

高职高专房地产类专业规划教材

房地产经营与估价专业

房地产法规

FANG DI CHAN FA GUI

宋子柱 刘 忠 王建强 编 著



武汉理工大学出版社

WUTP

Wuhan University of Technology Press

中国房地产业协会中国房地产管理研究会

中国房地产业协会中国房地产管理研究会

房地产法规

FANG DI CHAN FA GUI

中国房地产业协会中国房地产管理研究会



中国房地产业协会中国房地产管理研究会

高职高专房地产类专业规划教材

房 地 产 法 规

宋子柱 刘 忠 王建强 编 著

武汉理工大学出版社

· 武汉 ·

内 容 提 要

本书根据高等职业教育人才培养的目标及要求,以《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《物权法》为基础,对我国房地产法律、法规进行了全面介绍。全书共分八章,内容主要包括:房地产法概述、房地产所有权制度、房地产权属法律制度、房地产开发法律制度、城市房屋拆迁安置、补偿法律制度、房地产交易法律制度、房地产税费法律制度、物业管理法律制度、房地产纠纷及解决等。突出了房地产法律、法规的实用性、应用性及可操作性。

本书可作为高等职业院校房地产经营与估价、物业管理、工程管理、工程造价管理专业及土木工程专业的教材,同时可作为相关专业的成人继续教育、专科教材,也可作为从事房地产建设工作人员的学习参考用书和培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/宋子柱,刘忠,王建强编著. —武汉:武汉理工大学出版社,2010.1
(高职高专房地产类专业规划教材)

ISBN 978-7-5629-3101-0

I. ①房… II. ①宋… ②刘… ③王… III. ①房地产业-法规-基本知识-中国
IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 012396 号

出版发行:武汉理工大学出版社

地 址:武汉市武昌珞狮路 122 号 邮编:430070

<http://www.techbook.com.cn> 理工图书馆

印 刷 厂:通山金地印务有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:18

字 数:373 千字

版 次:2010 年 1 月第 1 版

印 次:2010 年 1 月第 1 次印刷

印 数:1—3000 册

定 价:29.00 元

凡使用本教材的教师,可通过 E-mail 索取教学参考资料。

E-mail: wutpcqx@163.com louyanfang2004@sina.com

本社购书热线电话:027-87394412 87383695 87384729 87397097(传真)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

出版说明

在我国,房地产业已经成为国民经济的支柱性产业,而与之密切相关的物业管理行业,作为极具增长潜力的新兴服务产业,被称作“房地产的第二次开发”,更是迎来了加速发展的契机。房地产和物业管理行业的发展离不开优秀专业人才的支撑,这些人才既需要具备现代物业管理、房地产经营与管理领域的专业知识、理念和素质,熟悉相关行业的管理方法和手段,又要具备较强的实践操作能力和创新能力。

为了响应教育部关于“推出一批特色鲜明的高质量的高职高专教育教材,形成一纲多本、优化配套的高职高专教育教材体系”的目标,满足我国高速发展的房地产、物业管理等行业对优秀高职人才的迫切需求,我社在广泛、细致、深入调研的基础上,经申报立项,组织编写了这套系列教材。本系列教材将分期、分批出版。

本系列教材的编写具有以下特色:

◆ **定位准确,服务高职高专教育。**本系列教材的编写紧紧围绕“为高等职业教育服务”这一宗旨,精选高职高专学生终生发展所需的基础知识和基本技能,遵循“适度、够用”的原则,突出“能力本位”和“就业导向”等高职教育特色,以实现社会需要、学科特点和学生发展三者有机统一。

◆ **内容全面,知识性与实用性兼顾。**本系列教材以高职高专房地产类专业基本课程建设为依据,内容覆盖面广,知识含量多,为学生提供更丰富、多层次、跨学科的全面的专业知识。同时,本系列教材在适当介绍理论知识的基础上,突出强调实践环节的设计,在选材和案例分析上紧扣物业和房地产业务实践,以满足用人单位对人才的知识 and 技能要求。

◆ **可读性强,体例风格新颖。**针对高职高专的教学特点,几乎每本教材均设置了“学习目标”、“本章小结”、“关键概念”、“复习思考题”、“实践与训练”、“案例分析”等栏目,讲练结合,体例新颖,可读性强,以期通过寓教于乐的方式加深学生对相关知识的理解与掌握。

参加本系列教材编写的教师均来自教学一线,有丰富的教学经验和科研成果,从而保证了教材的编写质量,使其具有一定的指导性和权威性。

为方便教师组织教学,本系列教材配有电子教案等教学参考资料。

本系列教材主要适用于高等职业技术学院、普通高等专科学校、本科院校的二级学院和成人高校的物业管理、物业设施管理、房地产经营与估价、工程管理、工程造价以及其他相关专业的教学,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学培训和参考用书。

武汉理工大学出版社

2009年12月

高职高专房地产类专业规划教材

编 委 会

主任委员：

曲建国 李晓东 黄小彪

副主任委员：

仲 岩 江培忠 张文洲 韦 滨 宋子柱

委 员(按姓氏笔画排序)：

韦 滨	田晶莹	江培忠	戎晓红	吕 灏	吕正辉
曲建国	仲 岩	宋子柱	杜 威	李晓东	张文洲
张国玉	张海波	张晔海	邵志华	陈基纯	何 霞
林德钦	杨得兵	金运华	洪 媛	胡 钰	姚春丽
段忠清	聂英选	章月萍	扈永建	黄小彪	黄宇辉
黄 姗	蓝兴洲	楼燕芳	路艳娜	廖志风	

总责任编辑：楼燕芳

编辑：倪焱平

前 言

改革开放以来,特别是社会主义市场经济体制建立以后,我国的房地产业得到了迅速发展。房地产业的兴起,促进了房地产相关产业的发展,也促进了房地产有关方面的法制建设。为了引导房地产业的发展方向,规范房地产开发经营行为,建立良好的市场秩序,促进房地产业与国民经济协调发展,国家根据房地产业发展及宏观调控的需要制定了一系列的法律法规,并在实践中不断健全和完善。

房地产法是调整房地产开发、经营和管理关系的法律规范的总称,是国家实施宏观调控政策的具体体现,是房地产开发、经营和管理活动应遵循的重要法律规则,是房地产业健康、有序发展的保障;同时,也是广大房地产消费者维护自己合法权益的法律依据。了解、理解和掌握我国房地产法的基本内容,明确各种房地产关系的权利和义务,无论对房地产开发者、经营者还是消费者来说,都是至关重要的。

“房地产法规”是高职院校房地产类专业非常重要的一门专业基础课,通过本课程的学习,学生能结合具体的案例和实践,较为全面地了解我国房地产法律制度的基本内容和法律规则,并能利用所学知识,解决实际遇到的房地产法律、法规方面的问题,明辨是非,维护自己及他人的合法权益。在写作中,我们遵循职业教育的特点,力求理论联系实际,突出应用、体例新颖、可操作性强,每一章中都有典型案例的案情介绍和案件评析,课后有复习思考题及案例分析题,方便学习,有利教学。

本书第一章、第四章、第五章、第六章由宋子柱撰写;第二章由王建强撰写;第三章、第七章由刘忠撰写;第八章由宋子柱、王建强撰写。本书由宋子柱总纂定稿。

本书的编写得到了东营职业学院和山东恒岳律师事务所有关领导和同志的大力支持和帮助,并参阅了有关书籍和案例,在此一并表示感谢。

由于作者水平有限,本书在结构设计和内容的安排上都存在一定的局限性,不足之处在所难免,敬请读者不吝赐教。

编 者

2009年12月

目 录

第一章 房地产法概述.....	(1)
■ 学习目标	(1)
第一节 房地产法的基本理论.....	(1)
一、房地产法的概念及调整对象	(1)
二、房地产法的原则及作用	(2)
三、房地产法律关系	(4)
四、房地产法律事实	(6)
五、房地产法的渊源	(7)
第二节 我国房地产法的形成与发展.....	(9)
一、我国房地产法的形成(1949~1978 年)	(9)
二、我国房地产法的复苏(1979~1988 年)	(10)
三、我国房地产法的发展.....	(10)
四、《城市房地产管理法》简述.....	(12)
■ 本章小结	(13)
■ 关键概念	(14)
■ 复习思考题	(14)
第二章 房地产权属法律制度	(15)
■ 学习目标	(15)
第一节 土地所有权	(15)
一、物权概述.....	(15)
二、土地所有权.....	(21)
三、国家土地所有权.....	(21)
四、集体土地所有权.....	(23)
第二节 房屋所有权	(24)
一、房屋所有权的概念、特点和类型	(24)
二、房屋共有.....	(26)
第三节 建筑物区分所有权	(29)
一、建筑物区分所有权的概念和特征.....	(29)
二、建筑物区分所有权的法律关系.....	(31)

第四节 房地产相邻权	(35)
一、房地产相邻权的概念和类型	(35)
二、房地产相邻关系处理的原则和方法	(36)
第五节 房地产权属登记	(39)
一、房地产权属登记概述	(39)
二、土地权属登记	(39)
三、房屋权属登记	(42)
■ 本章小结	(44)
■ 关键概念	(44)
■ 复习思考题	(44)
■ 案例分析	(45)
 第三章 房地产开发用地法律制度	(46)
■ 学习目标	(46)
第一节 房地产开发法律制度	(46)
一、房地产开发概述	(46)
二、房地产开发企业	(48)
三、房地产开发中的行政监管	(49)
第二节 土地使用权法律制度	(56)
一、土地使用权概述	(56)
二、土地使用权划拨	(57)
三、土地使用权出让	(59)
四、集体土地使用权	(63)
■ 本章小结	(67)
■ 关键概念	(67)
■ 复习思考题	(67)
■ 案例分析	(67)
 第四章 城市房屋拆迁安置、补偿法律制度	(69)
■ 学习目标	(69)
第一节 房屋拆迁法律关系	(69)
一、房屋拆迁主体	(70)
二、房屋拆迁法律关系的客体	(72)
三、房屋拆迁法律关系的内容	(72)
第二节 房屋拆迁程序	(72)

一、颁发拆迁许可证·····	(72)
二、房屋拆迁公告·····	(74)
三、拆迁补偿协商·····	(74)
四、拆迁实施·····	(74)
第三节 房屋拆迁补偿安置·····	(75)
一、房屋拆迁补偿·····	(75)
二、房屋拆迁安置·····	(76)
第四节 房屋拆迁纠纷的解决和强制拆迁·····	(82)
一、房屋拆迁纠纷的解决·····	(82)
二、强制拆迁·····	(84)
■ 本章小结·····	(86)
■ 关键概念·····	(86)
■ 复习思考题·····	(86)
■ 案例分析·····	(87)
第五章 房地产交易法律制度·····	(88)
■ 学习目标·····	(88)
第一节 房地产交易概述·····	(88)
一、房地产交易的概念、特征与分类·····	(88)
二、房地产交易的基本原则·····	(89)
第二节 房地产转让·····	(90)
一、房地产转让的概念与特征·····	(90)
二、房地产转让的条件·····	(91)
三、房地产不得转让的情形·····	(91)
四、房地产转让的程序·····	(93)
第三节 商品房预售·····	(94)
一、商品房预售的概念和特征·····	(94)
二、商品房预售的条件·····	(95)
三、商品房预售的程序·····	(96)
四、商品房(买卖)预售合同范本·····	(98)
第四节 房地产抵押·····	(105)
一、房地产抵押的概念和特征·····	(105)
二、房地产抵押物的范围·····	(107)
三、房地产抵押权的设定和效力·····	(108)
四、房地产抵押人和抵押权人的权利、义务·····	(110)

五、房地产抵押权的实现和消灭	(111)
第五节 房屋租赁	(115)
一、房屋租赁的概念和特征	(115)
二、房屋租赁合同	(116)
三、房屋租赁合同的内容	(117)
四、房屋租赁当事人的权利和义务	(118)
五、房屋转租的有关法律的规定	(119)
第六节 房地产中介服务	(120)
一、房地产中介服务概述	(120)
二、房地产中介服务的管理	(121)
■ 本章小结	(126)
■ 关键概念	(126)
■ 复习思考题	(127)
■ 案例分析	(127)
第六章 房地产税费法律制度	(129)
■ 学习目标	(129)
第一节 房地产税收制度	(129)
一、我国房地产税收制度的建立及发展	(129)
二、我国现行房地产税的主要法规	(130)
第二节 房地产税	(132)
一、房地产税的概念与特征	(132)
二、房地产税收的主要种类	(132)
第三节 房地产费	(143)
一、房地产费的概念	(143)
二、房地产费的种类	(144)
■ 本章小结	(146)
■ 关键概念	(146)
■ 复习思考题	(147)
■ 案例分析	(147)
第七章 物业管理法律制度	(149)
■ 学习目标	(149)
第一节 物业管理法概述	(149)
一、物业及物业管理的含义	(149)

二、物业管理法律关系	(151)
三、《物业管理条例》的主要内容	(153)
第二节 业主及业主自治机构	(155)
一、业主	(155)
二、业主大会	(156)
三、业主委员会	(158)
四、物业管理规约	(159)
第三节 物业服务公司与物业管理服务	(160)
一、物业服务公司	(160)
二、物业管理服务	(163)
三、物业服务合同	(173)
第四节 物业管理法律责任	(178)
一、物业管理法律责任概述	(178)
二、物业管理民事法律责任	(179)
三、物业管理行政法律责任	(180)
四、物业管理刑事法律责任	(180)
五、《物业管理条例》中规定的法律责任	(180)
■ 本章小结	(183)
■ 关键概念	(183)
■ 复习思考题	(184)
■ 案例分析	(184)
第八章 房地产纠纷及解决	(185)
■ 学习目标	(185)
第一节 房地产纠纷概述	(185)
一、房地产纠纷的含义和分类	(185)
二、房地产纠纷的特点	(186)
三、房地产纠纷常见的主要类型	(187)
四、房地产纠纷的处理原则	(192)
第二节 房地产纠纷的解决	(195)
一、房地产纠纷的协商与调解	(195)
二、房地产纠纷的行政复议	(195)
三、房地产纠纷的仲裁	(197)
四、房地产纠纷诉讼	(201)
■ 本章小结	(211)

■ 关键概念	(211)
■ 复习思考题	(211)
■ 案例分析	(211)
附录	(214)
附录 1 中华人民共和国土地管理法	(214)
附录 2 中华人民共和国城市房地产管理法	(225)
附录 3 中华人民共和国物权法	(233)
附录 4 商品房销售管理办法	(255)
附录 5 城市房地产开发经营管理条例	(261)
附录 6 物业管理条例	(266)
参考文献	(274)

第一章 房地产法概述

学习目标

1. 了解我国房地产法的形成、复苏和发展,房地产法的渊源。
2. 理解房地产法的原则,房地产法律关系的概念与构成。
3. 掌握房地产法的概念、房地产法律事实的概念。

第一节 房地产法的基本理论

一、房地产法的概念及调整对象

(一) 房地产法的概念

房地产法(Real estate law)是指调整房地产开发、经营和管理过程中发生的经济关系的法律规范的总称。房地产法是调整房地产所有权人之间、房地产所有权人与非所有权人之间在房地产开发经营、房地产交易、房地产管理等过程中发生的各种关系的法律规范的总称。

房地产法有广义与狭义之分。广义的房地产法是指对房地产关系进行调整的所有法律、法规、条例等的总称。它包括宪法、民法、经济法中有关调整房地产的条款以及土地管理法、城市规划法、城市房地产管理法等部门法的规定以及房地产行政法规、部门规章等。狭义的房地产法是指《中华人民共和国城市房地产管理法》(简称《城市房地产管理法》,于1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)。

(二) 房地产法的调整对象

房地产法调整房地产关系,即民商事性质的和行政管理性质的房地产关系。具体内容包括以下几项:

1. 土地、房屋财产关系

土地的所有权和使用权,是房地产业务活动的基础,所以,房地产法需要调整土地、房屋财产关系。

2. 土地利用和管理关系

房屋的所有权和使用权,都属于财产权。土地利用总体规划,对耕地的特殊保护,土地开发利用,土地用途管制,建设用地审批,集体土地的征用,国有土地使用权的出让、转让、出租和抵押等,有些属于市场行为,有些属于政府行为,有些属于市场行为与政府行为的结合。

3. 城市房地产开发经营关系

房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。既包括开发,又包括交易。

4. 城市房地产管理关系

城市的整体规划,对公有房屋和私有房屋的监督管理、监督行为,也需要房地产法加以调整。

5. 城市物业管理关系

物业服务公司与物业所有人(即业主)、使用人之间,就房屋建筑及其配套设施和居住小区内绿化、卫生、交通、治安、环境容貌等管理项目进行维修、修缮与整治,发生一系列社会经济关系,也可归属于广义的房地产法的调整之列。

二、房地产法的原则及作用

(一) 房地产法的原则

房地产法基本原则,是指在贯彻实施房地产法时应遵循的普遍准则,是房地产关系的本质和内容在法律上的具体表现,充分发挥房地产法整体调节作用的保障,是房地产经济规律在法律上的反映。

1. 土地公有原则

社会主义经济是建立在公有制基础上的,公有制经济占主导地位,多种所有制经济共同发展。土地不仅是资源,而且是资产。中国境内的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于劳动群众集体所有。国家可以依法征用集体土地,一经征用即转化为全民所有。中国内地已不存在土地私有制。

2. 土地有偿使用原则

国家依法实行国有土地有偿使用制度。有偿使用,包括有期限使用。农村集体经济组织经过批准,可以采用土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同开办企业。农村集体土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设,但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

3. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则

保护土地,保护耕地,就是保护我们的生命线。十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地已成为中国的基本国策之一。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格

管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。要坚持实行土地用途管制制度。对耕地实行特殊保护,包括基本农田保护制度、占用耕地补偿制度。

4. 房地产综合开发原则

房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。在实践中,三大效益之间可能存在矛盾,必须努力谋求“三位一体”、互相促进,注意防止顾此失彼。

5. 城镇住房商品化原则

国家根据社会、经济发展水平,扶持、发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件,逐步推行城镇居民住房商品化,不断满足人民群众日益增长的住房需求。

6. 宏观调控与市场调节相结合的原则

鉴于房地产在国民经济中的重要性,房地产市场交易的高利润和高风险性,对房地产活动既不能管得太死,又不能放任自流,特别要警惕“泡沫经济”成分。科学的管理方法是以宏观调控为指导,适当放开,由市场去调节。在房地产权益关系和管理关系中,国家作为国有财产所有权人和作为社会经济管理者的双重身份应当分开,政府参与本质上属于市场行为,政府干预则属于行政行为。

(二) 房地产法的作用

房地产业是我国经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一,房地产业的规范和发展,客观上需要由房地产法加以规范、引导、调整和保障。

1. 加强房地产法制建设是房地产管理的需要

党的十一届三中全会以来,房地产业取得了长足的发展和飞跃。但是,在发展过程中,也产生了许多问题,亟待解决。依法治理房地产业,加强房地产市场的管理,就是要加强房地产法制建设,完善房地产法治的措施和手段,促使房地产业更加健康地向前发展。加强和完善房地产法制建设的首要目的,就是要加强对城市房地产的管理,一方面保障国家的土地收益不会流失,另一方面又要把房地产生产要素纳入社会主义市场经济的轨道,建立符合社会主义市场经济体制的房地产权制度、房地产市场运行制度和房地产管理制度。

2. 加强房地产法制建设是维护房地产市场秩序的需要

和英美等国家相比,我国房地产市场正处在起步阶段,市场功能还十分脆弱,市场机制还不充分,交易行为也不规范,市场管理相对薄弱,总之,问题很多。《城市房地产管理法》并没有完全解决房地产亟待规范的一系列问题,有些问题还需要细化和研究,因此,为了维护房地产市场秩序,促进社会主义市场经济的繁荣和发展,加强房地产法制建设仍然任重而道远。

3. 加强房地产法制建设是保障房地产权利人合法权益的需要

现有的房地产权益主要包括:房地产物权、房地产他项权利、房地产债权等,房地产权利人包括国家、组织、公民个人和外商投资者等。房地产既是重要的生产资料,

也是重要的消费资料,因而备受人们重视。因此,国家为了维护房地产所有人或者使用人的合法权益,设计了多种维护房地产权益的制度。

4. 加强房地产法制建设是促进房地产健康发展的需要

房地产业是一项高投资、高风险、高回报的产业,客观上要求用房地产法律、法规加以规范、引导、保障。没有房地产法的规范、引导和保障,就会阻碍房地产业的健康发展。

三、房地产法律关系

(一) 房地产法律关系的概念

房地产法律关系(Real estate legal relations),是指房地产法律规范在调整房地产经济关系的过程中发生在房地产主体之间的权利义务或职权职责关系。只有那些为房地产法律规范确认和调整的房地产关系才是房地产法律关系。

(二) 房地产法律关系的构成

房地产法律关系包括三个要素:主体、客体和内容。三者对房地产法律关系的构成缺一不可,任何一个要素的变更和消灭都会导致房地产法律关系的变更和消灭。

1. 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体,是指房地产法律关系的参加者,或者是指房地产法律关系中经济权利的享有者和经济义务的履行者,或者是指经济职权的行使者和经济职责的承担者。

按照各类主体在房地产法律关系中的作用可以分为:

(1)国家。国家是国有土地的所有者、国有土地使用权出让及土地征用等法律关系的直接参加者,根据其参与活动身份的不同会形成不同性质的法律关系。

(2)政府机构。政府机构包括国家各级房地产管理机关(土地管理部门、建设管理部门、规划管理部门)、物价管理部门等,是代表国家行使房地产管理职能的主体。

(3)房地产开发商。房地产开发商,即进行房地产开发的企业,是对土地、房屋进行全面开发的核心和组织者。房地产开发企业分为专营、兼营和项目公司三类,按照开发商的人员素质、规模等标准分为四个资质等级。

(4)建筑商。建筑商,又称工程的承包商,属于建筑业,但和房地产业历来就有密切的联系。建筑商,是指承接开发商提供的房地产开发项目进行建筑施工的企业,受《城市房地产管理法》、《建筑法》、《合同法》的调整。

(5)房地产的卖方。房地产的卖方包括房地产开发商、房地产业主和投机商。房地产开发商是为了获得开发利润而出卖房地产的卖方;房地产的业主是出于非经营性的生活或者其他需要而出卖房地产的卖方;此外,还有一些专门从事房地产买卖的投机商也会成为房地产的卖方。

(6)房地产的买方。根据购买房地产的用途不同,房地产的买方可分为自用型买