

全国高等教育法律专业自学考试综合辅导丛书

依据最新自学考试大纲组织编写（大学本科段）

总主编
周旺生

自考过关名师指导

房地产法

（答题要点及模拟试题）

●陈俊/编著

☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

法律出版社

全国高等教育法律专业自学考试综合辅导丛书
依据最新自学考试大纲组织编写(大学本科段)
总主编 周旺生

自考过关名师指导

房 地 产 法

(答题要点及模拟试题)

陈 俊 编著

法 律 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/周旺生主编;陈俊编著. —北京:法律出版社,2000.4
(全国高等教育法律专业自学考试综合辅导丛书. 大学本科段)
ISBN 7-5036-3081-7

I. 房… II. ①周…②陈… III. 房地产业—法规—中国—高等教育—自学考试—自学参考资料 IV. 922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 06227 号

出版·发行/法律出版社	经销/新华书店
责任印制/陶 松	
印刷/中国科学院印刷厂	
开本/787×1092 毫米 1/16	印张/10 字数/200 千

版本/2000 年 4 月第 1 版 2000 年 4 月第 1 次印刷
印数/0,001—8,000

社址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)
电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)
电子信箱/pholaw@public.bta.net.cn
出版声明/版权所有,侵权必究。

书号:ISBN 7-5036-3081-7/D·2802
定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

全国高等教育法律专业自学考试 综合辅导丛书编委会

总 主 编 周旺生

编委会委员 (按姓氏笔画为序)

王 磊	王小能	王钰成	朱家珏
任 寰	刘志兵	李长喜	陈瑞华
汪 劲	沈小英	周 星	封丽霞
赵颖坤	姜业清	徐爱国	盛杰民
湛中乐			

编委会司库 赵颖坤

多年的实践提供了这样一条基本经验:考生要学好、考好各门课程,最重要、最根本的就是全面学习、重点把握、科学复习。注意了“全面学习、重点把握、科学复习”三者的结合,学习和应试便能成功、顺利。我们希望所有参加这门课在学习和考试的朋友注意记取这一成功之道。

(一) 关于全面学习

考生通常总希望学习和复习的范围小一点、再小一点。这种心情是可以理解的。但经验告诉我们,要学好各门课程,考出好成绩,不能不注意全面学习。这是因为:其一,每一门课程,都是以系统研究和阐述该门课程的基本原理、基本知识和基本概念为其重要特征的,亦即它所研究和阐述的问题大都是基本问题,因而它的各个部分都有可能考到。只有全面学习,才能做到不论考什么问题都有所准备,从容不迫。其二,自学考试中的各门课程,都显示出较强的整体性和较紧密的逻辑联系,要回答好一个问题,尤其是回答论述题,往往既需要掌握这个问题本身,又需要理解与这个问题相关的其他问题。只有全面学习,才能既对问题本身加以回答,又能从整体的角度加以论证,使答题内容更加丰满、充实。其三,随着成人教育事业和科学技术的发展,高等教育自学考试逐步走向正规化、规范化、科学化,一般采用将试题编入题库然后形成考卷的方式。在这种情况下,试题的重大特点必然是题量很大,覆盖面很广,出题的重大特点必然是出题者的主观倾向性大为减弱或逐渐减弱。这就要求考生特别注重全面学习。

全面学习,当然不是要求考生将教材的全部内容逐字逐句背诵下来,而是要求考生能从整体上对各门课程加以系统地掌握。要牢牢记住:一般说,教材各章都有考题,因而对每一章都要认真学习。近年的实践表明,自学考试的试题题型已发展为判断题、单选题、

总 序

——谈谈怎样学好考好 自学考试各门课程

全国高等教育法律专业自学考试已举办多年,今后还将长期办下去。回头去看十多年来自学考试所走过的道路,可以清晰地看到,无论是国家举办这种考试,还是自学考生参加这种考试,都积聚了相当丰富的经验。认真地总结和吸取这些经验,对自学考试的发展和自学考生争取更好的成绩,都是十分有益的。

多年的实践提供了这样一条基本经验:考生要学好、考好各门课程,最重要、最根本的就是全面学习、重点把握、科学复习。注意了“全面学习、重点把握、科学复习”三者的结合,学习和应考便能成功、顺利。我们希望所有参加这门课程学习和考试的朋友注意记取这一成功之道。

(一)要善于全面学习

考生通常总希望学习和复习的范围小一点、再小一点。这种心情是可以理解的。但经验告诉我们,要学好各门课程,考出好成绩,不能不注意全面学习。这是因为:其一,每一门课程,都是以系统研究和阐述该门课程的基本原理、基本知识和基本概念为其重要特征的,亦即它所研究和阐述的问题大都是基本问题,因而它的各个部分都有可能考到。只有全面学习,才能做到不论考什么问题都有所准备,从容不迫。其二,自学考试中的各门课程,都显示出较强的整体性和较紧密的逻辑联系,要回答好一个问题,尤其是回答论述题,往往既需要掌握这个问题本身,又需要理解与这个问题相关的其他问题。只有全面学习,才能既对问题本身加以回答,又能从整体的角度加以论证,使答题内容更加丰满、充实。其三,随着成人教育事业和科学技术的发展,高等教育自学考试逐步走向正规化、规范化、科学化,一般采用将试题储入题库然后形成考卷的方式。在这种情况下,试题的重大特点必然是题量很大,覆盖面很广;出题的重大特点必然是出题者的主观倾向性大为减弱或逐渐减弱。这就要求考生特别注重全面学习。

全面学习,当然不是要求考生将教材的全部内容逐字逐句背诵下来,而是要求考生能从整体上对各门课程加以系统地掌握。要牢牢记住:一般说,教材各章都有考题,因而对每一章都要认真学习。近年的实践表明,自学考试的试题题型已发展为判断题、单项选择

题、多项选择题、填空题、名词解释题、简答题、论述题以及案例分析题等形式。全面、系统地学习,可以针对这些试题题型下功夫。例如,学习法理学,可以把这门课程所有基本概念按它们的逻辑顺序排列出来:法学、法学体系;法律、法律历史类型、法系、法律体系、法律部门;法律关系、法律权利、法律义务;法律制裁、司法制裁、行政制裁……,然后加以比较、记忆。这样就能比较容易全面、系统地掌握本课程的基本概念,在回答名词解释题、简答题甚至判断题、选择题时,就会得心应手。再如,在学习基本原理和基本知识时,也要从整体上系统地学习。以学习法的产生的内容来说,脑子里应有这样一个系统:法最初是怎样产生的——有其经济的和阶级的根源;私有制法是怎样产生的——一般是在继承旧法的基础上产生的,但法国和英国在继承旧法的方式上又有区别;社会主义法是怎样产生的——一般是在建立人民政权和废除旧法的基础上产生的,但中国和前苏联在建立新政权、废除旧法的方式和过程上又各具特点。这样学习,考生就能形成一个关于法的产生问题的理论和知识体系,遇到法的产生方面的试题,就可以圆满地做出回答。对法的本质、特征、作用、形式以及其他许多问题,都可以采取这种系统学习的方法。

(二)要善于抓住重点

在注意全面学习的同时,也要注意抓住重点。只有抓住并把握重点,才能避免在学习中对每个问题平均用力气。

那么,自学考试各门课程中哪些内容是重点?怎样把握重点?

首先,要善于从整体上、从不同层次上认识和把握重点。全国高等教育自学考试教材中,每一门教材都有若干重点章。这些重点章一般都在全国高等教育自学考试指导委员会统一考试命题大纲中作出规定,这些重点章的内容应占每份试卷所考核内容的65%左右。各章又有自己的重点,如《法理学》导论的第一、二、四节就是该章的重点。全书重点和各章重点,构成了一个不同层次的重点体系。考生要善于从不同层次上把握重点,对不同层次的重点给予不同的注意力。

其次,各门课程在法学体系中都有其自己的特点,要学好考好各门课程,需要抓住这些特点。例如,《法理学》是建设法治国家的重要理论基础之一,学习《法理学》的一大目的就在于加强我国法制建设,促成法治国家早日建成,这就决定了把握重点时尤其要注意把握能够同我国法治实践相结合的问题,特别要注意与当前法治建设实践的中心问题关系密切的问题,例如,这些年中,法与民主、法与精神文明、法与经济体制改革、法与党的政策、法与人权、法与综合治理、法的实施等。这类问题,就成为学习本门课程所必须注意的重点问题。现在,法与市场经济、立法、法律监督等问题,也成为重点。

另外,还要把握那些虽然不直接触及我国法治实践的某个具体问题,却能深刻地影响我国法治理论与实践的重大基本理论问题,如马克思主义法学与以往法学的原则区别、我国社会主义法的本质、如何看待资本主义法的特征和法制的发展等,这类问题也应作为重点问题。在各种各样的重点问题中,有的重点是稳定的,有的则是因时而异的;有的考生长于掌握基本理论,但记忆基本知识、基本概念比较困难,有的考生则相反。因此,考生在全面把握全书和各章重点的同时,要注意结合当时的情况和个人的情况有效地、准确地把握

握重点。全面学习和重点把握都很重要。全面学习可以使考生在考试中处于主动地位,把握重点便能在考试中游刃有余。只有在全面学习的基础上,才能比较出哪些问题更重要,才能更好地把握重点,真正学好、考好各门课程。

(三)要善于科学复习

要学好、考好各门课程,还要在全面学习、重点把握的基础上,进行科学的复习。没有科学的复习,即使在全局学习、重点把握两方面做得较好,也往往会淡忘曾经掌握住的东西,在自学考试中难以取得好的成绩。

进行科学的复习,首先是要明确复习的目标就是为了更好地掌握各门课程,成功地通过自学考试。然后是要采取科学、有效的方式。从多年来行之有效的经验来看,科学、有效的复习方式,就是“四个结合”:

第一,全面复习和重点复习相结合。全面复习就是注意将所学的内容全都加以复习,不应有所疏漏;重点复习就是对重点章和非重点章中的重点问题更加用功地复习。两者结合起来,就能做到点面有致,在考试中从容不迫。

第二,总复习和阶段性复习相结合。全书学完之后,须进行总体性、全局性的复习;每一编或每一章学完之后,一般也应进行阶段性、局部性的复习。这两种复习方式的结合,也可视为考前总复习和平时性复习的结合。总复习是考前的战略和战术准备,阶段性复习是平时的巩固和积累,前者是后者的总结和升级,后者是前者的基础和准备。

第三,接受和检查相结合。所谓接受,就是读书、听课、理解和记忆。所谓检查,主要就是做练习题。这两者不可偏废,接受是基础,检查是保障。在自学实践中,考生通常是注意接受这一环节的,但并不都能注意检查这一环节,这一情况应予改变。只有做大量练习题,检查自己学习和掌握各门课程达到何种水准、状态,才能发现问题、发现薄弱环节,从而有的放矢、对症下药地改善和提高自己。例如,通过大量做各种题型的练习,必然会发现自己在解答哪些问题、做哪种题型方面较强,在解答哪些问题、做哪种题型方面较弱,从而在薄弱环节上多下功夫,加以弥补,在较强方面加以发扬,以争取好的考分。

第四,遵照一般规律和照顾具体情况相结合。科学的复习是不能离开复习的一般规律或普遍适用的成功经验的,例如上述三种结合就是考生在复习中应遵循的一般规律。但在遵循一般规律的同时,也要注意考虑和照顾具体的情况。所谓具体情况主要包括:本人的状况如何,即基础如何,薄弱环节何在,时间充裕与否等;客观环境如何,即单位和家庭是否支持,能否在就近的地方得到有效的辅导或指导等。在复习中注意从具体情况出发,找出适合自己情况的办法,复习才是有效的,而不是盲目的。

这“四个结合”也是相互关联、不可或缺的。

(四)要善于运用五种方式

为帮助自学者做到“全面学习、重点把握、科学复习”,从而学好、考好各门课程,我们

根据全国高等教育自学考试指导委员会统一考试命题大纲和法律专业自学考试各门课程的最新教材,总结多年来全国高等教育自学考试的实践经验,总结作者多年来在北京大学、中国人民大学、中国政法大学、北京师范大学讲授、辅导本套丛书所列各门课程的成功经验,总结作者多年来在这些高等学校以及中华全国律师函授中心和其他一系列处所指导学员或自学考生参加本套丛书所列各门课程自学考试的成功经验,运用五种方式,来精心指导考生学习和复习各门课程,精心帮助考生迎接各门课程的考试并在考试中决战决胜。这五种方式便是:(1)对各门课程逐章进行分析提示;(2)列出三基三点;(3)阐述主要问题;(4)编写大量习题;(5)给出所有习题的正确答案。

所谓分析提示,是指帮助考生搞清楚各章阐述了哪些问题,它们的地位和重要性如何,在自学考试中应给予何种程度的注意,并且着重帮助考生具体搞清楚各章须掌握的内容主要有哪些。

所谓三基三点,是指列出各章的基本理论、基本知识和基本概念,进而确定它们中哪些是重点(在括号中以√号标明)、哪些是难点(在括号中以△号标明)、哪些是疑点(在括号中以?号标明)。

所谓对主要问题加以阐述,是指对各章的基本理论、基本知识和基本概念中的主要问题,特别是重点问题、难点问题和疑点问题,列出若干专题加以阐述。阐述的内容覆盖各章所能出题考试的内容。阐述时注重三点:一是阐明含义,帮助考生搞清楚是什么;二是阐明意义、作用、必要性或价值,帮助考生搞清楚为什么;三是阐明要求或方法,帮助考生搞清楚怎么办。除注重这三点外,还根据不同专题的特点,阐述其他有关问题。

所谓习题,是指编写大量的、系统的习题,帮助自学考试参加者通过独立完成所列出的习题来检验自己对所学内容的掌握程度,加深对所学内容的记忆,为迎接考试作实战演习。习题的覆盖面大,涵盖全部可能在考试中出题的内容。习题的题型与自考试卷中的题型相一致(少数章的可考内容少些,所列习题不必以所有题型出现的,则以其中若干题型出现)。在近年的考试中,经常出现这种情况:同一内容,有时以这种题型考,有时用那种题型考。近年来考试试题的显著特点,不仅表现出覆盖面大,也表现出重要试题重复面大。因此,我们对重要的、具有稳定性的内容,则通过多种题型的习题来帮助考生复习、掌握。在编写习题时,我们还注重帮助考生去注意学习、掌握、记忆那些容易被忽视但实际上往往会考到的内容。

所谓给出正确答案,是指对所有习题都给出正确、无误的答案,以便考生检验自己独立做出的答案是否正确。如不正确,应找出原因。给出名词解释题、简答题、论述题答案时,做到准确、简明、实用、清楚,帮助考生学会在回答问题时既注意全面、完整,又能避免画蛇添足。所给的答案以教材内容为基准,所作的发挥一般不与教材中的稳定性的内容相抵触。

上述五个方面有着紧密的联系。分析提示、三基三点、主要问题阐述、习题和答案,是融会贯通的。例如,对主要问题的阐述,主要就是对三基三点的阐述;习题和答案,主要是围绕三基三点和所阐述的主要问题来编写的;列举三基三点和阐述主要问题时,就考虑到为后面出习题和给答案提供根据,而出习题和给答案,又是帮助考生对所列三基三点和所阐述的主要问题的再学习、再复习,习题和答案与所阐述的主要问题的内容相吻合。

按照规定,自学考试的试题和答案是根据自学考试大纲和教材拟定的,所以,丛书中的主要问题阐述和答案,只能根据自学考试大纲和教材编写,主要根据全国高等教育自学考试大纲和教材(北京大学出版社出版)编写,也参考了有关省市的教材。为此,谨向编写大纲和教材的先生们致以谢意。

需要说明的是,我们这套丛书的作者,职业是在北京大学和其他有关大学教授或研究法律专业课程和一些与自考直接相关的公共课程,学术研究的任务亦非常繁重。但我们同时也在自学考试主考学校从事与自学考试直接相关的工作,这些年来在自学考试教育的殷殷期望之下,特别是在自学考生的精神感召之下,我们不能不挤出时间指导自学考生的自学和自考,不知不觉中积累了一些体会和经验。当我们把这些体会和经验授之于考生并看到他们果真在自学和考试中获得成功时,我们就不禁感觉着自己在做一件有意义的事情,并由此想把这些体会和经验汇集起来,献给更多的参加自学考试的朋友们。于是就有了这套丛书。我们希望并相信它能帮助自学自考朋友走出一条成功之路。

周旺生

1999年8月于北京大学

目 录

第一章 不动产登记法律制度	(102)
一、内容分析与提示	(102)
二、三基与三点	(102)
三、主要问题阐述	(102)
四、习题	(102)
五、习题答案	(107)
第二章 房地产权属法律制度	(109)
一、内容分析与提示	(109)
二、三基与三点	(109)
三、主要问题阐述	(109)
四、习题	(109)
五、习题答案	(119)
第三章 土地管理法律制度(上)	(16)
一、内容分析与提示	(16)
二、三基与三点	(16)
三、主要问题阐述	(17)
四、习题	(20)
五、习题答案	(23)
第四章 土地管理法律制度(下)	(28)
一、内容分析与提示	(28)
二、三基与三点	(28)
三、主要问题阐述	(29)
四、习题	(34)
五、习题答案	(37)
第五章 房地产权属及其管理法律制度	(40)
一、内容分析与提示	(40)
二、三基与三点	(40)

三、主要问题阐述	(41)
四、习题	(46)
五、习题答案	(49)
第六章 城市房地产开发法律制度	(52)
一、内容分析与提示	(52)
二、三基与三点	(52)
三、主要问题阐述	(52)
四、习题	(57)
五、习题答案	(59)
第七章 城市房屋拆迁法律制度	(61)
一、内容分析与提示	(61)
二、三基与三点	(61)
三、主要问题阐述	(61)
四、习题	(64)
五、习题答案	(66)
第八章 城市房地产交易法律制度	(68)
一、内容分析与提示	(68)
二、三基与三点	(68)
三、主要问题阐述	(69)
四、习题	(75)
五、习题答案	(80)
第九章 城镇住房制度的改革与立法	(84)
一、内容分析与提示	(84)
二、三基与三点	(84)
三、主要问题阐述	(84)
四、习题	(87)
五、习题答案	(90)
第十章 物业管理法律制度	(93)
一、内容分析与提示	(93)
二、三基与三点	(93)
三、主要问题阐述	(94)
四、习题	(96)
五、习题答案	(100)

第十一章 涉外房地产法律制度	(102)
一、内容分析与提示	(102)
二、三基与三点	(102)
三、主要问题阐述	(102)
四、习题	(105)
五、习题答案	(107)
第十二章 房地产税收法律制度	(109)
一、内容分析与提示	(109)
二、三基与三点	(109)
三、主要问题阐述	(109)
四、习题	(114)
五、习题答案	(117)
第十三章 房地产纠纷的法律解决	(119)
一、内容分析与提示	(119)
二、三基与三点	(119)
三、主要问题阐述	(120)
四、习题	(126)
五、习题答案	(129)
第十四章 违反房地产法的责任	(131)
一、内容分析与提示	(131)
二、三基与三点	(131)
三、主要问题阐述	(132)
四、习题	(138)
五、习题答案	(140)

第一章 房地产法概述

一、内容分析与提示

1992年,邓小平南巡和党的十四大之后,我国正式确定建立社会主义市场经济体制。土地和房屋这两种生产要素是市场经济的重要组成部分,伴随着土地使用权的出让、转让,土地的开发,商品房的兴建、买卖,房地产市场在我国日渐蓬勃兴起。房地产在很大程度上已经成为我国国民经济的一个新的增长点,这也是社会主义市场经济发展的必然要求。

本章是全书的重点章,对全书的基本内容作了整体概述和宏观归纳,是学习其他章节的基础。通过本章的学习,要了解房地产、房地产市场和房地产业的基本知识;掌握对房地产关系实行法律调整的必要性;清楚房地产法的概念、体系和基本原则;能够区分房地产法与相关法律的关系。

第一节是房地产、房地产市场和房地产业,考生应当掌握房地产的法律含义,了解房地产市场及其发展概况,充分认识房地产业在国民经济中的地位和作用。

第二节是房地产关系的法律调整,考生应该掌握房地产关系及对房地产关系实行法律调整的必要性,了解我国有关房地产立法的发展概况。

第三节是房地产法的概念、体系和基本原则,这是本章的重点节,要识记房地产法的概念,了解房地产法的体系,掌握房地产法的基本原则,清楚房地产法律关系的内容。

第四节是房地产法与规划法、建筑法、

住宅法的关系,要知道和明白房地产法与规划法的关系、房地产法与建筑法的关系以及房地产法与住宅法的分工和联系。

二、三基与三点^①

(一)基本理论及其“三点”

1. 房地产业在国民经济中的地位和作用(√)
2. 对房地产关系实行法律调整的必要性(√)
3. 我国房地产立法的发展概况尤其是十一届三中全会以来的房地产立法成果(√)
4. 房地产法的基本原则(√Δ)
5. 房地产法律关系(√Δ?)

(二)基本知识及其“三点”

1. 房地产市场的特征(√)
2. 两种不同性质房地产关系的交织与分解(√Δ)
3. 房地产法调整对象的内容(√Δ)
4. 房地产法的体系(√)
5. 房地产法律关系的构成要素(√Δ?)
6. 房地产法与规划法的分工与联系
7. 房地产法与建筑法的分工与联系
8. 房地产法与住宅法的分工与联系

(三)基本概念及其“三点”

1. 房地产(√Δ)
2. 物权
3. 不动产(√Δ)
4. 房地产权(√Δ)
5. 房地产市场(√)

^① “三基”是指基本理论、基本知识、基本概念,“三点”是指重点(√)、难点(Δ)、疑点(?),以下各章相同。

6. 房地产关系(✓/△?)
7. 房地产法(✓)
8. 房地产法律关系(✓/△?)
9. 房地产业(✓)

三、主要问题阐述

(一) 房地产市场的概念和特征

房地产市场,是指国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。

房地产市场具有一般市场的共性,如要求贯彻平等、自愿、公平、诚实信用的原则。作为一类特殊商品交换,它又具有自己的若干特性。

1. 综合功能

房地产既可以用作生活资料,又可以用作生产要素,从而形成综合功能市场。

2. 多级市场

房地产交易,不仅仅包括土地使用权的出让(一级市场)以及出让后的转让、抵押、租赁(二级市场),还包括土地使用权出让后的房地产开发经营(二级市场)以及投入使用后的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁(三级市场)等,从而形成多层次的市场。

3. 法定形式

房地产交易活动属于严格的要式法律行为。凡土地使用权和房屋所有权的转移,都必须依照法律规定到当地房地产行政主管部门办理登记手续。

4. 部分限制

对房地产市场实行部分限制的主要表现:集体土地使用权不能直接出让;农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;城镇居民对按标准价(优惠价)购买的公房只享有“部分产权”等等。

5. 国家适度干预

对房地产市场,实行国家宏观调控,同时充分运用市场竞争机制,既要规范化,又要放开搞活。

(二) 我国房地产业在国民经济中的地位和作用

在国民经济中,房地产业的支柱地位和作用主要体现在它的基础性和先导性上。

1. 基础性
对土地的开发和利用给人类提供了生存、发展的基础性物质条件。我们在建国之后很长时期内忽略了土地应有的价值,相当程度上影响了国民经济的发展。土地的开发利用是人们从事生产活动和社会活动的起点。房地产业的发展直接服务于解决“居者有其屋”的基本要求,提高人民群众的生活质量。

2. 先导性
房地产业的发展,为农业、工业、商业等国民经济基本行业的繁荣发展提供了先导性物质条件。房地产业的发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造良好的经济环境。在我国现阶段,大力发展普通居民住宅建设将成为国民经济的一个新的增长点。

(三) 对房地产关系实行法律调整的必要性

1. 规范房地产市场秩序的需要

社会主义市场经济应当成为法制经济,即以法律为规范,以合同为中介。房地产关系复杂而又重要,客观上要求相应的法律调整。在规范和发展房地产市场的过程中,我们逐步积累了丰富的经验,其中有许多已上升为国家的法律法规;但是许多问题和纠纷还有待通过健全房地产法制来

得到妥善解决从而规范全国各类房地产市场、促进房地产业健康发展。

2. 巩固和发展房地产改革成果的需要

进入社会主义现代化建设新时期以来,我们对过去的房地产管理制度进行了重大的改革。最基本的改革措施有两项:第一,实行国有土地有偿使用制度;第二,推进城镇住房商品化。实践表明,国有土地有偿使用制度、城镇住房商品化制度行之有效。房地产改革是整个经济改革的重要组成部分。房地产改革要改变不适应社会生产力发展、不适合人民群众实际需要的房地产管理制度。现在,国有土地有偿使用制度正在进一步完善,城市住房制度改革正在进一步深化。改革与立法必须结合:改革要靠立法开路,改革成果要靠相应的立法予以确认。现行有关立法的过于原则和滞后状况,亟待改变。房地产法制的健全,正是为了巩固和发展改革开放的经验和成果。发展房地产是发展社会主义市场经济的一个重要组成部分。我们要坚持一手抓经济,一手抓法制,努力开拓科学管理和依法管理房地产市场、房地产业的新局面。

(四) 房地产法调整对象的内容

房地产法调整的房地产关系的具体内容包括:

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。它们是房地产业活动的基础。

2. 土地利用和管理关系

包括土地利用总体规划,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,集体土地的征用,国有土地使用权的出让、转让、出租和抵押等。

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。

4. 城市房产管理关系

5. 城市物业管理关系

物业管理公司与物业所有人(即业主)、使用人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、修缮与整治发生的一系列社会经济关系。

(五) 房地产法的基本原则

依据有关法律、法规和政策文件,可以将我国房地产法的基本原则归纳如下:

1. 土地公有原则

社会主义经济建立于占主导地位的公有制基础之上。我国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。

2. 土地有偿使用原则

国家依法实行国有土地有偿使用制度。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。

3. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则

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。

4. 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,谋求“三位一体”、互相促进。

5. 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,改善居民的居住条件,逐步推行城镇居民住房商品化。

6. 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,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。在房地产权益关系和管理关系中,国家作为国有财产所有权人和作为社会经济管理者的双重身份应当分开。

(六) 房地产法律关系

房地产关系经过法律的调整,即上升为房地产法律关系。房地产法律关系包含三要素:

1. 主体

主体即参加房地产法律关系的当事人,主要有以下几类:国家机关、企业、事业单位和社会团体、公民个人。

2. 客体

客体即房地产法律关系主体的权利义务所共同指向的对象,分为土地、房屋和行为。

3. 内容

内容即房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务,它是房地产法律关系的最基本的要素。权利是房地产法律关系主体在一定的条件下,按照自己的意志,为某种行为或实现某种利益的资格。义务是房地产法律关系主体在一定的条件下,承担

的某种责任或付出的某种代价。权利义务可分为两大类:一类是房地产管理关系中有关行政主管机关的经济管理职权,此时权利(权限)、义务(职责)合为一体;另一类是房地产市场运行关系中平等主体之间的经济权利、经济义务,此时权利、义务往往对应。

四、习 题

(一)单项选择题(在每小题的四个备选答案中,各有一个最符合题意的答案,将其符号填写在题后的括号内)

1/ 以下可归类于建国初期房地产立法的规范性文件是(B)。

A.《中国土地法大纲》

B.《土地改革法》

C.《建筑法》

D.《土地管理法实施条例》

2/ 以下属于房地产一级市场的是(B)。

A. 房地产开发经营

B. 土地使用权出让

C. 房地产买卖

D. 房屋租赁

3/ 以下属于房地产三级市场的是(C)。

A. 房地产开发经营

B. 房地产买卖

C. 房屋租赁

D. 土地使用权出让

4. 以下经济关系中属于民事性质房地产关系的是(D)。

A. 土地征用

B. 房屋拆迁

C. 房地产税征收

D. 房屋租赁

5. 以下经济关系中属于行政管理性质

房地产关系的是(A)。

A. 土地用途管制

B. 土地转让

C. 房屋租赁

D. 房地产抵押

6. 在我国房地产法的体系中属于综合性的法的是(C)。

A. 《土地管理法》

B. 《建筑法》

C. 《民法通则》

D. 《草原法》

7. 在我国房地产法的体系中属于专门性法的是(A)。

A. 《住宅法》

B. 《森林法》

C. 《环境保护法》

D. 《草原法》

8. 以下不属于房地产法律关系参加人的是(C)。

A. 企业单位 B. 事业单位

C. 合伙组织 D. 公民个人

9. 以下为新中国房地产立法奠定基础的规范性文件是(D)。

A. 《土地改革法》

B. 《农业法》

C. 《土地管理法》

D. 《中国土地法大纲》

10. 以下有权制定房地产法规的主体是(D)。A

A. 广州市人大常委会

B. 上海市政府

C. 全国人大法工委

D. 海南省人民政府

(二)多项选择题(在备选答案中有二个或二个以上答案是正确的,将其全部选出并把它们的标号填写在题后括号内)

1. 在房屋方面,我国存在(ACD)等几种

所有权。

A. 国家所有

B. 社会所有

C. 集体所有

D. 个人所有

E. 社团所有

2. 我国房地产市场有(ABD)等几种特征。

A. 综合功能

B. 多级市场

C. 国家适度干预

D. 法定形式

E. 严格限制

3. 我国房地产业包括从事城乡土地和房屋的()等业务活动。ABCD E

A. 开发 B. 保护

C. 经营 D. 管理

E. 服务 利用

4. 民事性质的房地产关系包括平等主体之间基于土地和房屋而发生的()等经济关系。BCDE

A. 占有 B. 使用

C. 租赁 D. 转让

E. 所有 抵押

5. 行政管理性质的房地产关系包括不平等主体之间基于土地和房屋的()等经济关系。ABCD

A. 拆迁

B. 征用

C. 利息税征收

D. 土地用途管制

E. 抵押 建设立项审批

6. 人民法院受理()等房地产纠纷而由当事人提起的诉讼。ADE DE

A. 福利分房占房打架

B. 行政划拨

C. 单位内部分房

D. 不服土地归属的行政处理

E. 公民法人间房产权益争执

7. 房地产法调整的房地产关系具体包