



房地产法律 实用全书

孙林 编著

- **解释准确**——以辞书的形式，依据最新法律规定和法学理论，对与房地产有关的法律问题进行精细解释；
- **文字通俗**——将艰涩的法律规定分解为通俗易懂的百姓语言，并附录案例及相关法规，将法律结合于实践；
- **内容实用**——选取与房产、地产最为相关的内容，从专业角度全面解决老百姓在房地产各方面的法律问题，并收录各类法律流程示意图、事务处理相关信息表；
- **使用便利**——分类目录与拼音索引双重查找途径，遇到法律问题时可以非常方便的随查随用，随用随查。

买房置业是百姓生活的头等大事
拥有本书，等于为自己请了一位房产律师



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



房地产法律 实用全书

孙林 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律实用全书/孙林编著. —北京:法律出版社,
2007.2

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7096 - 1

I. 房… II. 孙… III. 房地产业—法规—中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 019832 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华 孙 慧

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/16 字数/500 千

版本/2007 年 7 月第 1 版

印次/2007 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7096 - 1

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版前言

房地产业是国民经济的重要支柱产业,在国民经济发展中具有重要的地位和作用。房地产是房产和地产的总称,房产包括地上的建筑物,比如住宅、厂房、仓库、商业用房、办公用房等;地产是指土地权,包括土地所有权、使用权等。土地是不可再生资源,具有固定性、不可移动性等特点,房产作为地产的附着物,与地产是分不开的。随着社会经济的不断发展,房地产已经成为国民经济的一个重要部门,因此,了解国家对房地产管理的法律法规,对于维护当事人的合法权益,具有积极的意义。

随着我国住房制度的改革,商品房已经成为人们消费的重要内容。商品房买卖直接关系到住户的居住权,而商品房交易又是以商品房开发为基础的,开发商要提供质量良好的商品房,保证居民买到好房、住上好房,因而国家对房地产开发实行严格的资格管理制度、质量监督制度、商品房预售备案制度、房产权转让登记制度、施工资质管理制度等一系列房地产管理制度,目的就是依法促进房地产开发向高效、优质化发展,保障消费者的合法权益。

房地产法律制度涉及面很广,为便于读者充分了解房地产法律制度,本书从房地产开发、质量管理、房地产交易、房地产税、物业管理以及纠纷处理方面,介绍相关的法律规定和一些基本的法律问题。为了便于读者阅读、查寻和理解,本书还收录了相关的法律法规,整理了一些案例供参考。参加本书编写的有孙林、关立力、辛炳辰、张晓永、孙宇霆等。

由于房地产业的行政管理性较强,地方政府根据本地区、本部门的实际情况,规定了许多在本地区范围内适用的细则,因此,读者在遇到具体问题时,除了要了解国家基本法律的规定和原则,还要了解自己居住地政府的具体规定。

作 者

2007/6/21

目 录

第一章 房地产开发建设法律制度

房地产	(1)	招标代理机构	(71)
房地产开发	(1)	招标文件	(71)
房地产经营	(2)	标底	(72)
房地产经营方式	(3)	投标人	(72)
房地产开发项目	(5)	联合体投标	(73)
房地产开发企业	(6)	开标	(73)
房地产开发企业资质	(7)	评标	(74)
建筑业企业资质	(17)	评标委员会	(74)
工程勘察企业资质	(40)	询标	(74)
工程设计资质	(49)	串通投标报价	(75)
工程造价咨询企业资质	(50)	废标	(75)
建筑装饰设计资质	(61)	中标通知书	(75)
建筑工程设计事务所	(62)	招标合同	(75)
建筑工程专业设计事务所资质		建设工程合同	(75)
标准	(63)	建设工程合同的无效	(76)
房产测绘	(64)	建设工程施工合同	(77)
测绘资格证书	(64)	建设工程勘察合同	(102)
建设用地规划许可证	(65)	建设工程设计合同	(113)
建设工程规划许可证	(65)	建设工程监理合同	(122)
建筑工程施工许可证	(66)	总承包	(131)
注册建筑师	(67)	分包	(132)
注册城市规划师	(68)	工程监理	(133)
造价工程师	(69)	工程监理企业资质	(134)
招标投标	(69)	项目监理机构	(141)
招标	(70)	监理人员	(141)
邀请招标	(70)	总监理工程师	(141)
招标人	(71)	总监理工程师代表	(142)
招标代理	(71)	专业监理工程师	(142)
		监理员	(142)
		监理设施	(143)

监理规划	(143)
施工监理	(143)
工程质量控制	(145)
工程造价控制	(146)
工程进度控制	(147)
暂停施工条款	(147)
竣工验收	(147)
建筑工程勘察设计的施工质量验收	
规范	(148)
工程施工索赔	(149)
索赔的依据	(149)
索赔事实	(149)
如何索赔	(150)
工期索赔	(150)
工程质量索赔	(151)
因图纸有缺陷导致延误的责任	(152)
因合同变更而导致费用增加	
的索赔	(153)
费用索赔	(153)
【典型案例】	
案例1 工程内部承包合同纠纷	(154)
案例2 建设工程分包合同纠纷	(155)
案例3 招标人不与中标人签订	
合同的纠纷	(158)
案例4 工程欠款索赔纠纷	(160)
案例5 停工损失纠纷案	(162)
案例6 建材价格大幅度上涨应	
否补偿纠纷案	(164)
案例7 该起委托设计纠纷应如	
何处理	(165)
【相关法规规定】	
中华人民共和国城市房地产管理	
法(节录)	(166)

中华人民共和国城市规划法	(169)
中华人民共和国招标投标法	(173)
城市房地产开发经营管理条例	
.....	(181)
中华人民共和国建筑法	(185)
建设工程勘察设计管理条例	(194)
建设工程施工发包与承包价格管	
理暂行规定	(198)
建设工程项目管理试行办法	(202)
城市房屋拆迁管理条例	(204)

第二章 房地产质量管理法律制度

建设工程质量	(209)
建设工程质量控制	(209)
建设工程质量控制的目标	(210)
建设工程质量管理体系	(211)
建设工程质量管理制度	(212)
建设工程质量监督	(213)
建设工程质量管理主体	(213)
建设单位的质量责任	(213)
勘察单位的质量责任	(214)
施工单位的质量责任	(215)
工程监理单位的质量责任	(215)
建设工程质量保修	(216)
房屋建筑工程质量保修书	(216)
住宅室内装饰装修	(217)
工程强制性标准	(219)
违反工程强制性标准的责任	(220)
工程竣工备案	(220)
建设工程质量事故报告	(220)
房屋质量缺陷	(220)
房屋维修	(220)
肢解发包	(221)
违法分包	(221)
转包	(221)
对外承包工程安全管理	(221)

施工安全基本要求	(222)	商品房销售许可证	(257)
施工现场安全管理	(223)	商品房买卖合同	(257)
脚手架安全	(224)	商品房买卖合同的效力	(265)
土石方工程安全	(224)	不得销售的房屋	(265)
机电设备安装安全	(224)	房屋销售广告	(265)
拆除工程安全	(225)	商品房销售合同条款	(266)
防护用品	(226)	商品房面积	(266)
重大事故	(227)	商品房面积计算方式	(267)
重大事故报告	(227)	装修标准	(268)
重大事故调查	(228)	商品房定金与订金	(268)
【典型案例】		预售房与实际房不一致的责任	(269)
开发商提供的装修不合格应予赔偿	(228)	建筑面积误差的处理	(269)
【相关法规规定】		商品房结构的变更	(269)
建设工程质量管理条例	(229)	未按时付房的责任	(270)
建设工程勘察质量管理办法	(238)	房屋保修	(270)
建设工程质量检测管理办法	(240)	商品房交付	(270)
房屋建筑工程质量保修办法	(245)	房屋按揭	(271)
建设工程质量责任主体和有关机构不良记录管理办法(试行)	(247)	商品房出卖人的责任	(271)
		房地产抵押	(272)
		在建工程抵押	(272)
		房地产抵押合同	(273)
		房地产再抵押	(273)
		房地产抵押登记	(273)
		抵押房地产的占用与管理	(274)
		抵押房地产的处分	(274)
		房地产转让	(275)
		住房置业担保	(276)
		担保公司	(276)
		置业担保的设立	(277)
		房屋市场价	(277)
		房屋标准价	(277)
		房屋成本价	(277)
		房屋价格调节系数	(277)
		建设容积率	(278)
		建筑密度	(278)
第三章 房地产经营法律制度			
房屋	(251)		
房地产项目管理	(252)		
房屋施工面积	(254)		
房屋新开工面积	(254)		
房屋竣工面积	(254)		
竣工房屋价值	(254)		
实际销售面积	(255)		
预售面积	(255)		
实际销售额	(255)		
商品房现售	(255)		
商品房预售	(255)		
商品房预售许可	(256)		
商品房预售合同	(257)		

绿化率	(278)
房地产中介服务	(278)
房地产估价机构资质	(280)
房地产估价管理	(287)
房地产估价师	(287)
房地产经纪人	(289)
房地产经纪人执业注册	(289)
购房人应履行的法律手续	(290)
验收房屋	(291)
如何测量面积	(292)
商品房的公摊面积	(292)
房地产权属登记	(293)
住宅室内装修	(294)
住宅室内装饰装修活动禁止性规定	(294)
住宅室内装饰装修活动限制性规定	(295)
装饰装修企业	(295)
装饰装修程序	(296)
物业管理的职责	(297)
室内装饰装修环境质量	(297)
室内装饰装修工程质量	(298)
室内装饰装修损害赔偿	(298)

【典型案例】

案例 1 房屋所有权未过户不影响房屋买卖合同效力	(298)
案例 2 承租人改建房屋纠纷	(299)
案例 3 房屋买卖纠纷	(300)
案例 4 经济适用房指标不能私自赠与	(302)
案例 5 错附房屋平面图导致不能办理房产权证纠纷	(303)
案例 6 未支付维修基金不影响办理房屋产权证	(303)

案例 7 开发商应承担迟延办证的违约责任	(304)
案例 8 卖方有义务提示买方付款	(304)
案例 9 抵押物被法院强制转让后抵押权是否仍具有追及效力	(306)
案例 10 判决直接确认买卖合同关系是错误的	(306)
案例 11 因广告内容不实而引起的纠纷	(307)

【相关法规规定】

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	(308)
城镇经济适用住房建设管理办法	(310)
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	(312)
经济适用住房价格管理办法	(315)
商品房销售管理办法	(317)
城市商品房预售管理办法	(323)
城市房屋租赁管理办法	(325)
城市房地产中介服务管理规定	(328)

第四章 房地产管理法律制度

土地所有权	(332)
国家土地所有权	(332)
集体土地所有权	(332)
土地利用原则	(333)
土地用途管制制度	(333)
土地利用总体规划	(333)
土地利用年度计划	(334)
国家土地调查制度	(334)
国家土地统计制度	(334)

耕地保护	(334)	房地产产籍	(354)
基本农田保护制度	(335)	房屋权属登记	(354)
建设用地申请	(336)	房屋权属总登记	(355)
使用权	(336)	房屋权属初始登记	(355)
国有土地使用权	(337)	房屋权属转移登记	(355)
土地使用权出让	(337)	房屋权属的变更登记	(355)
土地使用权出让合同	(338)	房屋他项权利登记	(356)
土地使用权划拨	(339)	房屋权利登记程序	(356)
临时用地	(339)	房屋权属注销登记	(356)
国有土地使用权转让	(339)	房地产权属档案	(357)
土地使用权入股	(340)	房地产权属档案的建立	(357)
土地使用权转让的有效条件	(340)	房地产权属档案的管理	(358)
土地使用权转让合同	(341)	房地产权属档案的利用	(359)
土地使用权转让登记	(341)	房地产信用档案	(359)
国有土地租赁	(342)	城市异产毗连房屋管理	(359)
集体土地使用权	(343)	住房基金	(361)
农业用地使用权	(343)	个人住房基金	(361)
建设用地使用权	(343)	住房商品化	(361)
宅基地使用权	(343)	住房社会化	(361)
企业建设用地使用权	(344)	住房分配货币化	(361)
土地征收	(345)	住房补贴	(361)
集体土地征收	(345)	廉租住房	(362)
征地补偿	(346)	集资建房	(364)
城市房屋拆迁	(346)	经济适用房	(364)
城市房屋拆迁补偿	(347)	经济适用房价格管理	(364)
集体土地征收补偿	(348)	住房公积金	(366)
非法转让土地的责任	(350)	住房公积金委员会	(366)
非法占用土地的责任	(350)	住房公积金的缴存	(367)
闲置土地	(350)	住房公积金的使用	(368)
闲置土地的处理	(351)	住房公积金贷款	(369)
土地登记	(352)	贴息贷款	(371)
土地登记程序	(352)	住房公积金管理	(371)
初始土地登记	(353)	【典型案例】	
变更土地登记	(353)	案例 1 公积金缴存须符合条件	
土地登记簿	(354)		(372)
土地证	(354)	案例 2 城市规划管理行政诉	

讼案	(373)
案例3 土地出让金是否应当 退还	(374)

【相关法规规定】

中华人民共和国城市房地产管理 法(节录)	(377)
城市房地产抵押管理办法	(377)
住房公积金管理条例	(382)

第五章 房地产税收法律制度

房地产税	(389)
税收法律关系	(389)
房地产税管理	(390)
城镇土地使用税	(392)
土地增值税	(393)
耕地占用税	(395)
城市维护建设税	(395)
房产税	(396)
房地产契税	(397)
房地产印花税	(398)
房地产营业税	(399)
房地产营业税的应税行为	(400)
房地产营业税的征收范围	(400)
不动产与建筑业营业税项目 管理	(402)
混合销售行为	(404)
兼营行为	(404)
缴纳房地产营业税的方法	(405)
房地产费	(406)
房改企业所得税税额处理	(406)
企业所得税	(407)
企业资产的核定	(409)
所有者权益	(412)
不动产所得	(413)
动产所得	(413)
独立核算单位	(413)

财产转让收入如何纳税	(414)
承包承租经营所得税	(414)
外商投资房地产开发经营企业 所得税	(414)
卖房时缴纳个人所得税的方法	(415)
漏税	(416)
偷税	(416)
抗税	(416)

【典型案例】

不符合减免税规定的,税务机关可 依法补征	(417)
-------------------------------	-------

【相关法规规定】

中华人民共和国房产税暂行 条例	(418)
中华人民共和国耕地占用税 暂行条例	(419)
中华人民共和国城镇土地使 用税暂行条例	(420)
中华人民共和国土地增值税 暂行条例	(421)
中华人民共和国营业税暂行 条例	(422)
中华人民共和国城市维护建 设税暂行条例	(424)

第六章 物业管理法律制度

住宅区	(426)
住宅设计的基本要求	(426)
住宅区管理	(427)
业主	(428)
业主大会	(428)
业主委员会	(429)
业主公约	(429)
物业管理	(429)
物业管理类型	(430)

前期物业管理	(430)	国有土地使用权的抵押效力	(465)
物业管理企业资质	(431)	国有土地使用权投资合作建	
物业管理人员从业资格	(436)	房的效力	(465)
物业管理服务	(437)	商品房的预售合同的效力	(466)
物业管理公司	(438)	预售商品房的转让合同的效力	
物业管理合同	(438)		(466)
物业管理代管基金	(439)	预售商品房的价格纠纷	(467)
物业管理成本与费用	(440)	房屋拆迁补偿安置纠纷	(467)
物业管理服务收费	(440)	绝卖典当房屋产权确认	(467)
违反物业管理法规的责任	(441)	仲裁	(467)
【典型案例】		仲裁的适用范围	(468)
案例1 物业管理纠纷	(442)	仲裁制度	(468)
案例2 物业费是否过高可以		仲裁协议	(468)
进行评估	(443)	仲裁协议书	(469)
案例3 设立业主委员会不		仲裁委员会	(469)
需审批	(443)	仲裁员	(469)
【相关法规规定】		仲裁的申请	(470)
物业管理条例	(444)	仲裁的受理	(470)
物业管理企业资质管理办法	(451)	仲裁庭	(470)
物业服务收费管理办法	(455)	仲裁庭开庭	(471)
物业服务收费明码标价规定	(457)	仲裁裁决	(471)
物业管理企业财务管理规定		裁决书	(472)
	(458)	仲裁裁决的申请撤销	(472)
		仲裁裁决的执行	(472)
第七章 纠纷处理		民事诉讼	(473)
诉讼时效	(462)	诉讼当事人	(473)
诉讼时效的中止	(462)	原告与被告	(473)
诉讼时效的中断	(462)	共同诉讼人	(473)
诉讼时效的延长	(463)	诉讼代表人	(474)
不可抗力	(463)	诉讼中的第三人	(474)
没有经营资格的企业作为当事		诉讼代理人	(474)
人的合同效力	(463)	管辖	(475)
国有土地使用权出让合同的		证据	(475)
效力	(463)	房地产纠纷证据	(475)
国有土地使用权转让合同的		房地产诉讼中应提供的证据	(476)
效力	(464)	举证责任	(478)

提供证据应注意的事项	(478)
证据交换	(479)
质证	(479)
诉讼保全	(480)
起诉	(480)
判决	(481)
裁定	(481)
上诉	(481)
审判监督程序	(481)
执行程序	(482)
执行措施	(482)
执行中止	(483)
执行终结	(483)

【相关法规规定】

最高人民法院关于建设工程价款 优先受偿权问题的批复	(484)
------------------------------------	-------

最高人民法院关于审理建设工程 施工合同纠纷案件适用法律问 题的解释	(484)
---	-------

附录

1. 城市房地产市场运作流程图	(488)
2. 房地产权属体系框架图	(489)
3. 贷款抵押登记示意图	(490)
4. 产权交易流程图	(491)
5. 民事诉讼流程图(一审)	(492)
6. 民事诉讼流程图(二审)	(493)
7. 行政诉讼流程图(一审)	(494)
8. 行政诉讼流程图(二审)	(495)

拼音索引	(496)
------------	-------

第一章 房地产开发建设法律制度

【房地产】

房地产是指土地、建筑物及固定在土地、建筑物上不可分离的部分以及附带的各种权益。不可分离通常是指不能分离或虽然能够分离但分离后会破坏房地产的功能或完整性。不可分离的部分包括为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的庭院和花园以及为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通讯和消防等设备。

房地产业是一个国家的重要经济支柱。这不仅仅是因为土地是不可再生资源,必须节约每一寸土地,用好每一寸土地,而且房地产业对整个国民经济的发展具有重要的影响。房地产业既可以拉动上游产业的发展,也可以带动消费产业的发展。房地产业在国民经济中的地位越来越高,对国民经济的贡献逐步增加。“十五”期间,我国城乡居民住房条件得到了较大改善,人均居住面积有了大幅度的提高。虽然因为房价的快速上涨给普遍居民的购房带来了巨大的压力,但随着国家宏观政策作用的体现,房地产业将逐步进入健康发展的轨道。为了保持“十一五”时期我国经济的平稳发展,国家必然要加大经济适用房和低价廉租房建设,满足低收入家庭的住房需求,推动房地产业的健康发展。

房地产的开发利用和管理主要包括四个方面的内容:

(1) 房地产的开发和再开发,主要是征用土地、拆迁安置、委托规划设计和组织开发建设以及对已经使用土地的再开发。

(2) 房地产经营,包括土地使用权出让、转移、抵押以及住宅的买卖、租赁、抵押等经济活动。房地产经营是房地产开发利用的主要内容,涉及的范围比较广,在实践中所遇到的法律问题非常多。

(3) 房地产管理和服务,即提供良好的物业管理服务,包括房屋及公共设施、设备的保养、维修,并为使用者提供安全、卫生及优美的环境。

(4) 房地产市场的调控和管理,指建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场和信息市场,制定合理的房地产价格,建立和健全房地产法规,以实现国家对房地产市场的调控。

【房地产开发】

房地产开发是指对城镇进行土地和房屋的建设开发。从广义上讲,房地产开发是以城镇土地资源为对象,按照预定的目的,进行加工改造,在地上进行房屋设施的建筑安装活动以及为此而进行的规划、设计、经营管理活动的全过程。狭义的房地产开发是按

照预定的目的而进行的改造土地和建造房屋设施的经营管理活动过程。

根据划分标准的不同,房地产开发具有多种形式。

1. 根据房地产开发内容进行划分:

(1)综合开发。综合开发是指从规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋建设、竣工验收,直到建成商品房进行销售、交付使用的整个过程。这是房地产开发公司科学地组织开发建设、经营管理、服务的一项系统工程。

(2)土地开发。土地开发是指只办理征地拆迁和劳动力安置,搞好水通、电通、路通及土地平整的“三通一平”的全过程。它与综合开发的区别在于,土地开发不包括房屋建设的过程,一般是土地开发以后,按照当时的市场价格,通过拍卖、招标的方式,把已开发的土地转让给有关单位进行房屋建设,并按规定收取土地开发费。

(3)房屋开发。房屋开发是在土地开发的基础上,获得土地使用权后,按照城市规划的要求,组织房屋设计、施工建设、竣工验收、出售、租赁等经营的全过程。

2. 根据房地产开发承担方式进行划分:

(1)独自开发。独自开发即房地产开发公司自己负责从本项工程的可行性研究、征地拆迁直到房屋建成经营的全过程。

(2)委托开发。委托开发即房地产开发公司接受用户或投资单位的委托,根据已划定的征地“红线”,进行规划设计,拆迁安置,组织施工,直到建

成后交付委托单位。开发公司按规定收取开发管理费或承包费。

(3)分包开发。分包开发即房地产开发公司接受某项开发工程后,根据公司自身的能力和工程项目的性质、工程量的大小,将该工程分包给有关专业工程公司。

3. 根据房地产开发阶段进地划分:

(1)前期开发。前期开发即指开发区破土动工以前的一切准备工作,包括开发区的可行性研究、选定开发区的地点、向政府申请建设用地、征用土地、拆迁安置、规划设计、制定建设方案、施工现场的“三通一平”等工作。

(2)中期开发。中期开发即指对房地产的经营管理过程,一般包括房屋建设、竣工验收、房屋出售、租赁、经营目标、经营决策、经营方式、方法及综合开发公司自身的专业管理和综合管理等内容。

(3)后期开发。后期开发即指房屋的售后服务,包括房屋出售或租赁以后,对各种建筑物、构筑物和设备安装工作的保修、维修、使用等房屋的维护管理工作。后期开发对解决用户的后顾之忧尤为重要。

【房地产经营】

房地产经营也有广义和狭义之分,广义上讲,它是房地产企业对经营目标进行科学决策,并使确定的目标得到实现的全部管理活动的总和,它包括房地产的投资、开发、出售、出租、维修、服务等全部综合管理职能活动。狭义上讲,房地产经营主要是指有关

房地产产品的销售与管理活动。房地产经营范围广泛,内容也很多,经营内容有以下几种:

1. 房地产开发与购置

开发与购置,虽然二者在经济性上完全不同,但就经营者来说,都是一种投资活动的起点,即由货币资金转换为商品资金。这种转换是通过购置行为完成的。购买的目的是为了出售。所以,它构成了房地产经营活动的重要内容和不可缺少的环节。

2. 房地产产品的销售

房地产产品的销售是房地产经营活动中又一重要内容。开发与购置和生产相连结,而销售是和消费相连结,它使商品资金通过出卖再转换为货币资金,从而完成其流通功能。所以销售和开发、购置一样,是房地产经营中最基本的内容。

3. 房屋互换

在房地产市场不发达和供给严重不足的情况下,房屋互换是对购买和销售的补充。就其性质来说,它属于物物交换的流通方式,但它需要有中介和咨询服务。所以在房屋互换中提供必要的场所、信息、中介和咨询也成为房地产经营的内容。随着房地产市场的不断发展和完善,房屋互换业务将与房屋买卖联系在一起。

4. 房地产信托和咨询

信托和咨询是房地产经营者利用自己的技术、管理、信用和信息等方面的优势,接受委托而进行的经营和服务活动。房地产信托,是接受产权人或产权代理人的委托,代为进行房地产的经营管理。信托的内容包括代

建、代租、代售、代修、代管以及代办其他有关业务。房地产咨询主要是应投资者、消费者和房地产出售者的要求,就投资环境、市场信息、项目评估、质量鉴定、测量估价等方面提供咨询服务。信托和咨询都是有偿服务,经营者通过经营服务活动,获得按规定收取的经济报偿,同时也扩大了经营范围。

【房地产经营方式】

房地产经营方式,主要是指房地产产品的销售和管理方式,包括出售、出租和物业管理三种方式。

1. 房地产出售

出售是商品经营的最普遍方式。房地产产品作为商品,其价值也要通过这种方式实现。房地产产品出售,通常有以下方法:

(1)按交易期限不同,房地产出售可分为现货与期货两种出售方式。现货出售就是所谓的现场选择,拍板交易。成交后卖者实现了商品价值的同时,买者得到了房地产的部分或全部产权。期货交易是指购买所谓“楼花”,待竣工后再移交给买者。期货交易一般是在市场供给不足的情况下较多采用,优点是买者可以得到货源保证,卖者可以提前得到房款,从而加速房地产开发和流通,但在失控的情况下,也容易发生转手倒卖的投机行为。

(2)按成交方式,房地产出售可分为订购、现购和拍卖等方式。订购是买者为了确保货源而采取的方式,先预付一部分订金,当产品移交后再付清货款。现购是新建产品验收出售给

购买者或原有物业出售、拍卖时对准备出售的房地产预先估出底价,通过叫价,最后取最高叫价成交的一种特殊交易方式。

(3)按付款期限,房地产出售可分为一次性付款和分期付款出售。

(4)按付款条件,房地产出售可分为平价出售和优惠价出售。

(5)按出售数量,房地产出售可分为批量出售和单宗出售。

2. 房地产出租

出租,是房地产经营的另一种基本方式,也是房地产商品交换的特殊形式。就其经济性质而言,它具有以下特点:

(1)出租只是出让一定期限的使用权而不出让所有权。承租人享有对租赁房地产的使用权,出租人则负有保证房地产具有使用用途的基本义务。出租是房地产经营的重要方式,是房屋使用权交易的主要方式。

(2)出租是实现房地产价值的途径之一。房地产价值的实现途径既包括其自身的使用价值,也包括房地产本身的增值价值。出租是房地产增值的手段。作为房地产经营的一种特殊形式,它要通过许多次交换,价值才能得到完全实现。

(3)通过出租,承租人虽未得到房地产的所有权,但却只需用房地产价值中的很小部分——租金,就可在规定的期限内获得它的全部使用价值。

(4)出租使房地产品既处于流通中,又处于消费中,从而使它具有流通和消费二重性的特点。

房地产出租按所经营的对象不

同,分为土地出租和房屋出租。土地出租受各国土地制度的影响很大。在我国,由于土地公有,土地租赁成为土地经营的唯一方式。国家规定国有土地可以有偿出让、转让其使用权。土地使用权出让是指国家以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。所以,土地出让的一级市场由政府垄断,它单向地流向土地使用者。就房地产经营企业来说,土地出租属于转让或再转让土地使用权的行为,但转让的土地必须是已经开发的土地或连同地上建筑物的产权一同转让。当土地连同房地产一同转让时,土地转让的虽然仍是使用权,但地上房屋转让的可以是所有权。

房产出租,需要通过签订契约以确立和明确租赁关系以及出租人和承租人的权利和义务。房产出租在城市房地产经营中占很大比重,是不容忽视的经营内容和方式。房产出租的租金价格主要取决于同期银行利息和房屋价格。

3. 物业管理

物业管理通常是指一切有关房地产开发、租赁、销售及售租后的服务,包括房屋及其设备、公共设施的保养、维修,住宅小区的治安、环卫、交通、分送信报、绿化以及社区康乐类有益活动与生活服务等事项。

根据《物业管理条例》的规定,从事物业管理活动的企业应当具有独立

的法人资格。从事物业管理的人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书。一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。物业管理企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。

物业管理企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

物业管理企业承接物业时,应当与业主委员会办理物业验收手续。物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

物业服务合同终止时,物业管理企业应当将物业管理用房和相关资料交还给业主委员会。业主大会选聘了新的物业管理企业的,物业管理企业之间应当做好交接工作。物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点,由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门

制定的物业服务收费办法,在物业服务合同中约定。业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目,服务报酬由双方约定。

物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业接受委托代收此类费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业管理企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

物业管理企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,物业管理企业在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。物业管理企业雇请保安人员的,应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时,应当履行职责,不得侵害公民的合法权益。

【房地产开发项目】

根据《城市房地产开发经营管理