

房地产经营管理系列经典教材

房地产法学

Real Estate Law

李闫岩 主编



大连理工大学出版社

房地产经营管理系列经典教材

房地产法学

李闫岩 主编

Real Estate Law



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法学/李闫岩主编. —大连:大连理工大学出版社, 2008. 4

(房地产经营管理系列经典教材)

ISBN 978-7-5611-4109-0

I. 房… II. 李… III. 房地产—法学—中国—教材
IV. D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 055525 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail: dulp@dulp.cn URL: <http://www.dulp.cn>

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm	印张: 18.75	字数: 347 千字
2008 年 4 月第 1 版	2008 年 4 月第 1 次印刷	

责任编辑: 汪会武 朱 娜	责任校对: 娜 婉
封面设计: 波 朗	

ISBN 978-7-5611-4109-0

定 价: 33.00 元



地产经营管理

系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏笔画为序)

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

丛书序

1987年,我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点,在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里,中国的经济取得了举世瞩目的快速增长,房地产业的发展速度也明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30年的今天,随着中国社会主义市场经济的发展,随着房地产市场日趋成熟,中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争,政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者领导力及执行力,已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战,这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论,必须关注中国特色的提升与完善,必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产经营管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向我

国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣
2008 年 3 月

前言

随着我国土地有偿使用制度的建立和住房制度改革的深入,房地产业得到迅速发展,已成为我国重要的支柱产业之一。早在1992年国务院《关于发展房地产业若干问题的通知》中就指出,“房地产在我国是一个新兴产业,是第三产业的重要组成部分,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,将成为国民经济的支柱产业之一。”该通知对我国房地产业作了定位。房地产业的发展也极大地带动了相关产业的崛起,为社会提供了大量劳动就业机会,房产也成为与广大居民生活息息相关的大宗商品。为了引导房地产业的发展方向,规范房地产开发行为,建立良好的房地产市场秩序,促进房地产业健康发展,须大力加强房地产法律制度的建设。

房地产法是调整房地产产权和房地产开发、经营、管理、服务及与房地产相关的各种社会关系的法律规范的总称。我国已建立起以《物权法》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》为核心,《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《商品房销售管理办法》等一系列配套法规为补充的房地产法律体系。但应当看到,我国尚缺少《住宅法》、《不动产法》等核心房地产法律。另外,随着《物权法》的颁布实施,现行的法律、法规应在其框架下尽快作出修正、修订。同时,为加强房地产的宏观调控,国家适时出台一系列政策,这些政策会对房地产市场,甚至对房地产业产生影响,同样是房地产法学的研究内容。

房地产法学是以房地产法为研究对象的一门新兴法学学科,也是近年来发展较快的法律分支学科之一,具有很强的专业性。为了满足广大从事房地产开发、经营、管理从业

人员和房地产专业学生以及科研、教学人员迫切希望系统掌握房地产法律知识的需求,结合房地产法学的特点,我们组织沈阳建筑大学有多年房地产教学、实践经验的教师,在深入研究我国现有房地产法律、法规及有关政策文件,参考国内外房地产法学著作、教材和各种科研成果的基础上,编写了本书。

全书共分房地产法概述、房地产权属法律制度、土地管理法律制度、房地产开发法律制度、房地产交易法律制度、城市房屋拆迁法律制度、房地产税收法律制度、物业管理法律制度和房地产纠纷的解决等9章内容,力求较全面、系统地介绍房地产法律制度的基本内容。每章配有2~3个案例和若干复习思考题,通过对案例的法理评析,帮助读者更好地理解相关章节的内容,培养应用房地产法律基础知识分析问题、解决问题的能力。复习思考题帮助读者检验学习效果,巩固所学知识。为使读者迅速了解各章知识体系,掌握重点、难点,在每章的开篇均有“本章提要”。

本书是集体成果,撰写人员具体分工如下:前言:李闫岩;第1章:李闫岩、岳红;第2章、第4章:李闫岩;第3章:乔立新、乔惠林;第5章:乔立新;第6章、第7章、第8章:薛立;第9章:岳红。全书由李闫岩统筹、主编,薛立、乔立新、岳红为副主编。

在本书写作过程中得到院、校领导的支持,在此表示感谢!

由于作者水平有限,本书在体系安排和内容深度上难免存在不足,望广大读者批评指正。

编者
2008年1月

目 录

第 1 章 房地产法概述	1
1.1 房地产法概述	2
1.2 房地产法律关系	6
1.3 我国房地产法的渊源	14
1.4 房地产法的体系	19
第 2 章 房地产权属法律制度	23
2.1 建筑物区分所有权	24
2.2 建设用地使用权	27
2.3 土地承包经营权	33
2.4 宅基地使用权	40
2.5 地役权	41
2.6 相邻关系	46
2.7 房地产登记制度	50
第 3 章 土地管理法律制度	69
3.1 土地管理法概述	70
3.2 土地的所有权和使用权	74
3.3 土地用途管制制度	83
3.4 耕地保护制度	86
3.5 违反土地管理法的法律责任	91
第 4 章 房地产开发法律制度	95
4.1 房地产开发	96
4.2 房地产开发用地	100
4.3 房地产开发企业	110
4.4 房地产开发建设	117
4.5 经济适用住房开发建设	123

第5章 房地产交易法律制度	129
5.1 房地产交易概述	130
5.2 房地产转让	133
5.3 商品房销售	139
5.4 房地产抵押	143
5.5 房屋租赁	151
第6章 城市房屋拆迁法律制度	163
6.1 城市房屋拆迁概述	164
6.2 拆迁补偿与安置	175
6.3 城市房屋拆迁管理	182
6.4 城市房屋拆迁估价	189
第7章 房地产税收法律制度	199
7.1 房地产税费制度概述	200
7.2 房地产相关税收	203
7.3 房地产相关收费	224
第8章 物业管理法律制度	229
8.1 物业管理概述	230
8.2 物业的业主自治管理	238
8.3 物业服务企业	244
8.4 物业服务合同法律制度	253
第9章 房地产纠纷的解决	263
9.1 房地产纠纷概述	264
9.2 房地产纠纷调处的原则和解决途径	268
9.3 房地产纠纷诉讼	270
9.4 房地产纠纷仲裁	281
参考文献	288
参考法规	289

第一章

房地产法概述

本章提要：

房地产法的基础理论,是学习和研究房地产法首先必须掌握的基本内容,是学习后续章节的基础。本章将对房地产及房地产业,房地产法的调整对象、基本原则,房地产法律关系,我国房地产法发展过程,现行立法体系及国外房地产立法概况等问题进行介绍,并对完善我国房地产法律法规体系提出建议。通过本章的学习,了解房地产、房地产业和房地产法规的基本知识;掌握房地产法的基本概念和基本原理;理解对房地产关系实行法律调整的重要性及房地产法与邻近部门法律的关系。

1.1 房地产法概述

1.1.1 房地产法的概念和特征

1. 房地产法的概念

房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。对于房地产经济关系有广义与狭义两种理解:广义上的房地产经济关系包括房地产权、开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产相关的各种社会关系;狭义上的房地产经济关系是指在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内,取得房地产开发用的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理过程中所发生的经济关系。有些情况下,我们所指的房地产法是特指 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,2007 年 8 月 30 日修正的《中华人民共和国城市房地产管理法》,共七章七十三条。

从我国经济生活的实际情况来看,房地产法所调整的社会经济关系是十分广泛的,既有财产关系,也有非财产关系;既有房地产业的经营关系,也有公民之间、职工与其单位之间、公民与政府之间的基于房地产使用或产权而发生的非房地产业关系。

2. 房地产法的特征

(1) 房地产法调整不动产领域,其所调整的社会关系比较稳固。不动产是指土地和地上附着物,是不能移动或移动后会丧失其经济价值或经济用途的物,它是人们在生产和生活中一刻也不能离开的物质资料,不动产使用期限比较长,一般也不轻易改变用途。比如,我国有关房地产法律规定,商品房用地可长达 70 年,期满后还可以再续期,可以比较长期地满足人们的需要。另外,不动产的转移并非实际物体发生位移,而是权利主体发生变动。房地产交易实际上是权利的交易。因此,房地产法是一个以权属为基础的法,只要权属还存在,就可以不断交易下去。

(2) 房地产社会关系严密置于国家的控制之下。房地产社会关系可以分为两大类,一类是当事人之间平等的社会关系,另一类是管理和被管理的社会关系。国家对这一领域的行政干预十分显著。从土地的无偿划拨到有偿出让、转让,从土地的利用规划到工程施工管理,从商品房的开发到售后服务,从产权产籍登记过户的

管理到抵押登记等等,几乎无处不体现国家有关职能部门行使监督和管理权利。

(3) 房地产法律关系的确定一般都要采用书面形式。房地产法律关系的相对稳定性,客观上就要求它必须采用书面形式,即要求房地产法律关系的参加者,将其相互间的权利义务关系用文字记录下来,以确保这种法律关系的稳定性和严肃性。房地产方面的合同内容比较完整,条文比较复杂,多有合同示范文本,许多合同还必须报送有关部门批准或备案。

(4) 以登记公示为权利变动的成立要件。这是房地产权利变动的基本要求。动产的权利变动以标的物的转移占有为原则,而不动产的权利变动,则以当事人在政府有关管理部门办理变动登记公示的原则,未经政府管理机关办理权利变动登记,其行为不具有法律效力,这是动产权利与不动产权利变动的显著区别。

1.1.2 房地产法的调整对象

房地产法的调整对象是指房地产法所调整的特定领域的房地产社会经济关系。所谓特定领域有广义与狭义之分,本书为广义的理解。按照房地产经济活动的范畴,房地产法的调整对象可分为房地产产权、开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产相关的社会关系。

1. 按照房地产法律关系所主要涉及的法律部门可分为以下三类:

(1) 房地产民事关系。具体包括:房地产权属法律关系(包括物权关系、房地产抵押关系、房屋继承关系、房屋赠与关系等)、房地产转让关系、房屋租赁关系、房地产相邻关系、房屋拆迁关系等。房地产民事关系中的某些部分以民法一般调整为主,专门法规调整为辅,如物权关系、房屋继承关系、房屋赠与关系、房屋租赁关系、房屋拆迁关系、房地产相邻关系等;另一部分则为以商法性质为主的一些房地产专门立法所调整,如房地产交易关系、房屋维修关系、房地产中介服务关系、物业管理关系等。

(2) 房地产行政关系。这类关系中有一部分是纯粹的行政关系,如房地产行政管理体制关系;另一部分也是大部分属于与经济法律关系相交叉而又以行政性为主的关系,如房地产建设项目管理关系、房地产产权和产籍管理关系、房地产行业管理关系、房地产市场的监督管理关系等。这类关系的主要特征是不具备财产内容或者不以财产内容为主,主体之间完全是命令与服从、管理与被管理的关系。

(3) 房地产经济法律关系。这是房地产法调整对象大量的部分,也正是这类调整对象的存在,才使房地产法具有相对独立的意义。主要包括:土地管理法律关

系(包括土地规划管理关系、国有土地使用权出让关系、集体土地使用关系、土地征用关系、土地保护关系、土地使用权转让关系等),房地产规划管理关系(包括土地规划管理关系和城市建设规划关系),房地产开发和经营管理关系,房地产税费收缴关系,房地产金融关系,房地产质量,价格管理关系,房地产国有资产经营管理关系,涉外房地产关系等。

我国房地产经济法律关系中还应包括房地产社会保障关系,具体内容包括:住宅社会保障关系,公有房屋的使用、转让和管理关系,单位与其职工的房屋产权和使用关系,房地产消费者保护关系等。所谓社会保障是指:“政府和社会为了保持经济的发展和社会的稳定,对劳动者或社会成员因年老、伤残、疾病、失业而丧失劳动能力或丧失就业机会,或因自然灾害和意外事故等原因面临生活困难时,通过国民收入分配和再分配提供物质帮助和社会服务,以确保其基本的生活需要。”社会保障关系在国外多为作为独立部门法的社会保障法所调整。这类房地产关系虽然具有较强的公法性,但与房地产行政关系有本质上的区别;虽然具有一定的财产内容,但与民商事关系亦有本质上的区别;它与经济法律关系更为接近,但经营管理的因素很有限。在公有制国家,这类房地产关系曾长期依附于劳动关系,目前我国,这类社会关系介乎于经济法律关系与劳动法律关系之间,而基本上可以纳入经济法律关系。在市场经济条件下,房地产社会保障关系是房地产法的重要调整对象。

2. 房地产法调整对象的具体内容

(1)土地、房屋财产关系。土地的所有权和使用权,房屋的所有权和使用权,都属于财产。它们是房地产业务活动的基础。

(2)土地利用和管理关系。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,集体土地的征收或者征用,国有土地使用权的出让、转让、出租和抵押,等等,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管理,这些都属于政府管理、监督行为。

(5)城市物业管理服务关系。物业所有人(即业主)、使用人与物业管理服务企业之间,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调整之列。

1.1.3 房地产法的基本原则

1. 土地公有和土地有偿使用原则

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。我国坚持社会主义道路,基本原则之一就是实行土地的社会主义公有制。我国境内的土地,除由法律规定属于国家所有的,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。我国内地已不存在土地私有制。

国家依法实行国有土地有偿、有期限使用制度。

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、个人共同举办企业。

农民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。

2. 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我国的基本国策之一。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。

3. 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,不大平衡。亦即是说,有些时候处于两难之中。我们的任务是努力谋求“三位一体”,互相促进,注意防止顾此失彼。

4. 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。

5. 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。因此,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。

近年来,我国对房地产业进行了宏观调控,2006年5月17日,国务院提出了促进房地产业健康发展的“国六条”:

(1)切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。

(2)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策,完善住房转让环节税收政策,引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模,加强土地使用监管,制止囤积土地行为。

(3)合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长。

(4)进一步整顿和规范房地产市场秩序。制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

(5)加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

(6)完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。

1.2 房地产法律关系

1.2.1 房地产法律关系的概念和特征

1. 房地产法律关系的概念

房地产社会关系受到多种社会规范的调整,如政策规范、法律规范、道德与习惯规范、组织纪律与内部规章规范等,其中法律规范调整的房地产社会关系形成了受法律强制力保护的权利义务关系,这种房地产社会关系即上升为房地产法律关系。

房地产法律关系包括三个要素:主体要素、内容要素和客体要素。主体是指房地产法律关系的参加者;内容是指房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务。

务;客体是指房地产法律关系主体的权利义务所指向的对象。三者对房地产法律关系的构成缺一不可,且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。

房地产法律关系在房地产社会关系中的地位是一个社会房地产经济发展程度的重要标志,同时也对一个社会房地产经济的发展方向和利益格局起着重要的决定作用。例如,在中国封建社会的自然经济状态下,房地产大量地属于自给自足的个体(包括家族),极少进入市场,调整这类房地产社会关系的社会规范即以习惯和宗族规约为主,辅之以行政政策,而法律关系则居于较次要的位置;在计划经济条件下,房地产被作为社会的或企事业单位的福利而主要通过行政分配,且所有权主要为国家或集体所有,相应的这种房地产社会关系主要通过行政命令和政策以及内部规章调整;只有在市场经济的条件下,才对房地产的法律调整为主提出要求。房地产业是以现代城市经济为重要标志的市场经济发展到较高程度的产物,而现代市场经济本身即意味着法制经济,房地产社会关系上升为法律关系是市场经济发展的客观要求;另一方面,房地产法律关系的正确调整也是房地产业健康发展的基本保障。

2. 房地产法律关系的特征

(1) 房地产法律关系是一种新型的法律关系

①房地产法律关系是现代城市经济和现代房地产业的产物,是一个新兴的法律分支的调整对象。从各国家和地区调整房地产经济关系的法律规范体系来看,虽然大部分国家在立法体系上并无独立的房地产法,但房地产业的形成和发展使调整这一综合产业的法律规范的系统化趋势日渐明显,特别是我国港澳地区和房地产业迅猛发展为支柱产业的一些国家和地区,房地产法律关系作为一种新型的法律关系的地位已得以确认。

②房地产法律关系体现了现代社会新型法律关系的各种原则和价值。在产权制度方面,房地产法体现了现代物权法和财产法重土地使用权的原则;在价值取向方面,房地产法强调房地产的社会价值和公民的居住基本生存权利的价值;在调整方法上,房地产法提倡法律对各种不同利益的协调、兼顾和综合调整;在法理学方面,房地产法贯穿了现代法理学的许多新理念,突破了大陆法和普通法的界限、公法与私法的界限。我国房地产法在对土地资源的合理利用方面强调的房地产业可持续发展原理,其代内公平与代际公平原理,发展与限制的原理,是对传统法理学的重大发展。

上述新型法律关系的原则在一些具有调整房地产关系功能的相关法律中个别