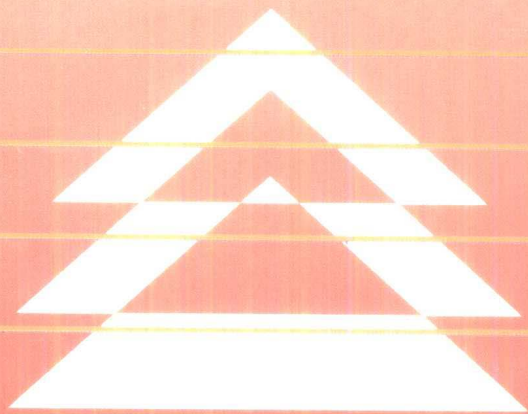


全国高等教育自学考试法律专业辅导丛书



张之春 编写

房地产法



龍門書局

全国高等教育自学考试法律专业辅导丛书

房地产法

张之春 编写

龍 門 書 局

版权所有 翻印必究

本书封面贴有科学出版社、龙门书局激光防伪标志，
凡无此标志者均为非法出版物。

举报电话：(010)64034160(打假办)

全国高等教育自学考试法律专业辅导丛书

房 地 产 法

张之春 编写

责任编辑 王 巍

龙 门 书 局 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码：100717

北京双青印刷厂 印刷

科学出版社总发行 各地书店经销

*

2001 年 2 月第 一 版 开本：850×1168 1/32

2001 年 2 月第一次印刷 印张：11 7/8

印数：1—8 000 字数：373 000

ISBN 7-80160-088-6/G·89

定价：13.50 元

(如有印装质量问题,我社负责调换<环伟>)

编 委 会

主 编 常 枫

副主编 何越峰 张国胜 王子彦

编 委 吕 芳 李迎宾 刘国庆

何亚文 付华辉 王 巍

前 言

本丛书有以下三大特点。

一、四大版块,循序渐进。

每章的内容由以下几个部分组成:

第一部分为考核要求与考核知识点提示,使自学者从总体上把握本章应掌握的要点。

第二部分为考核点解析。根据统考大纲和统编教材,对考核知识点进行简明扼要的解答和提示,使学习者能够系统地掌握本章的知识点。

第三部分为必读法律法规。鉴于法律法规内容在近几年考试中均占有相当的比例,这一部分特列出了与本章内容直接相关的法律法规(以全国统编教材编委会组织编订的必读法律法规,北大版为依据),使学习者进一步加深对本章内容的理解。

第四部分为同步测验及参考答案。在学习者基本掌握考核知识点的基础上,通过填空、选择、名词解释、简答、案例分析、论述等统考题型的训练,进一步强化对本章内容的掌握。

二、学习训练一体化。

本套丛书使考生在理解和掌握考核知识点之后,通过每章的同步测验和最后的模拟试题不断强化对考试内容的掌握与运用,是一套学习训练一体化的辅导丛书。

三、编写队伍经验丰富。

本丛书的编写人员主要来自中国政法大学、北京大学法学院、中国人民大学法学院、对外经贸大学法学院等单位,他们有丰富的法律自学考试教学和编写其他法律自考辅导教材的经验,对自学

者面临的困难和问题有深入的了解。他们的编写和设计有的放矢，最大限度地适应了广大自学者的需要。

编写者

二零零一年一月

目 录

第一章 房地产法概述	1
考核知识点.....	1
考核要求.....	2
要点·重点·难点解析.....	2
同步测验.....	8
参考答案.....	13
第二章 房地产管理体制	18
考核知识点.....	18
考核要求.....	18
要点·重点·难点解析.....	18
同步测验.....	22
参考答案.....	25
第三章 土地管理法律制度（上）	28
考核知识点.....	28
考核要求.....	29
要点·重点·难点解析.....	30
必读法律法规.....	40
同步测验.....	42
参考答案.....	49
第四章 土地管理法律制度（下）	56
考核知识点.....	56
考核要求.....	57
要点·重点·难点解析.....	58
必读法律法规.....	70

同步测验	72
参考答案	80
第五章 城市房地产权属及其管理法律制度	87
考核知识点	87
考核要求	88
要点·重点·难点解析	88
必读法律法规	109
同步测验	109
参考答案	117
第六章 城市房地产开发法律制度	125
考核知识点	125
考核要求	126
要点·重点·难点解析	126
必读法律法规	135
同步测验	136
参考答案	143
第七章 城市房屋拆迁法律制度	148
考核知识点	148
考核要求	148
要点·重点·难点解析	149
同步测验	154
参考答案	160
第八章 城市房地产交易法律制度	163
考核知识点	163
考核要求	164
要点·重点·难点解析	165
必读法律法规	180
同步测验	182
参考答案	191

第九章 城镇住房制度的改革与立法 ·····	200
考核知识点·····	200
考核要求·····	200
要点·重点·难点解析·····	201
同步测验·····	207
参考答案·····	213
第十章 物业管理法律制度 ·····	217
考核知识点·····	217
考核要求·····	218
要点·重点·难点解析·····	218
同步测验·····	227
参考答案·····	233
第十一章 涉外房地产法律制度 ·····	238
考核知识点·····	238
考核要求·····	239
要点·重点·难点解析·····	239
同步测验·····	247
参考答案·····	253
第十二章 房地产税收法律制度 ·····	256
考核知识点·····	256
考核要求·····	256
要点·重点·难点解析·····	257
同步测验·····	267
参考答案·····	274
第十三章 房地产纠纷的法律解决 ·····	278
考核知识点·····	278
考核要求·····	278
要点·重点·难点解析·····	279
同步测验·····	291
参考答案·····	296

第十四章 违反房地产法的责任	300
考核知识点.....	300
考核要求.....	301
要点·重点·难点解析.....	301
必读法律法规.....	313
同步测验.....	314
参考答案.....	319
综合案例	324
模拟试题（一）	332
参考答案.....	338
模拟试题（二）	341
参考答案.....	347
模拟试题（三）	350
参考答案.....	356
模拟试题（四）	360
参考答案.....	367

第一章 房地产法概述

【考核知识点】

（一）房地产、房地产市场和房地产业

1. 什么是房地产，什么是房地产权。
2. 什么是房地产市场，房地产市场具有哪些特征。
3. 怎样认识房地产业在国民经济中的地位和作用。

（二）房地产关系的法律调整

1. 房地产关系：（1）什么是房地产关系。（2）两种不同性质的房地产关系的交织与分解。

2. 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。（2）巩固和发展房地产改革成果的需要。

3. 我国有关房地产立法的发展概况，突出了解十一届三中全会以来的房地产立法成果。

（三）房地产法的概念、体系和基本原则

1. 房地产法的概念：（1）什么是房地产法。（2）房地产法调整对象的内容——财产关系与管理关系。

2. 房地产法的体系：（1）综合的法；（2）专门的法；（3）相关的法。其中，最基本的有两部法：1998年修改过的《土地管理法》和1994年的《城市房地产管理法》。

3. 房地产法的基本原则：（1）土地公有原则；（2）土地有偿使用原则；（3）十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则；（4）房地产综合开发原则；（5）城镇住房商品化原则；（6）宏观调控与市场调节相结合的原则。

4. 房地产法律关系：（1）房地产法律关系的概念；（2）房

地产法律关系的构成要素——主体、客体和内容。

（四）房地产法与规划法、建筑法、住宅法的关系

1. 房地产法与规划法的分工与联系。
2. 房地产法与建筑法的分工与联系。
3. 房地产法与住宅法的分工与联系。

【考核要求】

（一）识记：房地产的法律含义；物权、不动产的概念；房地产权的概念；房地产市场的概念；房地产关系的概念；房地产法的概念；房地产法律关系的概念。

（二）领会：房地产市场的特征；房地产业的地位和作用；房地产法调整对象的内容；房地产法律关系的构成要素；把房地产市场活动纳入规范化的轨道。

（三）简单应用：两种不同性质的房地产关系的交织与分解；我国有关房地产的主要法律所针对的现实问题；房地产法与规划法、建筑法、住宅法的关系。

（四）综合运用：怎样建立规范化的房地产市场；房地产政策与房地产法的关系如何处理；怎样健全我国的房地产法律体系。

（五）重点章节：本章为全书的重点。其中，第三节为本章重点。

【要点·重点·难点解析】

一、房地产、房地产市场和房地产业

（一）房地产的法律含义

1. 现实生活中的房地产。

房地产是土地、房屋财产的总称。在我国，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。而房屋是指土地上的居民住房、工商业用房、办公用房（写字楼）等建筑物及其构筑物，如铁路、桥

梁等。

房产与地产有时可分，有时不可分。从物质形态上看，当土地作为耕地或者空地时，它只是“地产”；当在土地上建房时，地产与房产则连为一体，称为“房地产”。

狭义上的房地产是指土地或房屋。

广义上的房地产是指土地和房屋。

2. 法律意义上的房地产。

房地产作为一项财产，在法律上反映为房地产权。①当土地单独作为地产时，指的是土地所有权、土地使用权；②当房屋单独作为房产或者出租时，指的是房屋所有权、房屋使用权；③当土地与房屋连为一体时，指的是房屋所有权和其占用范围内的土地所有权，或房屋所有权和其占用范围内的土地使用权。

(二) 房地产市场及其发展

1. 房地产市场的概念和特征。

1) 房地产市场的概念

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。

2) 房地产市场的特征

(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：①集体土地使用权不能直接出让；②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；③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。

(三) 我国房地产业在国民经济中的地位和作用

1. 房地产业的概念。

(1) 狭义的房地产业是指专门从事房地产开发经营的行业。它的业务主要有两类：①从事城市房地产开发和经营的；②从事开发经营成片土地的，简称成片开发。

(2) 广义的房地产业是指从事城乡土地、房屋的开发、利用、经营、服务、管理、保护的各种业务活动。

2. 房地产业的地位和作用。

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。土地的开发利用是人们从事生产活动和社会活动的起点。(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。

二、房地产关系的法律调整

(一) 房地产关系

1. 房地产关系的概念。

房地产关系是指人们取得、开发、利用、经营和管理土地、房屋而形成的社会关系。房地产关系本质上属于经济关系，因为

它具有直接的物质内容。

2. 房地产关系的种类：

房地产关系，按其法律特征，可分解为民事（商品）性质的经济关系和行政管理性质的经济关系。

民事（商品）性质的房地产关系，指的是平等主体之间基于土地、房屋而发生的所有、使用、转让、抵押、租赁等经济关系。

行政管理性质的房地产关系，指的是不平等主体之间基于土地、房屋的征用、拆迁、土地用途管制、建设立项审批、房地产税收以及行政调处有关纠纷等经济关系。

3. 两种不同性质的房地产关系的交织与分解。

民事（商品）性质的房地产关系和行政管理性质的房地产关系有时各自单独存在，有时又交织在一起构成综合性经济关系。

将这两类不同性质的房地产关系加以区分，对房地产立法工作，对行政管理、法律适用、处理纠纷方式的选择等实际的行政、司法工作，都有直接的联系。

（二）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。

2. 巩固和发展房地产改革成果的需要。

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：①实行国有土地有偿使用制度；②推进城镇住房商品化。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 and 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。

三、房地产法的概念、体系和基本原则

(一) 房地产法的概念及其调整对象的内容

1. 房地产法的概念。房地产法是调整房地产关系的法律规范的总称。

2. 房地产调整对象的内容。(1) 土地、房屋财产关系。(2) 土地利用和管理关系。(3) 城市房地产开发经营关系。(4) 城市房产管理关系。(5) 城市物业管理关系。

(二) 房地产法的体系

1. 综合的法,如《宪法》、《民法通则》等法律中的有关规定。

2. 专门的法,如《城市规划法》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》、《住宅法》以及它们的实施条例、细则、办法之类。

3. 相关的法,如《森林法》、《草原法》、《渔业法》、《环境保护法》、《担保法》、《商业银行法》、《婚姻法》、《继承法》等法律中的有关规定。

(三) 房地产法的基本原则

1. 土地公有原则。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。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。

6. 宏观调控与市场调节相结合的原则。鉴于房地产市场交易的高利润和高风险性，对房地产活动，要以宏观调控为指导，适当放开，由市场去调节。

（四）房地产法律关系

1. 房地产法律关系的概念。

房地产关系经过法律的调整，即上升为房地产法律关系。

2. 房地产法律关系的构成要素。

（1）房地产法律关系主体。房地产法律关系主体即参加房地产法律关系的当事人，主要有：国家机关、企事业单位、社会团体和公民个人。

（2）房地产法律关系的客体。房地产法律关系的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）房地产法律关系的内容。房地产法律关系的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。①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。②义务是房地产法律关系主体在一定条件下，承担的某种责任或付出的某种代价。

四、房地产法与规划法、建筑法、住宅法的关系

1. 房地产法与规划法的分工与联系。

2. 房地产法与建筑法的分工与联系。

3. 房地产法与住宅法的分工与联系。