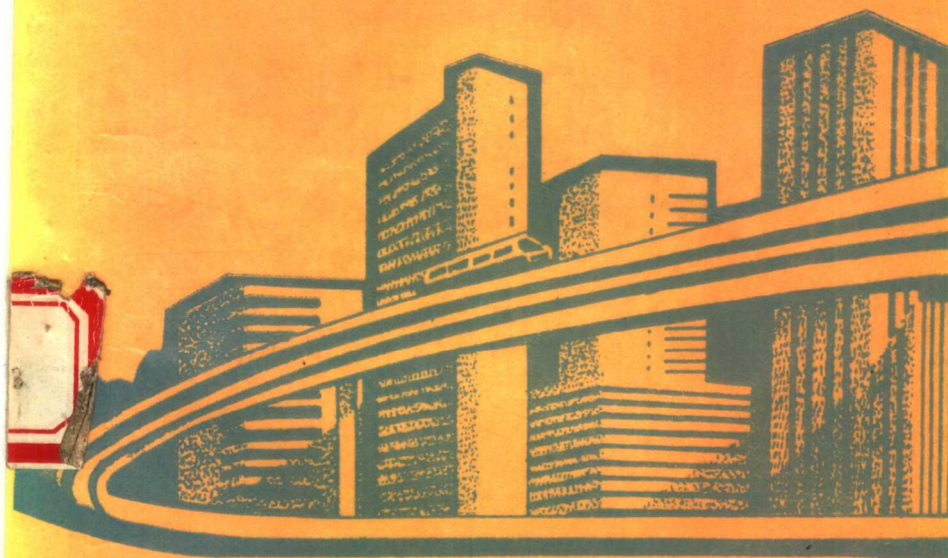


房地产法律实务

何红锋 尹贻林 王宪礼 编著



测绘出版社

房地产法律实务

何红锋 尹贻林 王宪礼 编著

测绘出版社

内 容 简 介

本书试图从实务的角度对房地产法律进行系统论述,首先对房地产法律制度、土地使用制度作一般说明,然后详细阐述我国房地产开发、拆迁、修缮、交易(包括转让、租赁、抵押与典当)等法律制度,最后介绍房地产的继承、物业管理、权属登记管理、税收等方面的法律规定。对房地产法律制度中存在的问题及如何解决和完善,作者提出了一些自己的见解,从中可得裨益。

本书可作为高等院校房地产经营与管理、房地产经济、房地产估价或其他相关专业的教材,也可作为法学院相关法专业的参考书;对广大从事房地产开发与管理的政府管理部门、企业、中介机构的技术人员、管理人员也有较好的参考与实用价值。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律实务/何红锋等编著. —北京:测绘出版社,

1995.10

ISBN 7-5030-0799-0

I. 房… I. 何…

II. 法规-房地产-中国-基本知识 N. ①F293.3②D922.33

中国版本图书馆CIP数据核字(95)第09031号

测绘出版社 出版发行

(100045 北京市复外三里河路50号)

建华印刷厂印刷

新华书店总店北京发行所经销

1995年10月第一版·1995年10月第一次印刷

开本:787×1092 1/32·印张:9.25

字数:204千字·印数:0001—3000册

定价15.00元

前 言

近几年,我国的房地产市场和房地产业得到了快速发展,人们对房地产经济、房地产评估、房地产交易、房地产金融等的研究已深入到一定阶段,但从总体上看,我国的房地产市场和房地产业尚处于发展的初期,因为我国规范房地产业及房地产市场行为的各种法律、法规尚处于不断完善之中,对房地产法律制度的研究还需要全面深入展开。

令人欣慰的是,我国的房地产立法已与我国市场经济立法一起驶上了立法的快车道。在我国房地产法律制度建设上具有重要意义的是:1988年4月12日全国人大七届一次会议通过的宪法修正案所确立的土地有偿使用制度;1994年7月5日八届全国人大常委会八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》。从此我国房地产法律制度逐步趋于完善,并正成为房地产各项活动的依据。

鉴于从事房地产开发和房地产经营管理的单位和具体工作人员均迫切需要了解房地产法律制度,但目前对房地产法律制度作系统介绍和研究的尚不多见,为此我们在天津大学技术经济与系统工程系的支持下,把多年从事教学与法律事务积累的资料、经验整理出来,编成此书,奉献给从事房地产开发与经营、房地产估价、房地产产权管理的广大读者,希望能对他们有所帮助。

在本书的写作与出版过程中,得到了徐大图教授的亲切支持,从他编著的《深圳房地产估价指南》以及一系列著述

中获益匪浅；曲修山教授和翁瑞琪教授给了我们热情的指导和具体的帮助；许健老师提供了大量资料，并提出了具体意见；孙小红则协助作者做了许多事务性工作。此外，中国房地产估价委员会以及《中国房地产》杂志社的部分同志，为此书提供了许多实际资料和方向性指导，为此，我们一并表示由衷的感谢。

在本书的编撰过程中，虽然我们已作了最大努力，但毕竟是初步尝试，且无适当体例的参考书可借鉴，书中难免有不妥之处，敬请广大读者不吝赐教，以便今后修正。

何红锋 尹贻林 王宪礼

1995年5月18日于天津大学

目 录

第一章 房地产法律制度概述	1
第一节 房地产法的概念和调整对象	1
一、房地产和房地产业	1
二、房地产法的概念	4
三、房地产法的调整对象	5
第二节 房地产法律制度的产生和发展	6
一、资本主义房地产法律制度的产生和发展	6
二、我国房地产法律制度的产生和发展	9
第三节 房地产法律制度的主要内容及其与相关法的关系	14
一、房地产法律制度的主要内容	14
二、房地产法与相关法的关系	15
第二章 土地使用的法律规定	18
第一节 土地的所有权和使用权	18
一、土地的所有权和使用权的概念与法律特征	18
二、土地使用权的限制	21
三、土地所有权的取得、变更和确认	22
四、土地使用权的取得、变更和确认	23
第二节 国家建设用地	24
一、国家建设用地法律规定概述	24
二、国家建设征用和划拨土地的程序	26
三、国家建设征用土地的补偿费、安置费和安置办法的法律规 定	29
第三节 乡(镇)村建设用地	31

一、对乡(镇)村建设用地规划的规定	31
二、乡(镇)村建设用地的审批制度	32
第四节 土地有偿使用制度	33
一、土地有偿使用制度概述	33
二、土地使用权的出让	36
三、土地使用权的转让	38
四、土地使用权的出租与抵押	39
第三章 房地产开发的法律规定	40
第一节 房地产开发概述	40
一、房地产开发的概念	40
二、房地产开发的城市规划	41
三、国家对土地开发的限制	43
第二节 房地产开发企业	44
一、房地产开发企业概述	44
二、房地产开发企业的设立	44
三、房地产开发企业的资质管理	46
第三节 房地产开发项目的管理	50
一、房地产开发项目的审批制度	50
二、房地产开发项目的招标投标	51
三、房地产开发项目的勘察设计	53
四、房地产开发项目的施工	55
五、房地产开发中的留置权问题初探	60
六、房地产开发项目的建设监理	63
第四章 房屋拆迁和修缮的法律规定	66
第一节 城市房屋拆迁概述	66
一、城市房屋拆迁的原则	66
二、城市房屋拆迁的程序	68

第二节 城市房屋拆迁的补偿	69
一、产权调换	70
二、作价补偿	71
三、产权调换和作价补偿相结合	71
第三节 城市房屋拆迁的安置	73
一、住宅房屋使用人的安置	73
二、非住宅房屋使用人的安置	75
三、拆迁过渡期的安置	75
第四节 房屋的修缮	76
一、房屋的保修	76
二、修缮工程的分类	77
三、修缮的范围	79
四、修缮标准	79
第五章 房地产交易概述	84
第一节 房地产交易的概念和基本制度	84
一、房地产交易的概念	84
二、房地产交易的基本制度	84
第二节 我国的房地产市场	87
一、我国房地产市场的形成和发展	87
二、培育和完善房地产市场的意义	88
三、我国房地产交易市场的现状	90
第三节 房地产中介服务机构	92
一、房地产中介服务机构概述	92
二、房地产价格评估机构	92
三、房地产咨询机构	93
四、房地产经纪机构	93
第六章 房地产转让的法律规定	95

第一节 房地产转让概述	95
一、房地产转让的概念	95
二、房地产转让的条件	95
第二节 房产买卖的条件和程序	97
一、进行房产买卖的房屋应具备的条件	97
二、房屋购买人应具备的资格	98
三、房产买卖立契鉴证程序	99
第三节 房屋买卖价格	104
一、房屋的市场价	104
二、房屋的成本价	108
三、房屋的标准价	109
四、鼓励职工购买房屋	112
第四节 商品房的预售	114
一、商品房预售的概念	114
二、商品房预售的条件	115
三、商品房预售的程序	115
第五节 房屋的拍卖	117
一、房屋拍卖的准备	117
二、房屋拍卖的实施	119
三、房屋拍卖的效力	120
第六节 房地产的赠与	120
一、房屋赠与的概念	120
二、房屋赠与人的义务	122
三、土地使用权的赠与	122
第七章 房屋租赁的法律规定	124
第一节 房屋租赁概述	124
一、房屋租赁的概念	124
二、房屋租赁应遵守的基本规定	124

第二节 房屋租赁合同	125
一、房屋出租的条件	125
二、合同双方的权利与义务	126
三、房屋租赁合同式样	127
第三节 房屋租赁价格	129
一、确定房屋租赁价格的原则	129
二、房屋租赁价格的构成	130
三、房屋租金标准及计租面积	132
第四节 我国住房租金的改革	134
一、提租发住房补贴的办法	135
二、逐步提高房租，起步时不发住房补贴的办法	136
三、县镇住房租金改革原则上实行提高租金，不发住房补贴的 办法	137
第八章 房地产抵押与典当的法律规定	139
第一节 抵押与典当概述	139
一、抵押的概念和性质	139
二、典当的概念和性质	141
第二节 房地产的抵押	141
一、房地产抵押概述	141
二、房屋的抵押	144
三、土地使用权的抵押	146
第三节 房屋的典当	147
第九章 房地产继承的法律规定	150
第一节 继承法的一般知识	150
一、财产继承概述	150
二、法定继承	152
三、遗嘱继承	155

第二节 房产的继承	157
一、房产继承的概念	157
二、房屋遗产的保管	158
三、房屋遗产的接受和放弃	159
四、遗产债务的清偿	160
五、房屋遗产的分割	161
第三节 土地使用权的继承	163
第十章 物业管理的法律规定	165
第一节 物业管理概述	165
一、物业管理的概念	165
二、物业管理的法律特征	166
三、推行物业管理的意义	167
第二节 物业管理的体制	168
一、政府主管部门	169
二、小区管理委员会	169
三、物业管理公司	170
第三节 物业管理的方式	173
一、物业管理合同	173
二、小区管理办法	175
第十一章 房地产权属登记管理的法律规定	177
第一节 房地产权属登记管理概述	177
一、房地产权属的概念及种类	177
二、房地产产籍的概念	179
三、土地使用权和房屋所有权登记发证制度概述	180
四、房地产其他权属登记管理制度	180
第二节 地籍的管理	181
一、地籍管理概述	181

二、土地的调查、评价和统计	184
三、土地登记和土地证	187
第三节 房屋的产权产籍管理	190
一、房屋的产权登记	190
二、房屋的产权管理	193
三、房屋的产籍管理	194
第十二章 房地产税收的法律规定	196
第一节 税法的一般知识	196
一、税的概念及基本特征	196
二、税收的基本要素	197
三、对违反税法行为的处罚	199
第二节 房产税	200
一、房产税的纳税人	200
二、房产税的税率	200
三、房产税的减征和免征	200
第三节 耕地占用税	201
一、耕地占用税的纳税人	202
二、耕地占用税的税率	202
三、耕地占用税的免征和减征	203
第四节 城镇土地使用税	203
一、城镇土地使用税的纳税人	204
二、城镇土地使用税的税率	204
三、城镇土地使用税的减免	205
四、城镇土地使用税的征收方法	205
第五节 城市维护建设税	206
一、城市维护建设税的纳税人	206
二、城市维护建设税的税率	206
第六节 固定资产投资方向调节税	207

一、固定资产投资方向调节税的纳税人	207
二、固定资产投资方向调节税税率	207
三、固定资产投资方向调节税的征收	208
四、固定资产投资方向调节税的法律责任	209
第七节 土地增值税	209
一、土地增值税的纳税人	210
二、土地增值税的税率	210
三、土地增值税的征收	211

附 录

1. 中华人民共和国土地管理法	212
2. 中华人民共和国城市房地产管理法	225
3. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例	239
4. 城市房屋拆迁管理条例	247
5. 城市房地产市场评估管理暂行办法	255
6. 商品住宅价格管理暂行办法	260
7. 城市房产交易价格管理暂行办法	264
8. 城市商品房预售管理办法	269
9. 城市房地产开发管理暂行办法	272
参考文献	281

第一章 房地产法律制度概述

第一节 房地产法的概念和调整对象

一、房地产和房地产业

(一) 房地产

房地产是房屋财产和土地财产的总称。在形式上，房产与地产总是联系在一起的，房屋必须建在土地上，两者不可分离；在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有整体性。因此人们习惯于将两者合称为房地产。

房地产首要的特征在于不可移动性。财产可以分为动产和不动产两大类：动产是指可以移动的财产；不动产是指不能移动或者移动就会损失经济价值的财产。财产的这种分类具有重要的法律意义。两者在转移所有权、设定权利、确定法律适用等方面有不同的要求，行政管理机关对两者的管理也完全不同。例如，我国《民法通则》规定：涉外民事关系的法律适用：在遗产的法定继承中，动产适用被继承人死亡时住所地法律，不动产适用不动产所在地法律。房地产是最典型、最主要的不动产。

与房地产有密切关系的还有“物业”这一概念。它源于香港，香港把单元性地产、住宅单位称为物业。“物业”的概念现已被广泛使用，如有些高层楼宇，往往是分层出售给用户，有的单位买一层，有的单位仅购几套，每座楼宇分属不同的所有权人，但对这些楼宇进行管理时，应将整个楼宇作

为唯一的物业进行管理。因此，物业管理是泛指一切有关房地产发展、租赁、销售及售后的服务，包括房屋的保养、维修，住宅小区的清洁、绿化、管理等。

房产不可能脱离地产而独立存在，要取得房产的所有权、使用权，首先要取得地产的所有权或使用权。房产的价格，包括房屋的买卖、租赁，都包含着地价在内。地产可以单独存在，但在房地产的开发中，取得地产是为了房屋建设，两者仍不可分离。

（二）房地产业

房地产业是国民经济中重要产业之一，它包括：土地的开发；房屋的建设、维修、管理；土地使用权的有偿划拨、转让；房屋所有权的买卖、房屋租赁；房地产的抵押贷款以及由此形成的房地产市场等。凡是从事上述经济活动的单位和部门均属房地产业。

房地产业是第三产业，其重要性已为越来越多的人所认识。随着我国土地有偿使用制度的建立和房屋商品化、住房制度改革等措施的出台，我国的房地产业得到了快速的发展。到1992年底，全国共有房地产开发公司3700家、经营公司4700家，从事房地产业的职工300万人。1992年房地产开发企业完成工作量336亿元人民币，施工房屋面积1.25亿平方米，总收入283亿元人民币^①。

房地产业是我国的新兴产业，但在1992年出现了房地产过热的情况，这对房地产业的发展是不利的。因此，1993年下半年，国家作出了加强宏观调控的决策。自此，“过热”得到了有效的控制，房地产业进入了平稳发展阶段。虽然面临

^① 据《房地产导报》1993年第1期报道。

的困难很多，但随着国民经济的持续快速发展，仍会有稳步的增长。因为“过热”主要是批地热，圈地热，开发区热，外销的别墅、高档写字楼和高级公寓热，真正适合于城镇居民购买力的普通住宅并不热。各地开展的“安居工程”为房地产业的发展指出了正确的方向，在这方面我国有很迫切的社会需要，存在着潜力巨大的市场。中央明确指出：“必须把房地产发展的重点，放在解决广大居民的住房上。”据此，我国的房地产业仍将持续、高速地发展。例如，至1994年底，全国房地产开发企业已增至约28000家；全国房地产在1994年1月至6月的投资是464亿元，与1993年同期相比增长了43.9%^①；从国家计划安排来看，1994年全国房地开发投资计划为800亿元，1995年计划安排为1600亿元，而外资利用部分增长会更大一些^②。

为了使房地产的发展与整个经济发展与改革的进程相协调，应当作好以下六个方面的工作：第一，抓紧完善房地产开发的市场规则，严格规范开发行为；第二，控制土地供应源头，完善土地供应方式；第三，房地产开发投资应纳入国家固定资产投资规模，在固定资产投资计划内实行综合平衡；第四，配合金融部门，一方面要严格金融纪律，控制信贷资金无序进入房地产开发，防止加剧房地产开发的无序膨胀；另一方面要建立正常的房地产开发融资渠道，以加强房地产开发信贷的计划性，改善宏观调控；第五，控制商品住宅的价格构成。对纳入成本明显不合理的收费应明令禁止；经营性

① 当前的大陆房地产业，建筑业导报，1994年，第10期

② 候捷，统一认识，扎实工作，确保建设事业持续稳定协调发展。城乡建设，1995年，第2期

的建筑应由经营者购买或承租，不能计入商品住宅成本；政府采取优惠政策的解困解危商品住宅，应实行政府限价，逐步改变普通住宅价格过高的状况；第六，尽快建立房地产开发的市场监测系统。

二、房地产法的概念

房地产法是调整房地产的开发、产权管理、出让出租、市场、经营以及产权转移过程中所产生社会关系的法律规范的总称。

法律是用来调整一定范围内社会关系的行为规范，它通过国家强制力来规范法律关系主体的行为及其相互之间的社会关系，房地产法也不例外。房产、地产等财产本身并不是房地产法要调整的对象，房地产法调整的是掩盖在财产后面的社会关系。

房地产法具有综合性的特点，它调整的社会关系是多方面的，既有平等主体的房地产交易、租赁等民事关系，也有国家行政机关对房地产业进行管理时产生的纵向管理关系。广义的房地产法既包括调整房地产关系的法律，如1994年7月5日第八届全国人大常委会八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行）；1986年6月25日第六届全国人大常委会十六次会议通过的《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日起施行）以及宪法对土地使用的规定等，也包括：国务院制定的行政法规，各省、自治区、直辖市、经全国人大授权的特区等人大及其常委会制定的地方性法规，国务院有关部委制定的行政规章等。

房地产法的健全和完善是确保我国房地产业健康发展的前提。房地产法对于加强对房地产业的宏观调控、健全房地产业的管理体制、完善房地产市场机制、规范房地产市场的