

FANGDICHAN FALV
YAODIAN JIEDA

房地产法律 要点解答

271 个要点问题全面解读房地产法
10 篇相关规定配套理解房地产法律体系
——法律出版社法规中心全新呈献——



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

FANGDICHAN FALV
YAODIAN JIEDA

房地产法律 要点解答



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律要点解答/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2008.4
ISBN 978-7-5036-8301-5

I.房… II.法… III.房地产业—法规—中国
—问答 IV.D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第034424号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 敢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168毫米 1/32

印张/12.5 字数/224千

版本/2008年4月第1版

印次/2008年4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 978-7-5036-8301-5

定价:25.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 目 录

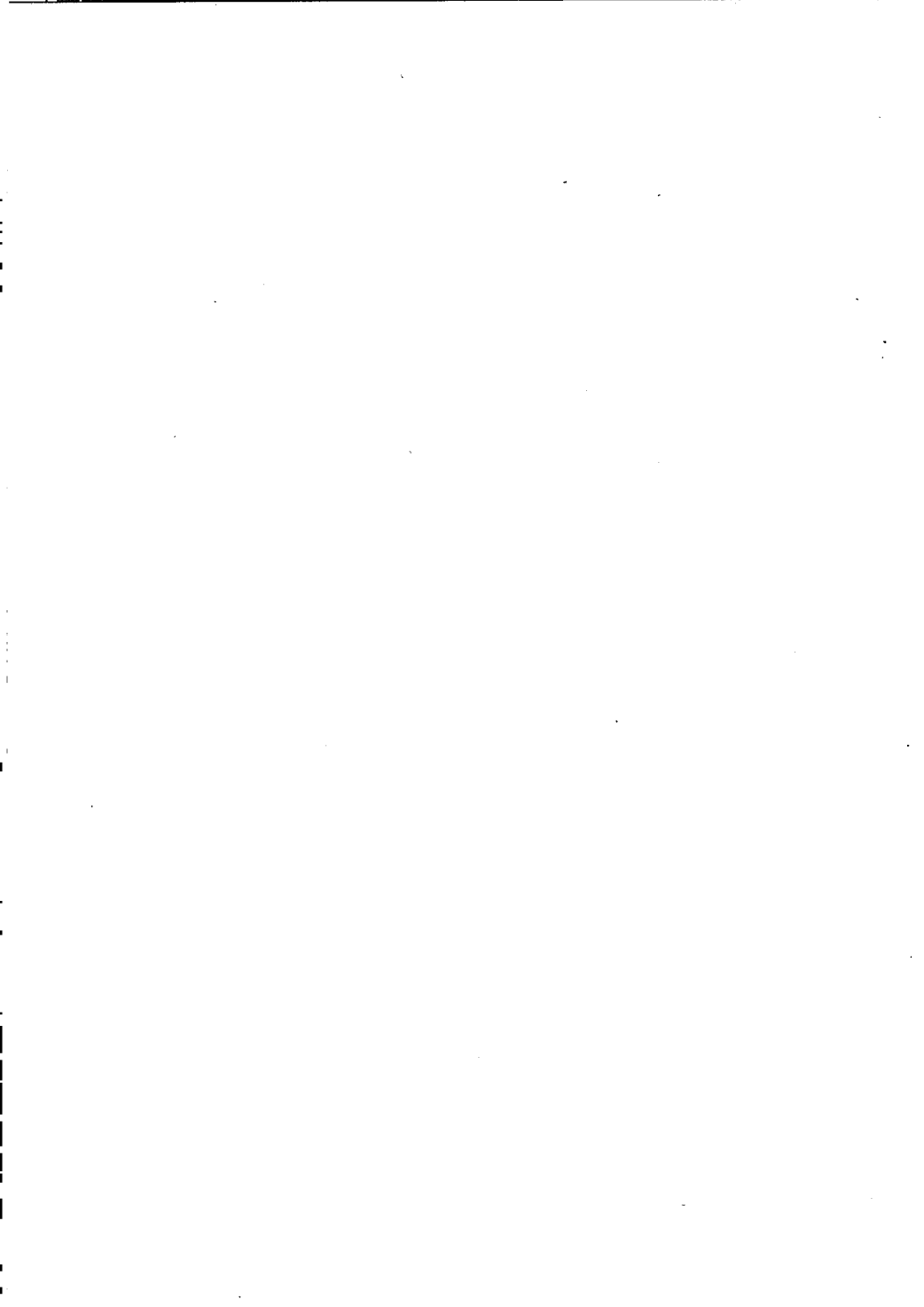
上篇 房地产法律要点解答	(1)
第一章 概述	(3)
第二章 城市建设规划	(11)
第三章 房地产开发用地	(26)
第一节 我国土地制度概述	(26)
第二节 土地使用权出让	(35)
第三节 土地使用权划拨	(48)
第四节 土地使用权转让、出租和抵押	(50)
第四章 房地产开发	(56)
第一节 房地产开发企业	(57)
第二节 房地产开发建设	(62)
第五章 房地产交易	(84)
第一节 房地产转让	(84)
第二节 房屋租赁	(110)
第三节 房地产抵押	(116)
第六章 房地产中介服务	(128)
第七章 物业管理	(138)
下篇 房地产常用法律法规	(163)

下篇 房地产常用法律法规

中华人民共和国城市房地产管理法(2007.8.30 修正)	(165)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(182)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)	(232)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(253)
中华人民共和国建筑法(1997.11.1)	(278)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(298)
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2003.4.28)	(310)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(318)
房屋登记办法(2008.2.15)	(330)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(357)
房地产权属体系框架图	(375)

上篇

房地产法律要点解答



第一章

概述



1. 我国房地产法律体系如何?

我国房地产法律以房地产开发、房地产交易为核心,大致包括建设规划、征收拆迁、开发用地、工程建设、房地产买卖、房地产抵押、房屋租赁、物业管理等主要制度,分别涉及相当数量的法律法规。可参见下表:

房地产所涉主要法律法规

类别	法律法规名称	公布时间/最新修改时间	文号
总类	中华人民共和国城市房地产管理法	2007年8月30日修正	主席令第72号
	中华人民共和国物权法	2007年3月16日	主席令第62号
建设规划	中华人民共和国城乡规划法	2007年10月28日	主席令第74号
	城市规划编制办法	2005年12月31日	建设部令第146号
	建设项目选址规划管理办法	1991年8月23日	建规[1991]583号

续表

类别	法律法规名称	公布时间/最新修改时间	文号
开 发 用 地	中华人民共和国土地管理法	2004年8月28日修正	主席令第28号
	中华人民共和国土地管理法实施条例	1998年12月27日	国务院令第256号
	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	1990年5月19日	国务院令 第55号
	招标挂牌拍卖出让国有土地使用 权规定	2002年5月9日	国土资源部令 第11号
	协议出让国有土地使用权规定	2003年6月11日	国土资源部令 第21号
	划拨土地使用权管理暂行办法	1992年3月8日	国家土地局令 第11号
	最高人民法院关于审理涉及国有 土地使用权合同纠纷案件适用法律 问题的解释	2005年6月18日	法释[2005]5号
	土地登记办法	2007年12月30日	国土资源部令 第40号
房 地 产 开 发	中华人民共和国建筑法	1997年11月1日	主席令第91号
	房地产开发企业资质管理规定	2000年3月29日	建设部令第77号
	建设工程勘察设计管理条例	2000年9月25日	国务院令第293号
	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	2004年10月25日	法释[2004]14号
	工程建设监理规定	1995年12月15日	建监[1995]737号
	建设工程质量管理条例	2000年1月30日	国务院令第279号

续表

类别	法律法规名称	公布时间/最新修改时间	文号
房地 产交易	中华人民共和国合同法	1999年3月15日	主席令第15号
	城市房地产转让管理规定	2001年8月15日修正	建设部令第96号
	商品房销售管理办法	2001年4月4日	建设部令第88号
	城市商品房预售管理办法	2004年7月20日修正	建设部令第131号
	最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	2003年4月28日	法释[2003]7号
	城市房屋租赁管理办法	1995年4月28日	建设部令第42号
	城市房地产抵押管理办法	2001年8月15日修正	建设部令第98号
物 业 管 理	物业管理条例	2007年8月26日修订	国务院令第504号
	物业服务收费管理办法	2003年11月13日	发改价格[2003]1864号
	住宅专项维修资金管理办法	2007年12月4日	建设部令第165号

5

◎◎◎◎◎◎◎◎◎◎

第一章
概述

2. 如何理解房地产法律的基本术语?

房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。房地产开发,是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。其中的物包括不动产和动产。不动产是指依自然性质或者法律规定不可移位的物,

包括土地以及建筑物等土地附着物。房地产法律所涉及的主要客体——土地和房屋,都是不动产。



3. 什么是所有权？什么是用益物权？什么是担保物权？

物权有四项权能：^①占有、使用、收益和处分。

所有权,是权利人对特定财产所享有的占有、使用、收益、处分的权利。所有权包括了物权的全部四项权能,可以对物全面支配并排除他人干涉,是完整的物权。

用益物权,是当事人依照法律规定,对他人所有的物所享有的占有、使用、收益的权利。如土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等都是用益物权。用益物权不享有物权的权能中的处分权,只能在一定范围内对物支配,因此是受限制的物权。

担保物权,是指债权人对债务人或者第三人提供的担保财产或者债权人合法占有的财产,当债务人不履行债务时,享有优先受偿的权利,包括抵押权、质权和留置权。在不动产上设置的担保物权只能是抵押物权,不能是质权或者留置权。

用益物权和担保物权都是物的所有权人行使其所有权的具體表现,所有权人的各项所有权权能都可以与所有权分离,因而可以为他人设定用益物权和担保物权。由于用益物权与担保物权都是对他人的物享有的权利,因此可以称为“他物权”;与此相

^① 权能,是指权利能够得以实现的可能性。

对应,所有权称为“自物权”。



4. 不动产物权的设立、变更、转让和消灭如何发生效力?

不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。

不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力。不动产登记簿是物权归属和内容的根据,由登记机构管理。



5. 什么是不动产权属证书?不动产权属证书有什么效力?

不动产权属证书,是在当事人依法办理不动产登记手续后,由登记机构制作并颁发给权利人作为其享有权利的证明文件。土地使用权证、房屋产权证等都是不动产权属证书。

不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。



6. 不动产登记情况可否查询?对不动产登记情况有异议的如何处理?

权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料,

登记机构应当提供。

· 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起15日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。



7. 什么是预告登记? 预告登记有什么法律效力?

预告登记,是指为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的债权请求权^①而作的提前登记。预告登记主要是用于商品房的预售买卖中,是为了保护房屋预售中买受人的利益,防止预售人再次出售房屋。

《物权法》明确规定:当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起3个月内未申请登记的,预告登记失效。

① 债权请求权,是指债权人有权要求债务人作出特定行为(偿还债务)的权利。



8. 如何理解我国的不动产登记发证制度?

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

· 法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。



9. 什么是征收? 什么是征用? 不动产可否被征收或征用?

征收,是国家以行政权取得集体、单位和个人的财产所有权的行为。征收对象限于不动产,但其实质是强制收买,只是需要以补偿金作为代价。

征用,是国家在紧急需要时,强制使用单位、个人的财产且不必得到所有权人的同意。

为了公共利益的需要,国家依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地,以及国有土地上单位、个人的房屋及其他不动产,但应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

第二章

城市建设规划



10. 什么是城市规划？什么是规划区？

城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

规划区,是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。



11. 各级行政区的规划分别由哪一机关负责编制？报什么机关审批？

国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制全

国城镇体系规划,用于指导省域城镇体系规划、城市总体规划的编制。全国城镇体系规划由国务院城乡规划主管部门报国务院审批。

省、自治区人民政府组织编制省域城镇体系规划,报国务院审批。省域城镇体系规划的内容应当包括:城镇空间布局 and 规模控制,重大基础设施的布局,为保护生态环境、资源等需要严格控制

的城市以及国务院确定的城市的总体规划,由省、自治区人民政府审查同意后,报国务院审批。其他城市的总体规划,由城市人民政府报省、自治区人民政府审批。

县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划,报上一级人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制,报上一级人民政府审批。



12. 城市总体规划的内容主要包括哪些? 期限为多长?

城市总体规划的内容应当包括:城市的发展布局,功能分区,用地布局,综合交通体系,禁止、限制和适宜建设的地域范围,各类专项规划等。

规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然