

STUDIES ON
CHINA
REAL ESTATE LEGAL
RULES

中国房地产 法律规则研究

邱艳◎著

◎ 人民出版社

STUDIES ON
CHINA
REAL ESTATE LEGAL
RULES

中国房地产 法律规则研究

邱艳◎著

人民出版社

责任编辑:茅友生

装帧设计:宏 一

版式设计:陈 岩

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产法律规则研究/邱艳 著. —北京:人民出版社,2011.6

ISBN 978-7-01-009936-1

I. ①中… II. ①邱… III. ①房地产法—研究—中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 100513 号

中国房地产法律规则研究

ZHONGGUO FANGDICHAN FALÜ GUIZE YANJIU

邱 艳 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京新华印刷有限公司印刷 新华书店经销

2011 年 6 月第 1 版 2011 年 6 月北京第 1 次印刷

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16 印张:25.5

字数:359 千字 印数:0,001—5,000 册

ISBN 978-7-01-009936-1 定价:39.80 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

前 言

房地产法律规则是房地产开发、房地产交易、房地产管理活动的行为规范。中国的房地产法律规则是以物权法为基础,以加强城市房地产管理、维护房地产市场秩序、保障房地产权利人的合法权益、促进房地产业的健康发展为其宗旨与目的。中国房地产法律规则因触及众多法律规范而独具特色,形成一个兼跨公法、私法和社会法三大法律部类的综合性法律体系。

房地产法律规则博大精深,房地产法律实务纷繁复杂。本书仅就房地产法律规则中最重要的包括中国的房地产法律规则概论、房地产权属法律规则、房地产用地法律规则、集体土地征收与国有土地上房屋征收与补偿法律规则、房地产交易法律规则、物业管理法律规则、农村房地产法律规则、房地产税费法律规则、房地产金融法律规则、房地产纠纷解决法律规则等十部分内容进行论述。本书在写作过程中遵循以下指导思想:

首先是以现行物权法、城市房地产管理法为依据。本书的框架是建立在物权法、城市房地产管理法基础上的,但其体系又是有别于物权法和城市房地产管理法,其内容侧重房地产法律规则的介绍、分析与应用。

其次是注重理论探讨与实践应用相结合。本书从房地产理论与实践最为密切的法律规则入手,在简单介绍房地产法律规则的同时,特别注重法律规则存在问题的分析以及相关制度完善的探讨。对宅基地、小产权房等当前房地产实践中的热点问题进行分析。

最后是突出学术性兼顾实用性。本书学术性比较突出,书中不少章节对相关问题都有一些建设性的学术探讨。虽然个别观点不够成熟,但

对他人进一步研究相关问题能起到抛砖引玉之作用,具有一定的学术性和理论价值。本书既可以用于房地产实践与房地产教学,也适合律师、法官等其他读者阅读,因此不失为一本有实用性的著作。

由于作者水平有限,可能对中国房地产法律规则理解有一定的偏差与不足,敬请各位读者批评指正。同时对支持作者写作与出版的各位朋友表示感谢。

作者

2011 年 4 月

001 第一章 中国房地产法律规则概论

002 第一节 房地产基本知识

002 一、房屋与房产

005 二、土地与地产

007 三、房地产与不动产

013 四、房地产业与房地产市场

018 第二节 我国房地产法律规则基本理论

018 一、我国房地产法律规则一般理论

021 二、我国房地产法律规则的基本原则

023 三、我国房地产法律规则的作用

025 四、我国房地产法律规则的立法发展

027 五、我国房地产法律规则的总体框架

037 第二章 中国房地产权属法律规则

038 第一节 土地所有权与使用权法律规则

038 一、土地所有权与使用权基本理论

041 二、有关国家和地区土地所有权与使用权法律规则形态

042 三、我国土地所有权与使用权法律规则

045 四、我国土地权属法律规则存在的问题及完善方略

049 第二节 房屋所有权法律规则

049 一、房屋所有权法律规则

057 二、建筑物区分所有权法律规则

060 第三节 房地产权属登记法律规则

060 一、房地产权属登记规则概述

064 二、土地登记法律规则

068 三、房屋登记法律规则

073 四、错误登记的赔偿责任

077 第三章 中国房地产开发用地法律规则

078 第一节 房地产开发用地法律规则概述

078 一、房地产开发用地的概念

079 二、房地产开发用地制度的确立

079 三、我国房地产开发用地制度的形成

082 第二节 国有土地使用权出让法律规则

082 一、国有土地使用权出让的概念与特点

083 二、国有土地使用权出让的范围

084 三、国有土地使用权出让的宏观调控

085 四、国有土地使用权出让的方式

086 五、国有土地使用权出让的年限

088 六、建设用地使用权出让的收回

089 七、我国土地使用权出让制度存在的问题及解决对策

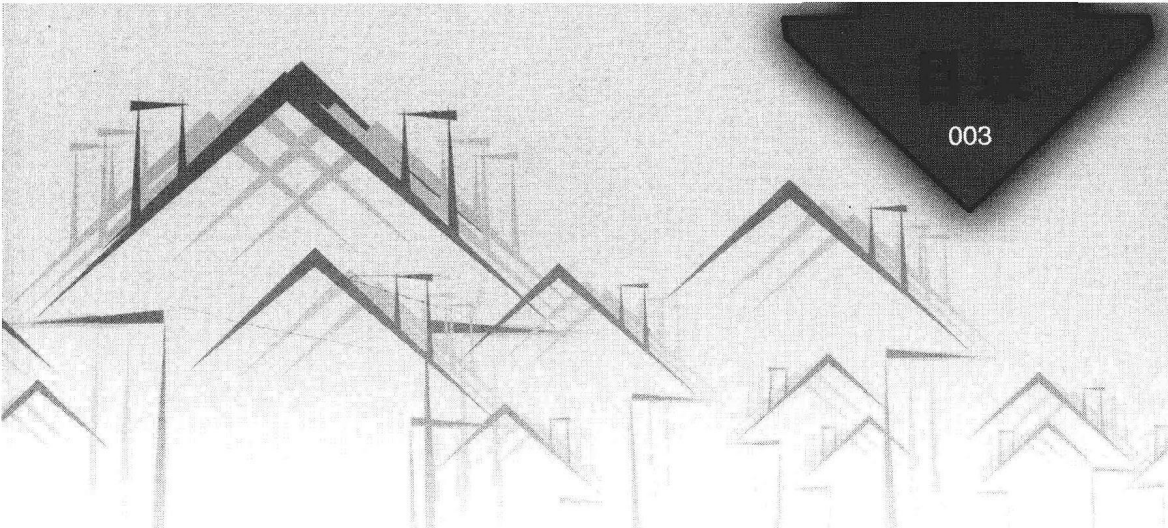
095 第三节 国有土地使用权划拨法律规则

095 一、国有土地使用权划拨的概念、特点

096 二、划拨国有土地使用权取得的条件

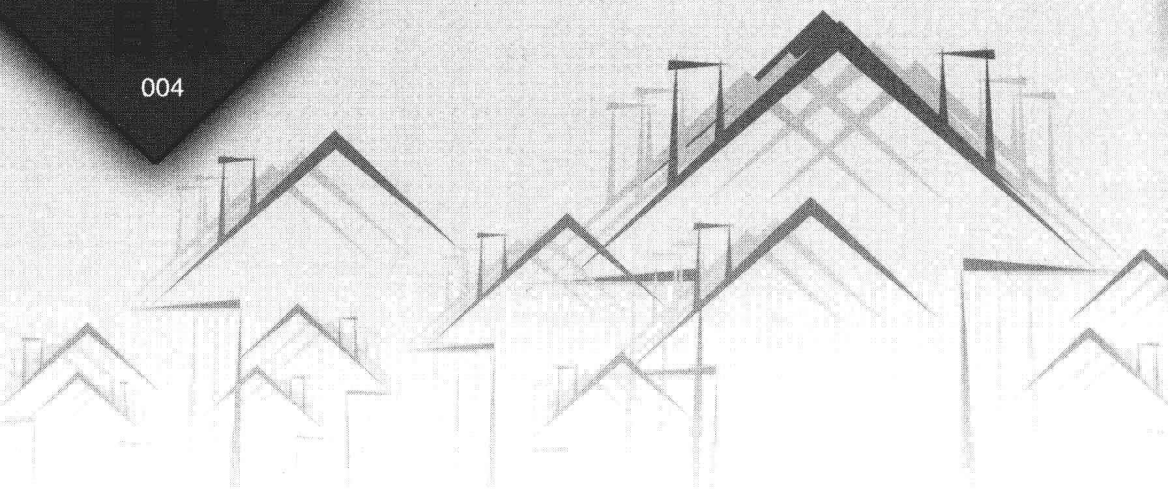
096 三、划拨国有土地使用权取得的程序

097 四、划拨国有土地使用权的行使

- 
- 098 五、关于经济适用房用地制度的探讨
- 100 第四节 国有土地使用权转让法律规则
- 100 一、国有土地使用权转让的概念、特点
- 101 二、国有土地使用权转让的形式
- 101 三、国有土地使用权转让的原则
- 102 四、国有土地使用权转让的条件
- 104 五、关于出让土地使用权转让条件存废问题探讨
- 105 第五节 国有土地使用权出租法律规则
- 105 一、国家出租土地
- 107 二、国有土地使用权人出租土地
- 109 三、借鉴香港土地租赁制度经验
- 110 第六节 国有土地使用权纠纷处理法律规则
- 110 一、土地使用权出让合同纠纷处理规则
- 113 二、土地使用权转让合同纠纷处理规则
- 115 三、合作开发房地产合同纠纷处理规则

121 第四章 中国农村集体土地征收和国有土地上房屋征收与 补偿法律规则

- 122 第一节 农村集体土地征收法律规则
- 122 一、集体土地征收法律规则概述
- 127 二、集体土地征收程序规则
- 129 三、集体土地征收补偿与安置法律规则
- 132 四、农村集体土地征收存在的问题及解决对策



139 第二节 国有土地上房屋征收与补偿法律规则

139 一、国有土地上房屋征收与补偿概述

142 二、国有土地上房屋征收决定

145 三、国有土地上房屋补偿

151 四、法律责任

153 第五章 中国房地产交易法律规则

154 第一节 房地产交易法律规则概述

154 一、房地产交易的概念和特征

155 二、房地产交易的分类

156 三、房地产交易的原则

157 四、房地产交易的管理机构

158 第二节 房地产转让法律规则

158 一、房地产转让一般法律规则

162 二、商品房销售管理法律规则

171 三、商品房预售管理法律规则

175 第三节 房地产抵押法律规则

175 一、房地产抵押法律规则概述

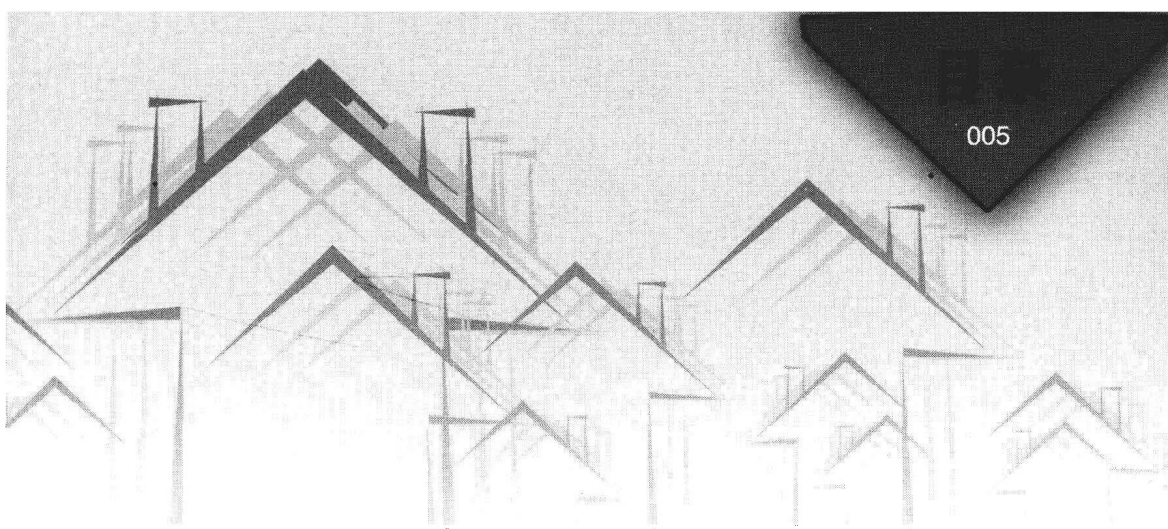
180 二、房地产抵押权的设定

184 三、抵押房地产的占用与管理

184 四、抵押房地产的处分

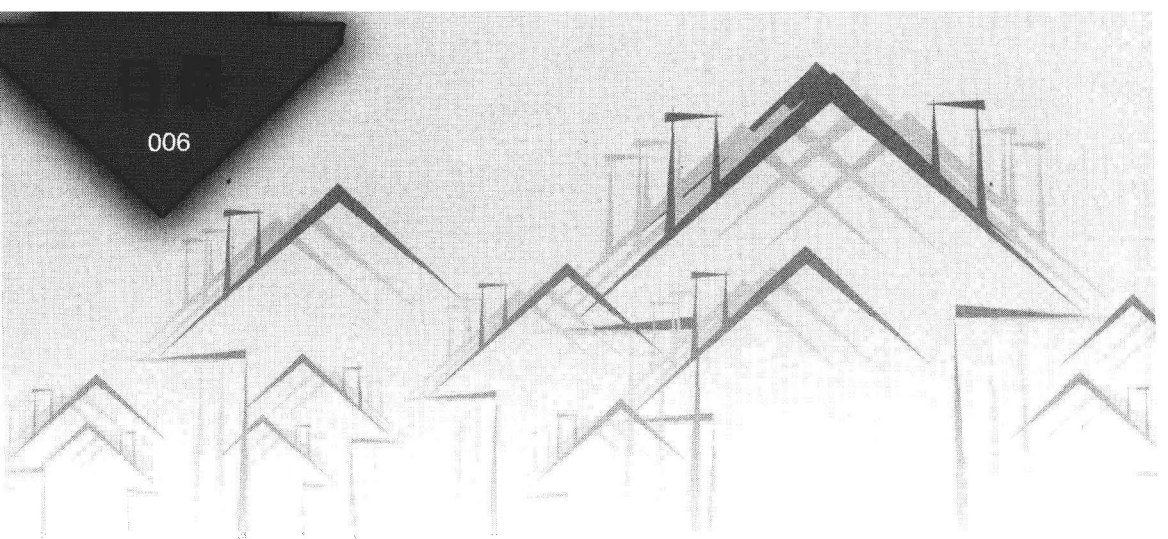
185 第四节 房地产租赁法律规则

185 一、房屋租赁法律规则概述

- 
- 187 二、房屋租赁合同
- 189 三、房屋租赁登记备案
- 189 四、房屋租赁合同当事人的权利和义务
- 192 五、房屋转租
- 193 第五节 廉租住房及其他住房保障法律规则
- 193 一、廉租住房法律规则
- 199 二、其他住房保障法律规则

205 第六章 中国物业管理法律规则

- 206 第一节 物业管理法律规则概述
- 206 一、物业与物业管理
- 207 二、物业管理的分类
- 209 三、物业管理的内容
- 210 四、物业管理的产生与发展
- 211 第二节 业主及业主大会法律规则
- 211 一、业主
- 213 二、业主大会
- 216 三、业主委员会
- 218 四、相关部门对业主大会的指导和监督
- 220 五、关于业主委员会诉讼主体资格的探讨
- 221 第三节 前期物业管理法律规则
- 221 一、前期物业管理的概念
- 223 二、前期物业服务合同与临时管理规约

- 
- 225 三、前期物业服务企业的选聘
227 第四节 物业管理服务法律规则
227 一、物业服务企业
229 二、物业服务合同
231 三、物业服务收费
233 第五节 物业的使用与维护法律规则
233 一、物业使用法律规则
235 二、物业维护法律规则
238 第六节 法律责任
238 一、建设单位的法律 责任
239 二、物业服务企业的法律责任
240 三、业主的法律责任

243 第七章 中国农村房地产法律规则

- 244 第一节 农村土地承包法律规则
244 一、农村土地承包法律规则概述
248 二、家庭承包法律规则
257 三、其他方式承包法律规则
260 第二节 农村集体建设用地法律规则
260 一、农村集体建设用地法律规则概述
262 二、宅基地使用权法律规则
266 三、乡镇企业建设 地使用权法律规则
268 四、(镇)村公共设施、公益事业用地使用权法律规则

269 五、农村集体建设用地使用权流转

277 第八章 中国房地产税费法律规则

278 第一节 房地产税费法律规则概述

278 一、税、费的概念

279 二、房地产税收概念及特点

280 三、房地产费的概念

280 第二节 房地产税收法律规则

280 一、土地增值税

287 二、城镇土地使用税

289 三、耕地占用税

293 四、房产税

296 五、契税

299 六、印花税

303 七、销售不动产营业税

307 第三节 房地产费法律规则

307 一、国有土地使用权有偿使用收入

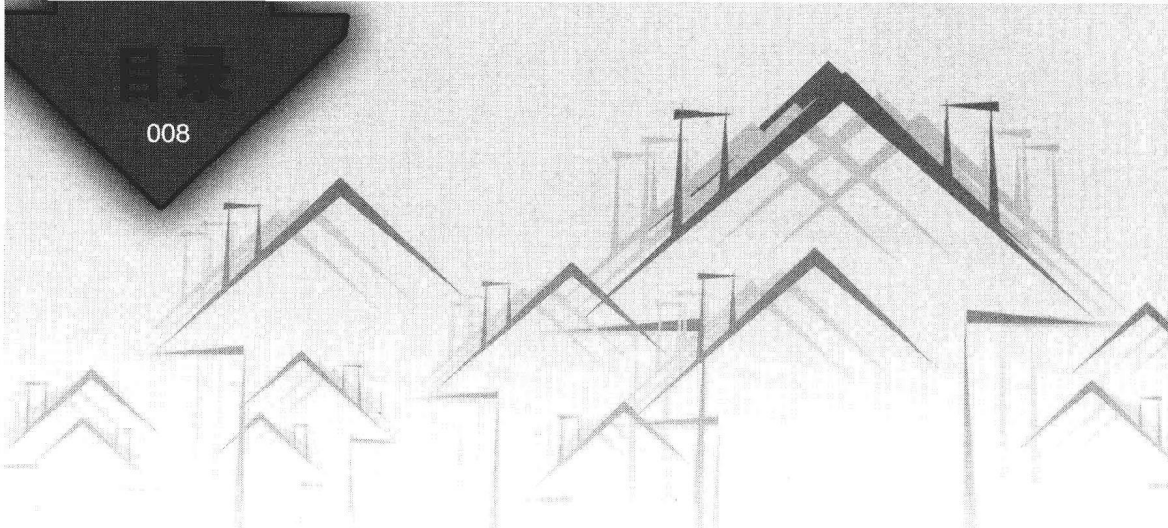
310 二、房地产行政性收费

315 第九章 中国房地产金融法律规则

316 第一节 房地产金融法律规则概述

316 一、房地产金融概念与特点

317 二、房地产金融的作用

- 
- 318 三、房地产金融法律规则体系
- 319 第二节 个人住房贷款管理法律规则
- 319 一、个人住房贷款的概念与特点
- 320 二、个人住房贷款的种类
- 321 三、个人住房贷款的借款人和贷款程序
- 322 四、贷款期限、利率及还款方式
- 322 五、抵押、质押、保证和房屋保险
- 324 六、抵押物或质物的处分
- 324 七、近年来房地产贷款新政策
- 325 第三节 住房公积金法律规则
- 325 一、住房公积金的概述
- 328 二、住房公积金制度产生与发展
- 330 三、住房公积金管理机构及职责
- 332 四、住房公积金的缴存
- 333 五、住房公积金的提取和使用
- 334 六、住房公积金的监督管理
- 335 七、法律责任
- 336 第四节 经济适用住房开发贷款管理
- 336 一、经济适用住房开发贷款的概念
- 338 二、经济适用住房开发贷款条件及其他要求
- 339 第五节 住房置业担保管理法律规则
- 339 一、住房置业担保概述
- 340 二、住房置业担保公司

341 三、住房置业担保的设立和解除

343 四、住房置业担保的风险防范

345 第十章 中国房地产纠纷解决法律规则

346 第一节 房地产纠纷解决法律规则概述

346 一、房地产纠纷的概念

348 二、房地产纠纷的特点

348 三、房地产纠纷的种类

350 第二节 房地产纠纷行政处理法律规则

350 一、房地产纠纷行政调处

351 二、房地产纠纷行政处罚

352 三、房地产纠纷行政复议

358 四、房地产纠纷行政诉讼

361 第三节 房地产纠纷仲裁法律规则

361 一、房地产纠纷仲裁概述

362 二、房地产纠纷的仲裁机构

362 三、房地产纠纷的仲裁协议

363 四、房地产纠纷的仲裁程序

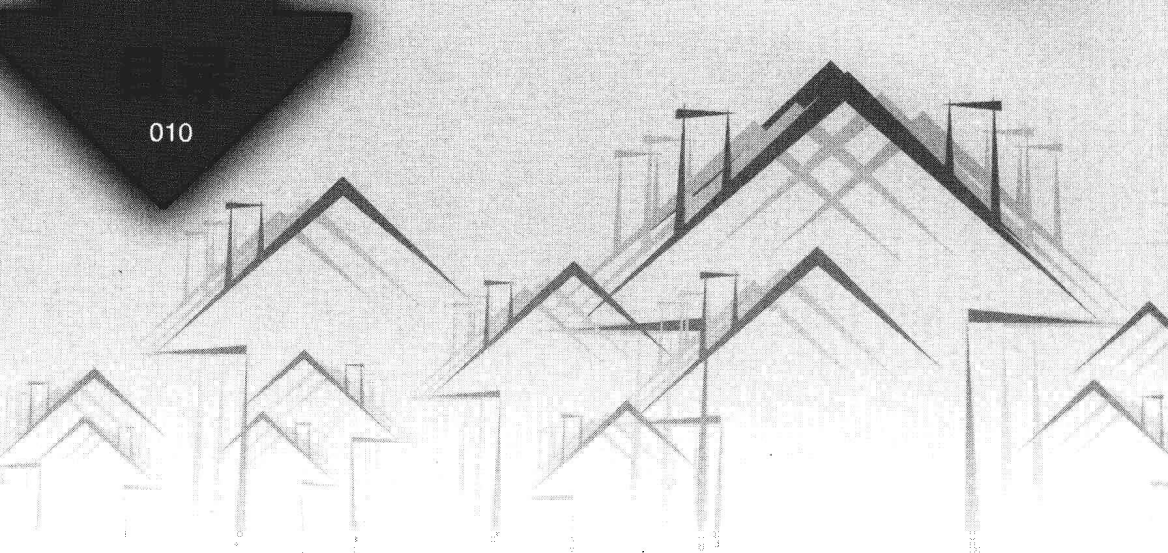
368 第四节 房地产纠纷民事诉讼法律规则

368 一、房地产纠纷民事诉讼法律规则概述

369 二、房地产纠纷案件的管辖

370 三、房地产纠纷审判组织

371 四、房地产案件诉讼参加人



372 五、房地产诉讼证据

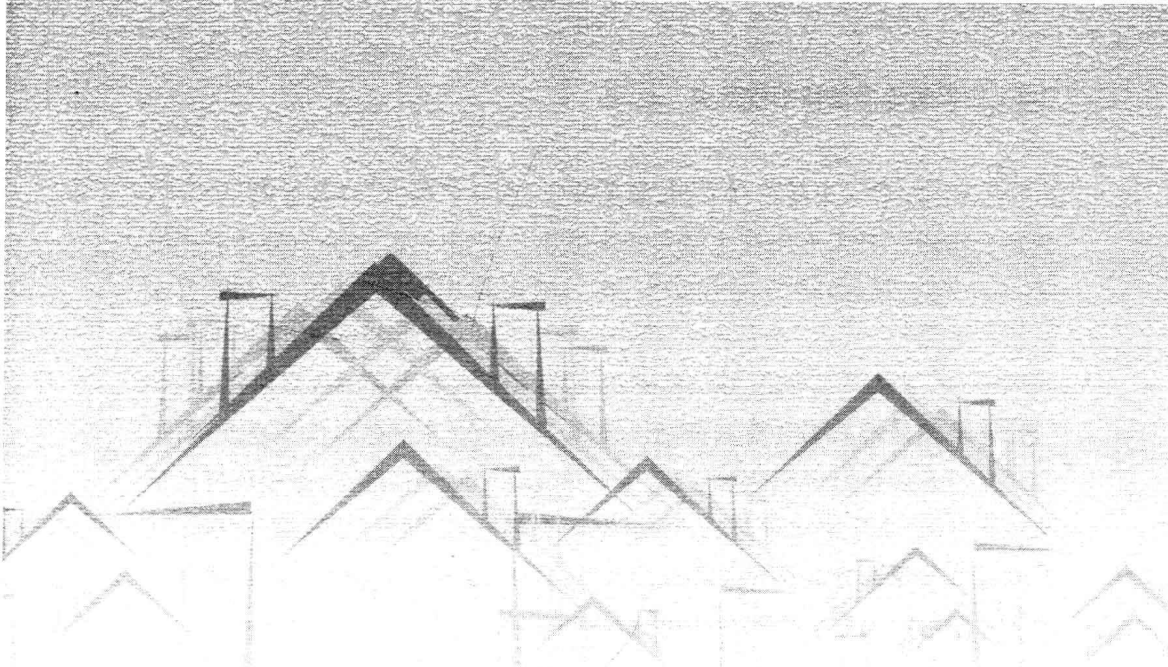
373 六、房地产诉讼的证据保全

373 七、房地产诉讼费用

375 八、房地产纠纷的民事诉讼程序

384 九、关于房地产案件执行的特殊规定

391 参考文献



中国房地产 法律规则研究

第一章 中国房地产法律规则概论

房地产法律规则具有很强的专业性、技术性,其中包括很多专业术语、名词及基本理论。由于这些术语、名词及基本理论是房地产法律规则的重要组成部分,要了解中国房地产法律规则必须先从掌握这些基础知识入手。同时对房地产基础知识的了解与分析,也是我们正确理解房地产法律规则及运用房地产法律规则的前提。

本章将介绍房地产的基本知识、中国房地产法律规则的调整对象以及房地产法律规则的历史沿革,详细阐述中国立法现状及房地产法律规则体系。重点分析中国房地产法律规则存在的问题并提出完善中国房地产法律规则的立法建议。

第一节 房地产基本知识

一、房屋与房产

(一)房屋与房产的概念

1. 房屋的概念

房屋一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在2.2米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。这是原建设部在2002年3月20日发布的《房地产统计指标解释(试行)》对房屋所作的定义。从这个定义中可以看出房屋具有以下特点:

(1)房屋是上有屋顶、周围有墙的建筑体。房屋在自然形态上的最基本的要件一定是“上有屋顶、周围有墙”,仅“周围有墙”而上无“顶”,或者仅有“顶”而周围无“墙”,都不能称作房屋。同时,上盖破漏不堪,仍不失为房屋(危房)。如上盖拆除或倒塌,只剩下建设用地或宅基地,就不能称之房屋。