



法律与诉讼仲裁实务丛书



CNARB

中国仲裁在线

WWW.CNARB.COM

房地产法律与 诉讼仲裁实务

林一飞 主编



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

法律与诉讼仲裁实务丛书

房地产法律与诉讼 仲裁实务

主 编 林一飞

副主编 钟 澄

撰稿人 (以专题为序):

钟 澄 何 倩 杨逢柱

吴军亮 肖 君 李永宁

詹静文 樊燕燕 曲凌刚

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律与诉讼仲裁实务 / 林一飞主编. —北京
: 对外经济贸易大学出版社, 2012
(法律与诉讼仲裁实务丛书)
ISBN 978-7-5663-0581-7

I. ①房… II. ①林… III. ①房地产法 - 研究 - 中国
②房地产业 - 民事诉讼 - 研究 - 中国 ③房地产业 - 仲裁 -
研究 - 中国 IV. ①D922.181 ②D925.104 ③D925.704

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 264355 号

© 2012 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

房地产法律与诉讼仲裁实务

林一飞 主编

责任编辑: 王文君

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

北京市山华苑印刷有限责任公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 185mm × 230mm 28.75 印张 577 千字

2012 年 12 月北京第 1 版 2012 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5663-0581-7

印数: 0 001 - 2 000 册 定价: 52.00 元

主 编 简 介

林一飞 法学研究员、博士，仲裁员、调解员。主要著作、译作有：《仲裁裁决抗辩的法律与实务》、《中国国际商事仲裁裁决的执行》、《国际商事仲裁法律与实务》、《国际商事仲裁法律与实践》、《国际商事仲裁新资料选编》、《国际商事仲裁资料精选》、《国际货物销售法律与实务》等。主编有：《商事仲裁法库》、《最新商事仲裁与司法实务专题案例》系列、《法律与诉讼仲裁实务》系列等。仲裁行业网站“中国仲裁在线”（www.cnarb.com）总编。

前 言

房地产领域是近年来中国经济发展的重点。房地产争议解决领域的研究和实务，也进行得如火如荼，在整个争议解决谱系内占有重要的地位。案件的覆盖面、复杂性和交叉性日益凸显，同时，关注度、专业度、难度和各种不同交易方式的产生和发展一样，处于上升阶段。这就需要实务界和理论界共同来总结和思考房地产争议解决的相关问题，应对各种不同的挑战。在这样的背景下，本书面世了。

和本系列所有书籍一样，本书绝不空谈教义和法条，而是将理论、案例和资料融于一辑，将各类相关理论、观点与我国诉讼、仲裁实践相结合，论述和释例了房地产法律制度在实务中的主要内容及经常遇到的主要问题。本书的目的亦和本系列所有书籍一样，是为从事诉讼和仲裁实践的法官、仲裁员、律师以及其他相关人士提供一本专业务实的参考用书，为学习房地产法的广大学子们、涉及房地产的商业界和法律人士提供一本全面的理论与实践并重的指导用书。

本书共分十四个专题。专题一和专题二论述国有建设用地使用权出让和转让；专题三探讨合作合资开发房地产的有关理论和实务；专题四关注房地产项目转让，阐述了基本原理，评析和相关案例；专题五和专题六分别涉及商品房预售和商品房现售，对理论、法律和实务上存在的主要问题进行了总结和研讨；专题七则阐释了房地产委托代理销售的有关问题；专题八至十重点讨论了商品房按揭贷款、房地产中介服务和房地产抵押的有关内容；专题十一涉及物业管理相关问题；专题十二是关于房地产租赁的有关内容；而专题十三和专题十四分别涉及房地产登记和国有土地上房屋征收拆迁的相关内容。另须说明，书中的部分案例已作了必要的保密处理。由于篇幅所限，我们无法把更多典型的案例和援引的法律文件也一并附于文后。更多案例和资料将会逐步上传至中国仲裁在线（www.cnarb.com），以供读者阅读和参考。

本书各专题初稿编辑、撰写人员如下：

专题一、十二：深圳市房地产评估发展中心钟澄；

专题二、十四：北京城市学院何倩；

专题三、九：北京盈科律师事务所杨逢柱；

专题四、十三：深圳大学吴军亮；

专题五：深圳大学肖君；

专题六：中国东方资产管理公司李永宁；

专题七：宁波银行詹静文；

专题八：深圳大学樊燕燕；

专题十、十一：北京市西城区人民法院曲凌刚。

二稿和三稿分别由副主编和主编负责。统稿和定稿由主编负责。

对所有参与人员表示感谢。同时，要向作为文献来源及提供其他支持的人士和机构表示感谢。他们给予了我们巨大支持。当然，也要感谢一直以来支持我的各位读者。

林一飞

2012年12月于深圳

目 录

专题一 国有建设用地使用权出让	1
第一节 基本原理	1
第二节 出让合同的性质及其受政府行政管理行为的影响	13
第三节 出让合同的订立和成立	15
第四节 出让方的主体资格及对合同效力的影响	21
第五节 政府审批对国有土地使用权出让合同的成效的影响	23
第六节 出让人交付土地的义务	27
第七节 土地使用权收回	30
专题二 国有建设用地使用权转让	41
第一节 基本理论	41
第二节 国有建设用地转让的条件	50
第三节 国有建设用地使用权转让合同的形式与内容	54
第四节 国有建设用地使用权转让时土地上他物权的处理	60
专题三 合资、合作开发房地产	67
第一节 基本原理	67
第二节 房地产合作开发项目公司的法律性质	75
第三节 开发资质对合作开发房地产合同效力的影响	78
第四节 用地性质特殊导致合作开发合同无效	83
第五节 合作合同未审批、土地使用权未变更对合作合同效力的影响	87
第六节 名为合作开发房地产实为借贷合同的认定和处理	90
第七节 名为合作开发房地产合同实为房屋买卖合同的认定和处理	92
第八节 合作开发房地产合同的履行	94
专题四 房地产开发项目转让	99
第一节 基本原理	99
第二节 房地产开发项目转让的有效要件	109

第三节	名为房地产合作开发实为房地产开发项目转让	118
第四节	房地产开发项目转让合同的履行	123
第五节	间接转让模式下的房地产开发项目转让	125
专题五	商品房预售	129
第一节	基本原理	129
第二节	商品房预售广告的性质及效力	139
第三节	商品房预约与预售合同的区别	141
第四节	未取得预售许可签订的预售合同的效力	146
第五节	预售合同登记对合同效力的影响	149
第六节	预售合同的解除	151
第七节	交付商品房面积与合同约定面积差异的处理	154
专题六	商品房现售	157
第一节	基本原理	157
第二节	商品房销售广告的法律效力	172
第三节	商品房现售合同效力的认定	175
第四节	商品房买卖中阴阳合同的效力问题	179
第五节	商品某开发企业逾期办证的责任	181
第六节	商品房欺诈销售中的惩罚性赔偿	184
第七节	商品房质量瑕疵的认定及责任	186
第八节	商品房买卖合同解除及其法律后果	188
第九节	商品房买卖合同违约金数额的确定	192
专题七	房地产委托代理销售	195
第一节	基本原理	195
第二节	房地产委托销售受托人的资格	200
第三节	低于约定低价销售房地产行为的性质	202
第四节	约定佣金及溢价佣金问题	204
第五节	取得预售许可证与房地产委托代理销售合同履行	208
第六节	销售代理人履行行为的认定	213
第七节	包销关系的认定及当事人权利义务	215
第八节	房地产委托销售代理合同到期后的处理	219

专题八 商品房按揭贷款	225
第一节 基本原理	225
第二节 商品房买卖双方办理按揭贷款的义务	236
第三节 商品房买卖合同和按揭贷款的关系	240
第四节 开发商的保证责任	246
第五节 买卖合同解除后的款项返还责任	251
第六节 开发商的追偿权	253
第七节 商品房按揭贷款保险	257
专题九 房地产中介服务	261
第一节 基本原理	261
第二节 房地产居间合同纠纷	270
第三节 房地产咨询合同纠纷	278
第四节 房地产评估合同纠纷	279
专题十 房地产抵押	285
第一节 基本原理	285
第二节 抵押人转让抵押物的通知义务	296
第三节 房地产抵押范围	300
第四节 国有土地使用权与其上附着物的抵押	302
第五节 在建工程抵押	306
第六节 宅基地使用权抵押	309
第七节 房地产抵押登记	311
第八节 房地产抵押权和建设工程价款权冲突	313
专题十一 物业管理	317
第一节 基本原理	317
第二节 物业服务合同的效力	326
第三节 业主撤销权与知情权	328
第四节 物业服务收费	332
第五节 物业公司对业主的管理	334
第六节 业主共有部分收益的分配	337
第七节 物业安全管理	341

专题十二	房地产租赁	347
第一节	基本原理.....	347
第二节	出租人出租权的认定.....	361
第三节	租赁房屋合法性对租赁合同效力的影响.....	363
第四节	多分租赁合同并存的效力.....	368
第五节	出租人和承租人的基本权利和义务.....	369
第六节	转租合同的效力.....	374
第七节	承租人装饰装修租赁房屋的处理.....	377
第八节	承租人的权利和义务.....	380
专题十三	房地产登记	383
第一节	基本原理.....	383
第二节	房地产异议登记与更正登记.....	395
第三节	房地产登记机构的审查义务.....	399
第四节	房地产登记错误的赔偿责任.....	403
第五节	房地产登记错误情形下的第三人善意取得的条件.....	410
专题十四	国有土地上房屋征收与拆迁	413
第一节	基本原理.....	413
第二节	征收拆迁当事人.....	429
第三节	委托拆迁.....	432
第四节	拆迁补偿安置的方式.....	436
第五节	拆迁补偿安置协议的履行及纠纷解决途径.....	438

主题案例索引表

Q 国际有限公司与 R 国土资源局国有土地使用权出让合同书争议仲裁案	13
浙江恒兴房地产有限公司与衢州市国土资源局拍卖出让国有土地使用权 纠纷上诉案	15
时间集团公司诉浙江省玉环县国土局土地使用权出让合同纠纷案	18
河南省某市经济技术开发区管理委员会与某市新华夏车辆装备服务有限公司 土地使用权出让合同纠纷案	21
青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与南太置业公司国有土地使用权 出让合同纠纷案	23
青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与青岛乾坤木业有限公司土地 使用权出让合同纠纷案	26
凤山县国土资源局与广西凤山县某泰房地产开发有限公司建设用地使用权出让 合同纠纷案	27
彭某与莆田市国土资源局土地使用权出让合同纠纷案	29
烟台长城科工贸（集团）公司等与烟台市国土资源局行政纠纷案	30
卓炜置业发展有限公司与湖北省武汉市土地管理局行政纠纷案	33
重庆市涪陵区人民政府与重庆市涪陵区某马房地产有限公司土地行政行为纠纷案 ..	34
海南省某建筑公司诉海口市国土资源局收回土地使用权案	36
T 投资有限公司与 B 企业发展公司、M 实业公司合作协议书仲裁案	50
南宁桂馨源房地产有限公司诉柳州市全威电器有限责任公司、柳州超凡房地产 开发有限责任公司土地使用权转让合同纠纷案	52
广西北生集团有限责任公司与北海市威豪房地产开发公司、广西壮族自治区畜产 进出口北海公司土地使用权转让合同纠纷案	54
山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械（集团）有限公司土地使用权转让 合同纠纷案	56
商丘市道路运输管理处与商丘市梁园区铁路建筑工程公司土地使用权转让合同纠纷 再审案	58
重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司土地使用权转让合同 纠纷案	60

河南花园公司与鑫苑公司土地使用权转让合同纠纷诉案	63
泰和公司与盛元公司双方联建合同纠纷案	75
胜邦公司与海恒公司合作开发房地产案	77
李某、章某与某市运输公司合作开发房地产合同纠纷案	78
河南省心海物业管理有限公司与河南中医学院合作开发房地产合同纠纷案	80
西安某同置业有限公司与西安市某木箱厂房地产联合开发合同纠纷案	82
温州市鹿城区洪殿街道黎一村民委员会诉温州市南亚饭店合作建房合同纠纷案	83
云南某仪珍旅游服务有限公司与西双版纳某德房地产开发有限公司合资、合作 开发房地产合同纠纷案	85
铁道部隧道工程局与广西康隆物业有限公司合作建房纠纷案	87
上海某明建设实业有限公司与上海某水房地产开发经营有限公司等合资、合作 开发房地产合同纠纷案	90
陆某等与上海某瑰园商贸城有限公司房屋买卖合同纠纷案	92
广州市××有限公司与被申请人香港××国际有限公司合作开发房地产仲裁案	94
××房地产开发有限公司与××科技集团股份有限公司等房地产合作开发仲裁案	96
南京和平建设开发有限公司与南京凯丰经济开发总公司等建设项目转让合同 纠纷案	109
安徽某福房地产(集团)有限公司与蚌埠市某德商贸有限公司项目转让合同 纠纷案	111
长春市旧区房屋改造管理处与长春星宇集团股份有限公司房地产在建项目转让 合同纠纷案	113
黑龙江省君合商贸有限公司与黑龙江省龙铁房地产开发有限公司工程项目转让 纠纷案	115
海南某建物业发展公司与海南省某民族实业总公司项目转让合同纠纷案	118
大连亿锋房地产开发有限公司与大连华事得房地产开发有限公司房地产开发项目 转让合同纠纷案	119
宁波大榭开发区大东方房地产有限公司与宁波二建房地产开发公司建设项目转让 合同纠纷案	121
大连通泰物业管理有限公司与大连宏发投资发展有限公司建设项目转让合同 纠纷案	123
江苏省泰兴市第某建筑安装工程公司与律丰置业(上海)有限公司工程款纠纷 诉讼案	125
李某诉云南某翔房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	139

北海市某基房地产有限公司与王某商品房预约合同纠纷案·····	141
朱某与海南某福城投资有限公司商品房预售合同纠纷上诉案·····	144
广东某华房产开发有限公司与彭某商品房预售合同纠纷上诉案·····	146
黄某诉南通市某同置业有限公司等房屋买卖合同案·····	149
蒋某与 M 房地产发展有限公司房地产预售合同争议仲裁案·····	151
K 房地产开发有限公司与龙某房地产预售合同争议仲裁案·····	153
长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案·····	154
周某诉重庆某集团有限公司商品房买卖合同纠纷案·····	172
梁某斌与梁某纪房屋买卖合同纠纷案·····	175
郎某与骆某房屋买卖合同纠纷案·····	178
曹某与翟某、某某公司房屋买卖合同纠纷案·····	179
王某与某友公司商品房销售合同纠纷案·····	181
西双版纳某某房地产开发有限公司与刀某等商品房销售合同纠纷案·····	184
杨某诉东台市某友房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案·····	186
山西省 W 局与 S 房地产开发公司商品房买卖合同纠纷案·····	188
杨某与 M 房地产开发有限公司解除购房合同仲裁案·····	190
乌审旗华宇工贸有限公司与西安雅荷房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案·····	192
郭某诉柳江县某茂房地产开发有限公司商品房包销合同案·····	200
洛阳市某照房地产开发有限公司与洛阳市某成房地产经纪有限公司商品房委托 代理销售合同纠纷案·····	202
台州某隆房地产策划有限公司与黄山市某盛市场开发有限公司商品房委托代理 销售合同纠纷案·····	204
北京某直房地产经纪有限公司诉华岳某林投资（北京）有限公司委托合同案·····	206
常德某雨兴房地产营销策划有限公司与湖南某达置业有限公司商品房委托代理 销售合同纠纷案·····	208
厦门东方设计装修工程有限公司与福建省实华房地产开发有限公司商品房包销 合同纠纷案·····	210
福建某春置业投资有限公司与河南某南房地产开发有限公司商品房委托代理销售 合同纠纷案·····	213
上海豪胜行经济发展有限公司与上海博锦房地产开发中心有限公司商品房委托代理 销售合同纠纷案·····	215
深圳市某成发投资有限公司诉深圳市某建开发有限公司商品房包销合同纠纷案·····	217
保山某潭旅游房地产开发有限责任公司与云南省保山某康房地产开发经营（集团）	

有限责任公司商品房委托代理销售协议纠纷案·····	219
北京市某房地产综合开发经营公司与北京某某置业房地产经纪有限公司委托合同 纠纷案·····	221
逯某与河南某鹰房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案·····	236
海南某茂企业(集团)吉林市房地产开发有限公司诉苏某商品房买卖合同 纠纷案·····	238
河南某光奥林匹克置业有限公司申请撤销仲裁裁决案·····	240
李某与H房地产工程开发公司房地产买卖合同争议仲裁案·····	242
中国建设银行股份有限公司北京西单支行与吴某借款合同纠纷案·····	244
光大银行南宁分行与薛某、朱某、泓和公司等借款合同纠纷案·····	246
中国工商银行股份有限公司北京新街口支行与武某、北京某富房地产发展有限 公司借款合同纠纷案·····	248
中国建设银行股份有限公司北京西单支行与李某、北京市某鼎房地产开发有限 公司、北京某开置业股份有限公司借款合同纠纷案·····	251
北京某金房地产开发有限公司与王某担保追偿权纠纷案·····	253
北京某某春天房地产开发有限公司与张某保证合同纠纷案·····	255
王某与中国人民财产保险股份有限公司北京市密云支公司保险合同纠纷案·····	257
王某1与北京某尊房地产经纪公司居间合同纠纷案·····	270
刘某与北京某联地房地产经纪有限公司居间合同纠纷案·····	271
上海中某物业顾问有限公司诉陶某某居间合同案·····	273
G房地产经纪服务部与邓某,孟某房地产经纪转让合同争议仲裁案·····	276
湖北某汉城市建筑开发公司与湖北某安房地产开发有限公司房地产项目咨询 合同纠纷案·····	278
北京某地联合房地产评估有限公司与北京某玉山庄房地产开发有限公司委托 合同纠纷案·····	279
广西某达房地产评估有限责任公司与南宁交通水利投资有限责任公司服务合同 纠纷再审案·····	281
重庆新万基房地产开发有限公司与重庆索特盐化股份有限公司土地使用权转让 合同纠纷案·····	296
赵某与王某按揭房屋买卖合同案·····	299
中国建设银行大庆市分行与大庆市某莎商城有限责任公司等借款抵押合同 纠纷案·····	300
中国长城资产管理公司济南办事处与齐鲁饭店有限公司借款担保合同纠纷案·····	302

中国信达资产管理公司西安办事处与陕西省粮油食品进出口公司西安中转 冷库、陕西省粮油食品进出口公司借款担保合同纠纷案·····	304
中国长城资产管理公司南宁办事处诉南宁发智投资控股有限公司、南宁伟业 房地产开发有限公司信用证垫付款纠纷案·····	306
赵某与赵某某、张某抵押合同纠纷案·····	309
丁某某、丁某与北京某代京城工程机械有限公司、重庆某丰工贸有限公司、刘某 买卖合同纠纷案·····	311
中国农业银行北京市昌平区支行与北京昌平某建建筑有限责任公司、北京某俊 房地产开发有限公司建筑物抵押权纠纷案·····	313
薛某与北京某瑞物业管理有限公司物业管理纠纷案·····	326
北京某宽物业管理有限公司、北京市大兴区某兴公寓业主委员会与郭某业主 撤销权纠纷案·····	328
李某诉北京某隆物业管理有限公司、北京市丰台区某苑小区业主委员会物业 服务合同纠纷案·····	330
李某与北京市某升物业管理有限公司物业服务合同纠纷案·····	332
青岛某南物业管理有限公司南京分公司诉徐某、陆某物业管理合同纠纷案·····	334
无锡市某花园业主委员会诉上海陆家嘴某管理有限公司等物业管理纠纷案·····	337
北京市大兴区西红门某山庄小区业主委员会诉北京某山庄物业管理中心物业 管理纠纷案·····	339
李某诉中山市某基物业管理有限公司物业管理纠纷案·····	341
刁某诉泉州市某洲物业管理有限公司未尽人身安全保护义务案·····	343
蔡某与王某房屋租赁合同争议仲裁案·····	361
武汉某达股份有限公司与湖北鸿某市场管理有限公司房屋租赁合同纠纷案·····	362
武汉某达股份有限公司与湖北鸿某市场管理有限公司房屋租赁合同纠纷案·····	363
云南省昆明市消防支队与重庆市垫江复合保温材料总厂等房屋租赁纠纷案·····	364
W 有限公司与黄某房屋租赁合同争议仲裁案·····	366
金某与毛某占有物损害赔偿纠纷案·····	368
Y 有限公司与 W 有限公司房屋租赁合同争议仲裁案·····	369
Y 有限公司与 A 有限公司房屋租赁合同争议仲裁案·····	370
F 有限公司与 P 有限公司房地产租赁合同争议仲裁案·····	372
吕某诉某佳投资顾问（北京）有限公司房屋租赁合同纠纷案·····	373
李某与江某房屋租赁合同纠纷案·····	374
刘某与冯某房屋租赁合同纠纷案·····	375

陈某与吴某房屋租赁合同纠纷案·····	376
李某与杨某等房屋租赁合同纠纷案·····	377
王某与某公司房屋租赁合同纠纷案·····	378
上海某华宾馆管理有限公司等与上海某达宾馆管理有限公司房屋租赁合同 纠纷案·····	379
李某与江苏某宇公司房屋租赁合同纠纷案·····	380
江某与某某燃料集团有限公司房屋租赁合同纠纷案·····	380
谭某与陈某等排除妨害纠纷案·····	381
文某诉何某、陈某房屋所有权确认纠纷案·····	395
苏某与上海市住房保障和房屋管理局等房地产更正登记行为纠纷案·····	397
南昌市城市客运管理处与南昌市城乡建设职工教育培训中心房屋行政登记 纠纷案·····	399
瑞金市农村信用合作社联合社诉瑞金市房地产管理局房产行政登记及行政 赔偿案·····	403
中国银行江西分行诉南昌市房管局违法办理抵押登记案·····	405
周某不服南京市六合区房产管理局注销房屋行政登记决定案·····	407
周某、胡某与新乡市房产管理局房屋登记行政处理决定及行政赔偿纠纷案·····	410
天津市南华劳保皮件有限公司与天津市隆庆集团有限公司等拆迁纠纷申诉案·····	429
南京国际商城建设有限公司等与南京市房产经营总公司委托拆迁合同纠纷案·····	432
上海某汛家具饰品有限公司与上海某宝投资有限公司房屋拆迁安置补偿合同 纠纷上诉案·····	436
长春市绿园房地产开发公司与吉林省科学器材总公司等拆迁安置纠纷案·····	438
兰州某昌种植养殖场诉兰州市第二商业局拆迁安置、补偿案·····	440

专题一

国有建设用地使用权出让

第一节 基本原理

一、导言

土地是房屋的基础，取得土地使用权是进行房地产开发和经营的前提。《中华人民共和国宪法》（2004年修正）第10条规定我国的土地属于国家和集体所有。因此企业、个人和其他组织不能取得土地的所有权，只能取得土地的使用权。2004年修正的《中华人民共和国土地管理法》（简称《土地管理法》）借鉴了市场经济发达国家普遍采用的“土地用途管制制度”，这一制度的内涵是国家通过土地利用规划来规定土地用途，使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用规划确定的用途使用土地。^①在这种制度安排下，《土地管理法》将土地分为农用地、建设用地和未利用地三类，而三类用地的划分要严格遵守土地利用总体规划，其中农用地转为建设用地必须报国务院或者省级人民政府批准。

《土地管理法》第一章“总则”第4条规定：“建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。”第五章“建设用地”第43条规定“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。……前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。”可见房地产开发必须在建设用地上进行。又因为征收原属于农民集体所有的土地是政府的行政行为，所以从房地产开发的角度来说，开发所使用的建设用地只能是国家所有的城镇国有土地，也就是

^① 甘藏春，以制度创新推动社会经济发展——重温《土地管理法》的全面修订，中国国土资源报，2011.9.28.