面性。土地、房产法律问题涉及多个领域、多个部门，体系庞杂，以往书籍多是摘选其中部分进行论述，要么集中于单个土地制度问题的剖析，要么注重房产开发领域的阐述，很少将两者结合起来进行全面、系统的介绍。本书在将二者结合方面做了有益尝试。（2）基础性。本书不仅有对各项制度的介绍和说明，也有关于具体实务问题的处理和解析，着重介绍解决土地、房产法律问题所需的基础知识和普遍做法，力求使读者能够简便、快速理解有关知识和技能。（3）实务性。与以往教材相比，本书在行文、体例、视角等方面，都体现了律师职业的特点，重点阐释律师从事土地、房产法律业务的实际操作技能，旨在教授学生在承办房地产法律业务过程中，从律师的角度分析问题，综合运用法律知识和其他相关知识，制定解决方案。

本书主要是作为法律硕士中律师方向学生的教学用书，也可用于实习律师的入职培训和初涉房地产法律业务律师的操作指引，还可作为房地产公司法务人员、法学院教师、司法审判人员研习房地产法律的参考。

本书主编李晓斌负责全书体例架构和具体章节的设定；副主编周胜、张霄云参与书稿讨论、修改、审核，并负责重要内容的撰写。

具体撰写分工如下：

国家行政学院宋志红副教授：第 1 章；

河北新业律师事务所李金海律师：第 2 章；

北京李晓斌律师事务所李晓斌律师：第 3、4 章；

北京李晓斌律师事务所张胤卓律师：第 5 章；

北京市中盈律师事务所张砾心律师：第 6 章；

北京市京剑律师事务所金翔律师：第 7、12、14 章；

北京市中洲律师事务所周胜律师：第 8、9、10 章；

河北新业律师事务所李顺章律师：第 11 章；

北京市冠衡律师事务所刘卫东律师：第 13 章。

编 者

2014 年 9 月

目 录

上编 地产律师基础实务

第1章 土地法概述	3
1.1 土地和土地法	4
1.2 我国土地立法的发展历程	8
1.3 我国土地法律制度的内容体系	13
第2章 土地储备和一级开发律师实务	20
2.1 土地储备制度概述	21
2.2 土地储备基本制度（各地土地储备制度概述）	26
2.3 土地一级开发的律师实务	36
第3章 土地和房屋征收律师实务	44
3.1 国家征收的发展历程（从拆迁到征收的发展历程）	45
3.2 征用、征收与收回的区别	47
3.3 国有土地上房屋征收与补偿	50
3.4 集体土地的征收与补偿	60
3.5 关于土地征收的司法实践	68
第4章 城市土地供应律师实务	79
4.1 城市土地供应制度发展历程	80
4.2 国有土地划拨	84
4.3 国有土地出让	88

4.4 国有土地租赁	106
4.5 土地供应的其他方式	109
第5章 集体建设用地律师实务	113
5.1 集体建设用地制度沿革	114
5.2 乡镇企业用地	120
5.3 乡（镇）村公共设施和公益事业用地	124
5.4 农村宅基地	126
5.5 农村小产权房	137
第6章 土地登记律师实务	144
6.1 土地登记制度	146
6.2 土地所有权制度	147
6.3 土地登记的律师实务	150
6.4 土地登记中应注意的法律问题	158

下编 房产律师基础实务

第7章 房地产开发概述	165
7.1 房地产业概述	166
7.2 房地产开发企业	169
7.3 房地产开发基本流程	173
7.4 房地产业与律师服务	177
第8章 房地产合作开发	180
8.1 房地产合作开发概述及合作模式的发展趋势	181
8.2 房地产合作开发模式	184
8.3 房地产合作开发合同	187
8.4 房地产合作开发法律实务	191
第9章 房地产项目转让与房地产企业并购	207
9.1 房地产项目转让与房地产企业并购的对比分析	208
9.2 房地产项目转让	212
9.3 房地产企业并购	214
9.4 房地产项目转让与房地产企业并购中的律师尽职调查	219
9.5 房地产项目转让与股权并购中的纳税问题	228
第10章 外商投资房地产开发	236
10.1 外资进入房地产领域的基本原则	238
10.2 外商投资房地产业的限制	240
10.3 外资进入房地产领域的渠道和法律规制	247
10.4 外商投资境内房地产开发的方式	253

10.5 涉外房地产法律制度的发展	260
第 11 章 新农村建设和小城镇建设	263
11.1 新农村建设	264
11.2 小城镇建设	280
第 12 章 商品房销售	291
12.1 商品房销售概述	292
12.2 商品房预售	292
12.3 商品房代理销售	310
12.4 商品房包销	312
12.5 几种特殊的商品房销售方式及其风险	317
12.6 商品房的保修、维修	323
12.7 维修基金	326
12.8 商品房广告与宣传	328
第 13 章 房产交易	331
13.1 房产交易概述	332
13.2 房产交易的一般规则	334
13.3 存量房买卖	336
13.4 其他房产交易	342
13.5 房产经纪	350
13.6 房产交易税费	356
第 14 章 房屋租赁与房地产抵押	362
14.1 房屋租赁	363
14.2 房地产抵押	386
后记	395

上编 地产律师基础实务

第1章

土地法概述

- 1.1 土地和土地法
- 1.2 我国土地立法的发展历程
- 1.3 我国土地法律制度的内容体系

学习目标

1. 了解土地立法的发展历程和沿革；
2. 了解土地法律制度的基本原则和内容。

单元要点

我国土地立法的发展历程；土地法基本原则；土地管理制度；土地权利制度

1.1 土地和土地法

1.1.1 土地的含义

对土地概念的理解，有狭义和广义之分。狭义的土地，仅指陆地部分。广义的土地，不仅包括陆地部分，还包括光、热、空气、海洋……不同国家的法律以及不同学科的学者，对土地给出了不同的定义。我国原国家土地管理局 1992 年出版的《土地管理基础知识》中这样定义土地：“土地是地球表面上由土壤、岩石、气候、水文、地貌、植被等组成的自然综合体，它包括人类过去和现在的活动结果。”因此，从我国国家土地管理的角度，土地被认为是一个综合体，是自然的产物，是人类过去和现在活动的结果。

从法学的角度来考虑土地，作为权利客体的某一宗特定的土地不仅包括其沿地表延伸所涵盖的横向地域范围，而且包括其向地表上下扩展的空间范围。

1.1.2 土地法的含义

土地兼具资源属性和资产属性，既是一种重要的生产要素、社会资源，也是一种价值高昂的财产。土地具有三大重要特征：一是有限性，土地资源具有不可再生性，其面积几乎不可增加（作为例外情形的填海造田虽然可以增加土地面积，但受诸多条件限制而且成本高昂），一国或一个区域的土地资源是有限的；二是位置不可移动性，土地的位置不可移动，从财产角度而言，土地属于最重要的不动产，土地的不可移动性可能会加剧特定区域土地资源的稀缺性；三是功能多样性，通常认为，土地具有养育功能、承载功能、仓储功能、景观功能四大功能，事实上，在生态环境日益恶化的今天，土地不仅具有上述四大功能，还承担着生态环境保护的功能。正是因为土地具有上述特点，不可避免地会产生人们对土地资源的争夺问题，因此，必须确立一套规则，来解决人们之间的土地分配、管理和利用的问题。土地政策和土地法也就应运而生。土地法就是用来调整人们在土地的分配、管理、利用方面的权利义务关系的法律。

土地法可以分为形式意义的土地法和实质意义的土地法。形式意义的土地法，是狭义