

房地产从业人员
专业知识学习
丛书

房地产

开发、产权、产籍与 法律制度

王国力 林志伟 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



内容 土、发 查区学
房地产从业人员专业知识学习丛书

房地产开发、产权、产籍 与法律制度

王国力 林志伟 主编



中国工业出版社

本书主要包括房地产开发、产权与产籍、房地产法律制度。内容丰富,结构新颖,通俗易懂,实用性强,特别适合于从事房地产开发、土地资源管理等工作人员使用,也可供相关专业大中专院校的师生学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发、产权、产籍与法律制度/王国力,林志伟主编. —北京:机械工业出版社, 2008. 1

(房地产从业人员专业知识学习丛书)

ISBN 978 - 7 - 111 - 23156 - 1

I. 房… II. ①王…②林… III. ①房地产—开发②房地产—产权
③房地产业—法规—基本知识—中国 IV. F293.3 D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 199543 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)
责任编辑:何文军 版式设计:冉晓华 责任校对:王欣
封面设计:姚毅 责任印制:李妍
北京蓝海印刷有限公司印刷
2008 年 2 月第 1 版第 1 次印刷
184mm×260mm·17.25 印张·410 千字
标准书号:ISBN 978 - 7 - 111 - 23156 - 1
定价:36.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010) 68326294
购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643
编辑热线电话:(010) 68327259
封面无防伪标均为盗版

《房地产开发、产权、产籍与法律制度》

编写人员

主 编 王国力 林志伟

副主编 张 威 穆克华 闫 玲

参 编 (按姓氏笔画排序)

丁 蒙 牛云博 杜 岳 李川川
李云艳 李 丽 吴戈军 罗 君
杨蝉玉 赵莹华

前 言

房地产业已是我国新的发展阶段的重要支柱产业，该产业的兴衰事关国计民生。引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，对社会主义和谐社会的建设具有十分重要的意义。房地产产权、产籍管理是一项涉及各行各业和各个家庭利益的行政管理行为，是房地产市场健康发展的重要基础。近几年来，房地产市场发展迅速，大量的商品房、房改房屋涌入市场，房地产交易日趋频繁，致使产权、产籍管理工作任务更加繁重，旧的管理模式跟不上市场发展的需要，管理滞后，出现了诸如房地产开发商不按规定预售房屋、新建房屋逾期不办理权属登记、非法交易拒不办理过户等突出问题。与此同时，房地产作为重要的生活资料，与个人的生活息息相关，因此，现在越来越多的人开始关注私有房屋的法律保护。遗憾的是，由于房地产业在我国是一个新兴产业，对其发展规律的了解和管理的经验还积累得不够，以此为基础制定的法律法规也不同程度地存在许多问题。针对这些问题，我们编写了这本《房地产开发、产权、产籍与法律制度》。

本书主要包括房地产开发、产权与产籍、房地产法律制度。内容丰富，结构新颖，通俗易懂，实用性强，特别适合于从事房地产开发、土地资源管理等工作人员使用，也可供相关专业大中专院校的师生学习参考。

本书在编写过程中参阅和借鉴了许多优秀书籍、专著和有关文献资料，并得到了有关领导和专家的帮助，在此一并致谢。由于作者的学识和经验所限，虽经编者尽心尽力，但书中仍难免存在疏漏或未尽之处，敬请有关专家和读者予以批评指正。

编 者



前言

第一篇 房地产开发

目

录

第一章 房地产开发概述	3
1 房地产与房地产业	3
2 房地产开发及其分类	4
3 房地产开发的主要工作阶段	7
4 房地产开发过程的主要参与者	10
5 房地产开发企业及其种类	13
6 房地产开发企业的设立及资质	16
第二章 房地产开发项目可行性研究	19
1 可行性研究	19
2 可行性研究的工作阶段	21
3 可行性研究的基本内容	22
4 可行性研究报告的基本构成	24
5 可行性研究报告正文的写作要点	25
6 房地产市场调研的方法	28
7 投资估算和成本费用估算	32
8 房地产开发项目财务评价	35
9 房地产开发项目国民经济评价	38
第三章 房地产开发项目的前期阶段	42
1 城市规划的层次体系	42
2 开发项目规划的审批程序及操作流程	46
3 房地产项目规划设计	50
4 房地产开发用地的获得方式	53
5 征用集体土地的工作程序	57
6 征用集体土地的补偿标准	59
7 城市房屋拆迁管理	60



第四章 房地产开发项目的建设阶段	64
1 建设工程招标投标	64
2 建设工程招标的程序	67
3 房地产开发项目管理过程	71
4 房地产开发项目工程建设阶段的管理模式	74
5 建设监理	78
6 工程监理企业的资质及管理	81
7 工程项目的竣工验收	91
 第二篇 产权与产籍	
第五章 房地产产权	97
1 房地产产权及其类型体系	97
2 房地产产权类型及其权能	99
3 房地产使用权类型及其权能	102
4 房地产他项权利	105
5 房地产产权取得与灭失的方式	108
第六章 房地产产籍管理	110
1 房地产产籍管理内容与要求	110
2 房地产产籍资料的收集	112
3 房地产产籍资料的整理	115
4 房地产产籍资料的统计	121
第七章 房地产产权登记	125
1 房地产登记制度	125
2 房地产登记的种类	129
3 土地登记的对象	131
4 土地登记的内容	134
5 土地登记的程序	136
6 房屋权属登记	141
第八章 房地产产权档案管理	148
1 房地产产权档案	148
2 房地产产权档案的收集	152
3 房地产产权档案的整理	155
4 房地产档案的保管和利用	165
第九章 房地产测绘	169



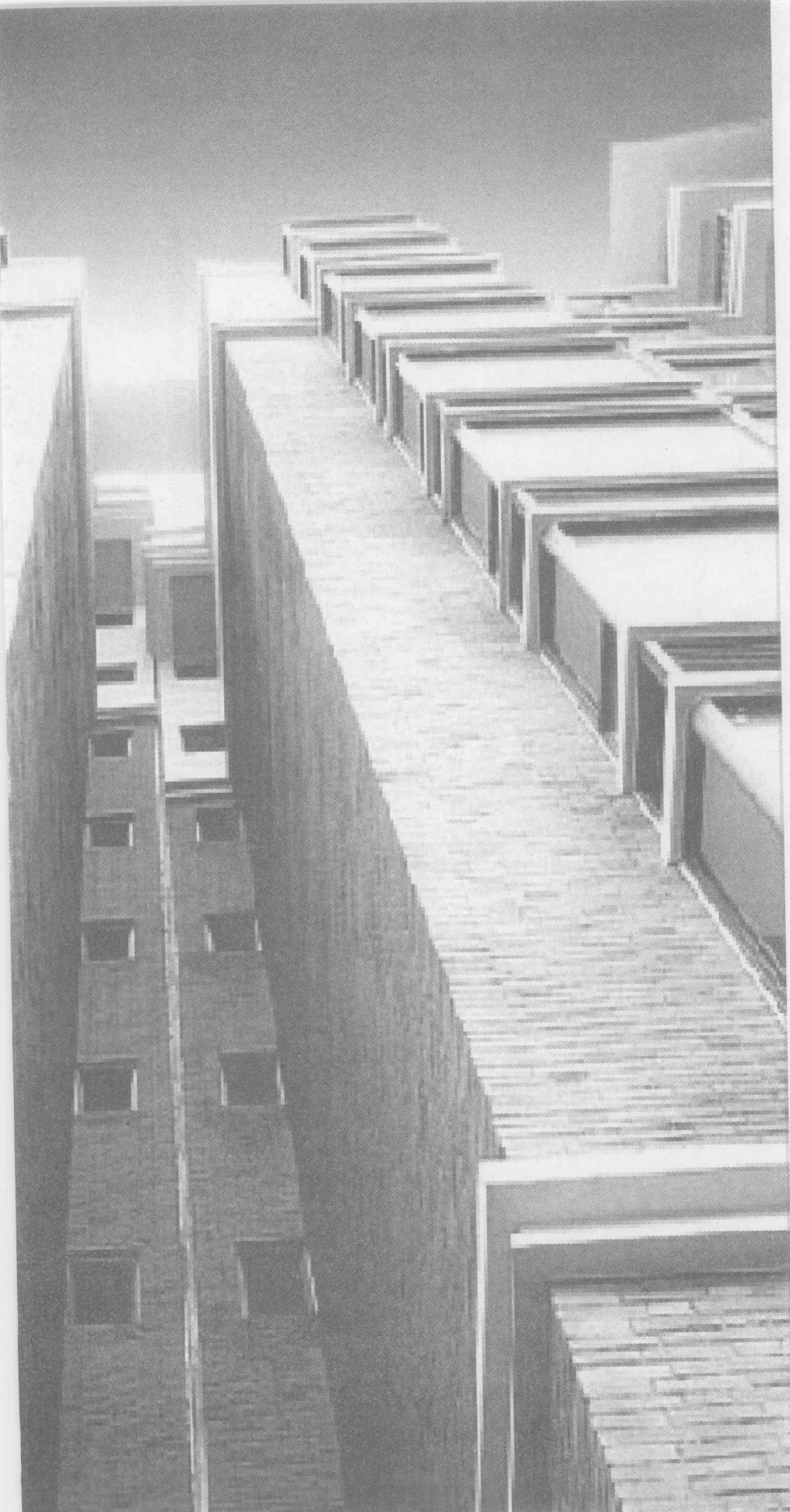
1 房地产测绘的概念	169
2 房地产测绘的基本内容	171
3 产图测绘	173
4 专业测绘	180

第三篇 房地产法律制度

第十章 房地产法概述	185
1 房地产法的概念及调整对象	185
2 房地产法律关系	187
3 房地产法的原则	190
4 房地产法体系	192
5 房地产管理体制	195
第十一章 相关法律责任	206
1 土地管理法	206
2 城市房屋拆迁管理法	208
3 建筑法	211
4 经济适用住房开发贷款	214
5 住房公积金制度	216
6 城市危险房屋和房屋修缮	219
7 物业管理制度	221
8 住宅室内装饰装修	224
第十二章 房地产纠纷的解决	227
1 房地产纠纷	227
2 房地产纠纷的行政处理	229
3 房地产纠纷仲裁	232
4 房地产纠纷的诉讼	237
附录 房地产常见合同示范文本	243
附录 A 商品房买卖合同	243
附录 B 房屋租赁合同	251
附录 C 个人住房商业性借款合同	253
附录 D 个人住房公积金借款合同	255
附录 E 物业管理服务合同	258
附录 F 房屋拆迁安置补偿合同	264
参考文献	268

第一篇

房地产开发





第一章 房地产开发概述

1 房地产与房地产业

【要 点】

房地产是当今世界各国经济发展的重要支柱产业之一，在我国是一个新兴行业。特别是近几年，房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱、新的经济增长点和居民消费热点。而房地产开发跨跃生产和流通两个领域，是房地产业中最基本和最主要的经济活动。为此，在讲述房地产开发相关内容前，先介绍房地产和房地产业。

【解 释】

◆ 房地产

一般来说，房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形式的价格。因此，在生活资料方面，房产与地产属于财产范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴。

由于物质形态的房屋与土地紧密相连，房屋建筑与建筑地块总是连在一起，因此在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性。在实际生活中，讲到房地产，一般均指房屋建筑和其建筑地块所组成的有机整体，并不是把房地产与房屋、土地严格区分，房地产即房屋和用地。

房屋和土地属于不可移动或一经移动就要丧失极大价值的物体，因此俗称不动产。实际上，称房地产为不动产，只是不动产概念的狭义解释或通俗解释，不动产的广义概念还包括其他不能移动，或一旦移动就要丧失很大价值的物体，如水坝、地下工程、港口、其他建筑等。

所以，我们可以认为，房产是房屋及其权利的总称，地产是土地及其权利的总称。房地产是由土地、附着在土地上的各类建筑物、构筑物和其他不可分离的物质及其权利构成的财产总体。

◆ 房地产业

房地产业是从事房地产开发、经营、管理、维修、装饰及服务等行业与企业的总称。房



房地产业是一个以第三产业为主的巨大的产业体系。具体说来,房地产业包括土地使用权的有偿出让与转让、土地开发、房屋建设、房屋的维修与管理、房屋所有权的买卖、租赁、房地产抵押、房地产中介咨询等行为,以及对经济活动进行控制和管理的行为。可以看出这个行业涉及房地产开发建设、流通和消费服务、调控管理等领域的各类经济组织的活动。这些组织和部门之间相互联系、相互依存、相互制约,从而形成一个有机的产业整体。房地产业的主要内容具体地说就是:

- 1) 土地开发和再开发。
- 2) 房屋开发和建设。
- 3) 地产经营,包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押。
- 4) 房地产经营,包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押等。
- 5) 房地产中介服务,包括咨询、信息、估价、测量、服务、公证等。
- 6) 房地产物业管理服务,包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修养护、保安、绿化、卫生、转租、代收代付等。
- 7) 房地产金融,包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

概括而言,房地产行业包括开发、经营、管理、维修、装饰及服务各个环节或过程的经济活动。各类经济组织和经纪人以及各类技术人员,构成了上述诸要素的有机体系。

【相关知识】

◆房地产业与建筑业的关系

房地产业与建筑业之间既有区别又有密切联系。建筑业属于第二产业,是物质生产部门。房地产业则兼有开发、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。一般将从事房地产开发和经营的企业和组织称为开发商,将从事房屋建设和设备安装的企业称为建筑商和承包商。在项目开发和建设活动中,房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系。

◆房地产与物业的区别

一般来说,物业用于指某项具体的房产、地产或房地产,如一套单元住宅、一栋楼、一个小区、一个高尔夫球场;而房地产则是指一个国家、地区或城市所有的房产与地产,通常用于整体。

2 房地产开发及其分类

【要点】

房地产开发是房地产业中最基本、最主要的经济活动内容。开发一词,原意是指以荒地、矿山、森林、水力等自然资源为对象,通过人力加以发掘,以达到人类所用的一种生产



活动。

房地产开发有广义和狭义之分。广义的房地产开发一般是指从工程勘察、规划设计、征地拆迁、土地开发到房屋开发项目建设的全过程。狭义的房地产开发多指建设前期的开发工作,即工程勘察、规划设计、征地拆迁和土地的“三通一平”或“七通一平”部分。

房地产开发是一个动态过程,简单地说,就是一种使土地和房屋不断地处于开发、改造、再开发状态的活动。具体地说,是指房地产企业按照城市规划的要求,对土地开发和房屋建设进行“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”,及相应的房地产营销与物业管理,以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益为目的的综合性生产经营活动。《中华人民共和国城市房地产管理法》中所述的房地产开发是指在依据本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。

房地产开发的形式多种多样,从不同的角度可以划分出不同的类型。

1. 按开发的区域性划分

根据被开发区域的性质可将房地产开发分为新区开发和旧区再开发两种开发形式。

2. 按开发的规模划分

根据房地产开发规模的划分可以有两种形式,即单项开发和成片开发。

3. 按开发的对象划分

按照房地产开发的对象可以划分为土地开发、房屋开发和综合开发三种开发形式。

4. 按开发的主体划分

就房地产开发的主体而言,可分为独资开发、合资开发和个体投资开发。

【解 释】

◆ 新区开发

新区开发一般是在城市建成区边缘,城市规划发展区范围内,将郊区农地或荒地改造成建设用地,进而进行开发,形成新市区或独立的卫星城。新区开发的主要特点是从“生地”开始,严格按照城市规划和各项开发区的功能进行建设。新区开发尽管用地位置比较偏远,但由于是第一次开发,因此配套能够比较完善地进行,也有利于塑造优美的城市景观面貌。同时因用地条件也比较宽松,适合于规模较大的住宅开发或工业用房开发。

◆ 旧区再开发

旧区再开发也被称为旧区改造,主要是按照城市发展战略和规划,对建成区某些区段的建筑和各项配套设施进行性质和功能的再开发。旧区改造在城市建设中具有重要的意义,一方面通过改造,可以改变以往旧城区人口过密、交通紧张、房屋陈旧、设施落后、环境质量恶劣的弊病;另一方面,也可以调整城市的用地,节约土地资源,提高土地效益,优化土地利用结构,增强城市活力。目前,我国许多大中城市采取旧区再开发和新区开发的措施,加快旧城区的改造。

◆ 单项开发

单项开发是指开发规模小、占地少、功能比较单一的项目,这种项目开发投资较少,建设周期较短,往往表现为分散建造的一些单项工程或单位工程。单项开发不仅要符合城市总



体规划的要求,而且在建筑风格、建筑景观等方面要与周围环境相协调。

◆成片开发

成片开发范围较大、占地多、功能多,无论是在新区开发还是旧区改造中往往都表现为成街成片地建造多个工程项目,实施多种配套,是一种投资较高、建设周期长的综合性开发。面积小的可以表现为某个小区的开发,面积大的相当于一个新区的开发。成片开发在具体的实施过程中往往采取统一规划、分期实施、“滚动开发”的方式。

◆土地开发

土地开发是指土地开发企业通过征地、拆迁、安置等,将土地开发成具有“七通一平”条件(给水、排水、供电、供热、供气、电信、道路畅通和场地平整)的建房基地,然后通过协议、招标、拍卖或挂牌等方式,再将土地使用权出让或转让给其他房地产开发企业进行房屋建设的一种开发经营方式。

◆房屋开发

房屋开发是指房地产开发企业以一定的方式获得地块的使用权后,按照规划要求,建造各类房地产商品,如住宅、办公楼、商业用房、娱乐用房等,并以出售或出租手段将这些房地产商品推入市场的一种开发经营方式。

◆综合开发

综合开发是指将土地以及房屋和有关的市政、公建配套设施结合起来进行建设的开发方式。这种开发方式往往是由一个开发企业负责,从投资决策到土地使用权的获取,从基地的建设、房屋以及小区内市政、公建配套设施的建造,直到房屋的租售和管理,实施全过程开发。这种开发方式也是目前我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发方式。

◆独资开发

独资开发是指不同经济形式的房地产开发企业独立投资或筹资开发经营某项房地产的一种开发形式。

◆合资开发

合资开发是由多家房地产开发企业合作开发完成某个房地产项目的一种经济活动。

目前我国主要有以地联建、以地联营、以地换房、以地入股等合作建房方式和共同投资开发方式。

◆个体投资开发

个体投资开发主要是以建设私人住宅,以满足家庭居住需求的开发行为。这种开发方式在小城镇较为多见。

【相关知识】

◆房地产开发的历史

回顾房地产开发的历史,最初的房地产生产都是以小生产方式进行的,多数房屋建在自己拥有的土地上,建好的房屋也是以自用为主,仅有少量出租。最早的房地产开发活动出现在19世纪60年代的英国,当时为了适应工业发展的需要,在英国第二大城市伯明翰,由政

府出面,围绕市中心进行统一规划,开发了大片的工人住宅区和部分中上阶层的住宅。这种建设方式改变了以往各自为政、分散建设的状况。第二次世界大战后,面对城市重建和住房短缺的问题,许多国家由政府设立了各种形式的开发机构,并颁布了城市规划和建设方面的法律,大力推行城市综合开发建设,在短时间内取得了较好的效果。20世纪60年代以后,房地产开发在各国城市建设中起着越来越重要的作用,房地产开发的综合性从形式到内涵上都更进了一步,不仅重视开发中全面规划的问题,而且强调了“以人为本”的思想,更加重视配套建设。从这个意义上说,真正有效的房地产开发应能体现出较强的综合性,能取得较好的综合效益。

我国具有现代意义的房地产开发发展时间并不长,其萌芽形式为20世纪70年代城市建设的“统建”。但由于传统房地产开发计划体制的惯性作用,人们一直习惯于把房地产开发视为以开发为核心的经济活动,其开发也只是对土地的开发利用,房地产开发只是简单的土地开发和满足性建筑生产。但现代房地产开发已经远超出了传统观念的束缚,它包含了土地开发与经营、建筑物生产与经营、房地产开发与经营等众多内容。党的十一届三中全会以后,改革开放给房地产开发带来了发展机遇,而土地使用制度的改革和房屋商品化,促使房地产开发事业迅速发展起来。

【必备知识】

◆生地与熟地

生地是指未完成拆迁补偿和七通一平的地块,也称毛地,其地价由出让金、基础设施配套建设费两部分构成;熟地是指已完成了征地拆迁、七通一平等市政基础设施建设的地块,其地价由出让金、基础设施配套建设费、土地开发及其费用三部分构成。

3 房地产开发的主要工作阶段

【要点】

总的来看,房地产开发可以分为4个大的阶段,即投资机会选择与决策分析阶段、前期工作阶段、项目建设阶段和竣工验收与交付使用阶段,每一个阶段的工作都有不同的内容。

【解释】

◆投资机会选择与决策分析阶段

投资机会选择与决策分析阶段是整个开发过程中最为重要的一环,主要包括投资机会的寻找和筛选。在机会寻找过程中,开发商要根据自己对某项目市场供求关系的认识,寻找投资的可能性,对每种可能性都要依据自己经验和投资能力初步判断其可行性。在筛选过程



中,开发商就要将其投资设想落实到每个具体项目上,提出初步方案,如可行就可以草签购买土地使用权或合作的意向书。

决策分析主要包括市场研究、项目的财务评价及经济社会评价等。这里的市场研究已不是泛泛的市场估测,而是一系列与项目类型有关的专项调查研究,这也是影响到项目成败的关键之处。通过这种项目的可行性研究,可以让开发商对项目的预期收益水平有个估算,也可以对开发中的关键因素有所掌握,从而在若干个开发方案中选择最合适的方案。若开发商认为该项目预期水平不可接受,或虽有收益但风险过大,或根本没有收益,即可以放弃这一项目,避免损失。当然,如果某些项目涉及国计民生或有巨大的社会效益及生态效益时,即使经济效益不大,也应多渠道筹资并开工建设。

◆前期工作阶段

前期工作阶段是指在投资决策分析后到正式施工之前的一段时间,这一时间内要完成的主要工作是获取土地使用权、落实资金和项目的规划设计。

获取土地使用权有多种途径,如出让、转让等,出让获得土地使用权的方式也有协议、招标、拍卖或挂牌等几种,开发商应从项目的需要和自身的条件出发,决定获取土地使用权的方式,并在获得土地使用权后尽快完成土地开发工作,为下一步的正式施工做好准备。

资金融通是保证开发活动顺利进行的重要条件,当项目决策以后,开发商应尽快实施筹资计划,通过一些合理有效的筹资方式落实资金,为下一步的各环节提供“血液”。

规划设计是开发建设所遵守的依据和准则,一个开发项目的规划设计应当做到既能合理安排用地,又能满足功能需要;既要保证一定的经济、社会及生态效益,又要符合规划要求,尤其是一些特殊性的规划指标,如容积率、建筑密度、人口密度等。若规划设计工作做得好,往往能使项目在市场上占有优势,获得较多的效益,并进一步带动下一轮的开发。

具体地说,前期工作主要包括:

- 1) 获得土地使用权。
- 2) 实施筹资计划。
- 3) 规划设计及建设方案的制定。
- 4) 获得规划及配套部门的许可。
- 5) 征地、拆迁、安置、补偿。
- 6) 施工现场的“三通一平”或“七通一平”。
- 7) 估算工程量和开发成本。
- 8) 与建筑商初步洽谈承发包事宜。

由于前期工作内容较多,时间较长,某些因素可能较之投资决策分析阶段已发生了变化,这就要求开发商对这些变动情况及时掌握,予以修正,以确保项目的顺利进行。

◆项目建设阶段

项目建设阶段是将开发过程中涉及的人力、材料、机械设备、资金等资源聚集在一个特定的空间与时点上,将项目建设计划付诸于正式实施的活动。这一阶段的主要工作内容包括落实承包、施工组织、建设监理、市政和公建配套等。

由于一个开发项目涉及多个工程,包括主体建筑、配套工程、基础设施等,如何确保各个工程互相协调建设,就需要对总体建设工程进行统一的组织管理。为了使工程按计划、保

质量地完成,开发商往往要通过招标的办法择优选取若干个不同性质的承包商,以签订正式承包合同的形式来确保工程施工。

项目的监理是一项非常关键的工作内容,因为在施工过程中,进度的快慢、质量的稳定性、投资成本的增减等仍然存在着较大的可变性。开发商需要聘用专业的监理人员,对施工过程中的进度、质量、成本进行严格的控制,并随时了解工程进度情况,及时解决出现的一些问题。

项目施工完成后,要抓紧做好与项目有关的市政、公建设施的配套,通常称之为“后配套”。有些省、市主管部门规定,未完成市政、公建设施配套的项目不能申请竣工验收。

◆竣工验收与交付使用阶段

房地产开发项目经过建设施工和设备安装以及配套设施建设,达到设计文件要求的质量和使用功能,就要进行竣工验收。项目的竣工验收是开发建设过程中最后一个程序和环节,是考核建设成果、检验设计和工程质量的关键。竣工验收合格的房地产开发项目即可立即投入使用,从而使发展商尽早回收资金,使项目及早发挥效益。但未经验收或验收不合格的,不得交付使用。

由于开发项目的竣工验收是一项涉及开发建设各方面的复杂工作,因而在正式验收前,开发商、设计单位、承包商、监理机构、材料及设备供应商等分别作验收准备。根据竣工验收的要求、依据和工作程序等来开展工作,协调一致地顺利完成开发项目的竣工验收工作。

房屋租售出去以后还有一项重要工作即物业管理,其主要任务是保证入住者方便、安全地使用物业及配套设施,能为其提供一系列生活服务,并通过维护、修缮等工作来保证物业的使用寿命及价值。物业管理与入住者关系密切,因而对开发商的市场信誉有很大影响,这项工作已被越来越多的开发商所重视。

【相关知识】

◆物业管理的含义

1. 物业管理的广义含义

广义的物业管理范围很广,是指一切为了物业的正常使用与经营对物业本身及其业主和用户所进行的管理和提供的服务,对资产、财产的管理,对生产资料、生产工具等的管理都属于物业管理的范畴。

2. 物业管理的狭义含义

我们通常所说的物业管理是一种狭义上的物业管理,即特指对房地产的管理,是由专门的机构——物业管理企业接受业主、用户或物业所有权人的委托后,按照国家法律及合同契约的规定,运用科学的现代化的管理方式和先进的技术对已竣工验收并投入使用的物业和房屋建筑及附属配套设备、设施和场地及物业周围的环境卫生、安全保卫、公共绿化、公用设施和道路养护等实施全面的维护 and 专业化、企业化管理。以市场化的经营方式和商业化的经营手段来管理物业,为业主和用户或物业所有权人提供高效、优质的全方位的综合性服务,创造一个良好的社会环境,满足人们日益增长的居住和消费需求,并使物业保值增值。