

房地产法规

（第2版）

主 编 罗 炜 李文秀 齐栋梁
副主编 吴 瑶 周文龙 王宏伟 邓 爽
参 编 余秀娣 罗永毅 任端娟



北京理工大学出版社

高等职业院校课程改革项目优秀教学成果
面向“十三五”高职高专教育精品规划教材·房地产类

房地产法规

(第2版)

主 编	罗 炜	李文秀	齐栋梁	
副主编	吴 瑶	周文龙	王宏伟	邓 爽
参 编	余秀娣	罗永毅	任端娟	

内 容 提 要

本书第2版根据房地产最新法律法规及相关文件编写而成。全书共12个项目, 主要内容包括房地产法概述、房地产所有权法律制度、土地征收与房屋征收法律制度、房地产开发法律制度、城乡规划与建设管理法律制度、房地产交易法律制度、房地产权属登记法律制度、房地产中介服务管理法律制度、房地产税收法律制度、住房公积金法律制度、物业管理法律制度和房地产纠纷处理。

本书内容简洁实用, 注重对学生职业能力的培养与训练, 可作为高职高专院校房地产类相关专业的教学用书, 也可作为房地产开发经营、房屋中介、物业管理等相关人员的参考用书。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/罗炜, 李文秀, 齐栋梁主编.—2版.—北京: 北京理工大学出版社, 2016.2
(2016.3重印)

ISBN 978-7-5682-1876-4

I. ①房… II. ①罗… ②李… ③齐… III. ①房地产法—基本知识—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第022272号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787毫米×960毫米 1/16

印 张 / 15

字 数 / 317千字

版 次 / 2016年2第2版 2016年3月第2次印刷

定 价 / 35.00元

责任编辑 / 张慧峰

文案编辑 / 张慧峰

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题, 请拨打售后服务热线, 本社负责调换

第2版前言

房地产业是我国经济建设和发展中的重要组成部分，是拉动国民经济持续增长的主导产业之一，是GDP增长的直接推动力。房地产业作为一个新兴的产业，在开发、经营、管理、销售和服务各个环节都急需大量应用型人才，而加强房地产从业人员的法律教育，强化其法律意识，对于促进房地产行业的发展、提高房地产行业人才的素质等都会起到很大的作用。

本书作为高职高专院校房地产类相关专业的教材，在总结分析我国现有房地产法律法规体系的基础上，以《城市房地产管理法》《土地管理法》《物权法》等为依据，介绍了最新的房地产法律法规与政策的相关条文，力求体现工学结合的教学改革成果。为使教材更加贴近实际，更好地满足社会的需求，进一步体现高职高专教育的特点，我们根据各院校使用者的建议，结合近年来高职高专教育教学改革的动态，组织有关专家学者对本书进行了修订。本次修订情况如下：

(1) 本次修订在内容上进行了扩充，新增了建筑物区分所有权、国有土地房屋征收与补偿、房地产开发项目管理及建筑工程勘察设计等内容。

(2) 根据房地产相关法律法规对教材内容进行了修改与充实。强化了教材的实用性和可操作性，使修订后的教材能更好地满足高职高专院校教学工作的需要。修订时坚持以理论知识够用为度，以培养面向生产第一线的应用型人才为目的，强调提高学生的实践动手能力。

(3) 对各项目的的能力目标、知识要点、项目小结进行了修订，在修订中对每章知识体系进行了深入的思考，并联系实际进行知识点的总结与概括，使该部分内容更具有指导性与实用性，便于学生学习与思考。对每章的思考与练习也进行了适当补充，有利于学生课后复习，强化应用所学理论知识解决工程实际问题的能力。

本书由罗炜、李文秀、齐栋梁担任主编，吴瑶、周文龙、王宏伟、邓爽担任副主编，余秀娣、罗永毅、任端娟参与了本书部分章节的编写工作。本书修订过程中，参阅了国内同行的多部著作，部分高职高专院校的老师提出了很多宝贵的意见供我们参考，在此表示衷心的感谢！

本书虽经反复讨论修改，但限于编者的学识及专业水平和实践经验，修订后的图书仍难免有疏漏和不妥之处，恳请广大读者指正。

编者

第1版前言

房地产业是国民经济发展的一个基本生产要素，是社会经济发展的产物，是城市建设的重要组成部分。由于房地产业与其他行业的关联度较高，且带动力强，表现为对投资、消费的双重拉动，现已逐步成为国民经济发展的支柱产业，在国民经济中的地位也日益重要。

由于我国房地产业的发展还不是很完善，房地产市场呈现出较为明显的起伏性波动和其他一些较为典型的初级市场特征，如投机心理较严重，市场运行机制不规范等。在这种情况下，就需要政府采取措施，并颁布相应的法律法规对房地产行业进行干预，对房地产市场进行宏观调控，从而提高国民经济的运行效率，促进房地产市场的均衡发展。

本书作为高等职业院校房地产类相关专业的教材，在总结分析我国现有房地产法律法规体系的基础上，以《城市房地产管理法》《土地管理法》《物权法》等为依据，介绍了最新的房地产法律法规与政策的相关条文，力求体现工学结合的教学改革成果。教材编写时突出了高等职业教育教学的特点，充分考虑了高等职业院校学生岗位能力培养的要求，在体例安排上也强化了教材与社会实践的结合，强调教材内容的实用性、适应性及可操作性。

本教材在内容体系上充分体现了高等职业教育项目化教学的需要，不仅传授给学生理论知识和操作技能，更重要的是培养他们的职业能力。教材各项目前均设置了“能力目标”和“知识要点”，给学生学习和老师教学作出了引导；在各项目后面设置了“项目小结”和“思考与练习”，“项目小结”以学习重点为框架，对各项目知识作了精要的点评，“思考与练习”以简答题的形式，从更深的层次给学生以思考、复习的要点；从而构建了一个“以项目为主线、教师为引导、学生为主体”的教学全过程，使学生在在学习过程中能主动参与、自主协作、探索创新，学完后具备一定的分析问题和解决问题的能力。

本教材由重庆电子工程职业学院罗玮担任主编，沧州职业技术学院李文倩、石家庄职业技术学院甄军芳担任副主编，重庆电子工程职业学院邓满、重庆电子工程职业学院陆学勤参与编写。具体分工如下：罗玮编写项目1、项目7、项目11、项目12；李文倩编写项目4、项目5、项目8；甄军芳编写项目2、项目3、项目10；邓满编写项目6；陆学勤编写项目9。

本教材编写过程中，参考了大量的著作及资料，在此向原著作者表示最诚挚的谢意。同时教材的出版得到了北京理工大学出版社各位编辑的大力支持，在此一并表示感谢！

本教材内容虽经推敲核证，但限于编者的专业水平和实践经验，书中仍难免有疏漏或不妥之处，恳请广大读者指正。

编者

目录

第一章 房地产法概述 ·····	1	一、房屋所有权的含义	18
第一节 房地产及房地产业 ·····	1	二、房屋所有权的取得	18
一、房地产	1	三、房地产共有	19
二、房地产业	2	第三节 建筑物区分所有权 ·····	19
第二节 房地产法法律特征及法律体系 ···	4	一、建筑物区分所有权的定义	19
一、房地产法法律特征	4	二、建筑物区分所有权的特征	20
二、房地产法律体系	4	三、建筑物区分所有权的种类	20
第三节 房地产法律关系 ·····	6	四、建筑物区分所有权的基本内容	20
一、房地产法律关系的含义	6	思考与练习 ·····	21
二、房地产法律关系的分类	7	第三章 土地征收与房屋征收法律	
三、房地产法律关系的构成要素	7	制度 ·····	23
四、房地产法律关系的特点	9	第一节 集体土地征收 ·····	23
五、房地产法律事实	9	一、土地征收的含义	23
第四节 房地产法的历史发展阶段 ···	10	二、集体土地征收的法律特征	23
一、国民经济恢复时期(1949—		三、集体土地征收的批准权限	24
1955年)·····	10	四、集体土地征收的条件与对象	24
二、十年建设时期(1956—1966年)·····	10	五、集体土地征收的申报程序	24
三、“文化大革命”时期(1966—		第二节 国有土地上房屋征收与补偿	29
1976年)·····	10	一、国有土地上房屋征收	30
四、立法时期(1979—1988年)·····	11	二、国有土地上房屋征收补偿	31
五、制度完善时期(1988年至今)·····	11	三、法律责任	33
思考与练习 ·····	12	思考与练习 ·····	34
第二章 房地产所有权法律制度 ·····	14	第四章 房地产开发法律制度 ·····	35
第一节 土地所有权 ·····	14	第一节 房地产开发概述 ·····	35
一、土地所有权的含义	14	一、房地产开发的含义	35
二、土地所有权的权能	14	二、房地产开发的作用	35
三、土地所有权的特征	15	三、房地产开发的分类	36
四、国家土地所有权	15	四、房地产开发的原则	37
五、集体土地所有权	17	五、房地产开发的条件	38
第二节 房屋所有权 ·····	18		

六、房地产开发的特性·····	38	资格制度·····	60
第二节 房地产开发企业·····	39	四、工程勘察设计的监督管理·····	60
一、房地产开发企业的含义·····	39	第四节 建设工程招标和投标·····	61
二、房地产开发企业的分类·····	39	一、建设工程招标投标制度·····	61
三、房地产开发企业的设立条件·····	40	二、建设工程招标·····	62
四、房地产开发企业的设立程序·····	40	三、建设工程投标·····	65
五、房地产开发企业的资质等级·····	40	四、建设工程开标、评标和定标·····	65
六、房地产开发企业的终止·····	41	第五节 建筑工程施工许可制度·····	66
第三节 房地产开发项目管理·····	41	一、建筑工程施工许可管理的范围·····	66
一、房地产开发项目管理的含义·····	41	二、申请领取施工许可证的条件·····	67
二、房地产开发项目立项管理·····	42	三、申请办理施工许可证的程序·····	67
三、房地产开发项目资本金制度·····	42	四、施工许可证管理·····	67
四、房地产开发项目质量责任制度·····	43	思考与练习·····	68
五、房地产开发项目手册制度·····	43		
第四节 房地产经营管理·····	44	第六章 房地产交易法律制度·····	70
一、房地产经营的含义·····	44	第一节 房地产交易概述·····	70
二、房地产经营的种类·····	44	一、房地产交易的含义·····	70
三、房地产开发企业经营的特点·····	44	二、房地产交易的分类·····	70
四、房地产经营投资·····	45	三、房地产交易一般规定·····	71
五、房地产经营风险·····	46	四、房地产交易的原则·····	71
思考与练习·····	47	五、房地产交易管理·····	72
		第二节 房地产转让·····	73
第五章 城乡规划与建设管理法律		一、房地产转让的含义·····	73
制度·····	49	二、房地产转让的形式·····	73
第一节 城市规划概述·····	49	三、房地产转让的条件·····	74
一、城市规划的含义·····	49	四、房地产转让的程序·····	75
二、城市规划的作用·····	49	五、房地产禁止转让的情形·····	75
三、城市规划的内容·····	50	六、房地产转让合同·····	76
第二节 城乡规划法·····	50	第三节 商品房买卖·····	76
一、城乡规划法的含义·····	50	一、商品房买卖的含义·····	76
二、城乡规划的制定·····	51	二、商品房预售·····	77
三、城乡规划的实施·····	53	三、商品房现售·····	79
四、城乡规划的修改·····	56	四、商品房买卖合同范本·····	80
五、城乡规划的监督检查·····	56	第四节 房地产按揭与抵押·····	93
六、法律责任·····	57	一、房地产按揭·····	93
第三节 建设工程勘察设计·····	59	二、房地产抵押·····	94
一、工程勘察设计的定义·····	59	第五节 房屋租赁·····	99
二、工程勘察设计资质管理·····	59	一、房屋租赁的含义·····	99
三、工程勘察设计专业技术人员执业		二、房屋租赁的特点·····	99

三、房屋租赁的范围·····	100	五、房地产中介业务管理·····	134
四、房屋租赁的类型·····	100	六、房地产中介收费管理·····	135
五、房屋租赁合同·····	101	第二节 房地产估价·····	137
思考与练习·····	107	一、房地产估价的含义·····	137
第七章 房地产权属登记法律制度···	109	二、房地产估价的要素·····	137
第一节 房地产权属登记概述·····	109	三、房地产估价的类型·····	140
一、房地产权属登记的含义·····	109	四、房地产估价管理·····	142
二、房地产权属登记的任务·····	109	五、房地产估价报告·····	145
三、房地产权属登记的功能·····	110	六、职业道德·····	146
四、房地产权属登记的效力·····	110	第三节 房地产经纪·····	147
第二节 土地登记·····	111	一、房地产经纪的含义·····	147
一、土地登记的含义·····	111	二、房地产经纪机构·····	148
二、土地登记的类型·····	111	三、房地产经纪人员·····	151
三、土地登记的内容·····	113	思考与练习·····	154
四、土地登记的程序·····	114	第九章 房地产税收法律制度·····	156
第三节 房屋登记·····	115	第一节 税法概述·····	156
一、房屋登记的含义·····	115	一、税法的定义·····	156
二、房屋登记的类型·····	115	二、税法的类型·····	156
三、房屋登记的程序·····	116	三、税收法律关系·····	157
四、申请房屋登记的规定·····	116	四、税法的构成要素·····	158
五、房屋所有权登记·····	119	第二节 房地产税收的法律制度·····	159
六、房屋抵押权登记·····	120	一、房地产税收与房产税·····	159
七、地役权登记·····	123	二、房地产税收的种类·····	160
八、房屋预告登记·····	124	第三节 土地税收法律制度·····	170
九、法律责任·····	125	一、土地税收的定义·····	170
第四节 房屋权属登记信息查询与档案		二、耕地占用税·····	170
管理·····	125	三、土地使用税·····	171
一、房屋权属登记信息查询·····	125	四、土地增值税·····	172
二、房地产权属档案管理·····	127	第四节 税收征收管理法律制度·····	173
思考与练习·····	129	一、税收征收管理的含义·····	173
第八章 房地产中介服务管理法律		二、税务管理·····	174
制度·····	131	思考与练习·····	177
第一节 房地产中介服务概述·····	131	第十章 住房公积金法律制度·····	179
一、房地产中介服务的含义·····	131	第一节 住房公积金概述·····	179
二、房地产中介服务的种类与形式···	132	一、住房公积金的含义·····	179
三、房地产中介服务的特点·····	133	二、住房公积金的性质、要求及	
四、房地产中介服务机构管理·····	133	特点·····	179

三、住房公积金制度·····	180	第五节 物业服务企业 ·····	203
第二节 住房公积金贷款 ·····	184	一、物业服务企业的含义·····	203
一、住房公积金贷款的定义·····	184	二、物业服务企业的类型·····	204
二、住房公积金贷款的种类与特点·····	184	三、物业服务企业的设立·····	204
三、住房公积金贷款的申请条件·····	184	四、物业服务企业的资质标准·····	205
四、贷款额度与流程·····	185	五、物业服务企业的资质管理·····	206
五、贷款支付与还款·····	188	六、物业服务合同·····	207
六、住房抵押·····	189	七、物业管理服务收费·····	209
七、抵押物的保险与处分·····	189	思考与练习 ·····	210
八、住房公积金贷款与商业贷款的 差异·····	190	第十二章 房地产纠纷处理 ·····	212
第三节 政策性住房置业担保 ·····	190	第一节 房地产纠纷概述 ·····	212
一、政策性住房置业担保的含义·····	190	一、房地产纠纷的定义·····	212
二、政策性住房置业担保的特点·····	190	二、房地产纠纷的特征·····	212
三、政策性住房置业担保机构·····	191	三、房地产纠纷的类型·····	213
四、政策性住房置业担保的主要 内容·····	191	四、房地产纠纷的处理原则·····	214
思考与练习 ·····	192	第二节 房地产纠纷行政处理 ·····	215
第十一章 物业管理法律制度 ·····	194	一、房地产纠纷的行政处理形式·····	215
第一节 物业管理概述 ·····	194	二、房地产纠纷的行政复议·····	216
一、物业管理的含义·····	194	第三节 房地产纠纷仲裁 ·····	217
二、物业管理的特点·····	195	一、房地产纠纷仲裁的含义·····	217
三、物业管理的内容·····	195	二、房地产纠纷仲裁机构·····	217
四、物业管理的原则·····	195	三、房地产纠纷仲裁管理·····	218
第二节 物业管理法律关系 ·····	196	四、房地产仲裁委员会的原则·····	218
一、物业管理法律关系的含义·····	196	五、房地产纠纷的仲裁程序·····	218
二、物业管理法律关系的构成·····	196	六、涉外房地产仲裁·····	221
三、物业管理法律关系的特点·····	197	第四节 房地产纠纷诉讼 ·····	223
四、物业管理立法的表现形式·····	197	一、房地产纠纷诉讼的含义·····	223
第三节 业主及业主大会法律制度 ·····	198	二、房地产纠纷民事诉讼·····	223
一、业主·····	198	三、房地产纠纷行政诉讼·····	227
二、业主大会·····	200	四、涉外房地产诉讼·····	229
三、业主委员会·····	201	思考与练习 ·····	230
第四节 前期物业管理 ·····	202	参考文献 ·····	232
一、前期物业管理的含义·····	202		
二、前期物业管理的内容·····	203		
三、物业承接验收·····	203		

第一章 房地产法概述

知识目标

1. 了解房地产和房地产业的概念、内容及特征。
2. 熟悉房地产法的历史发展阶段。
3. 掌握房地产法律关系以及法律体系。

能力目标

通过对本章内容的学习，能够对各类房地产纠纷的属性进行分析，具备准确把握各类房地产纠纷所适用相关法律的能力。

第一节 房地产及房地产业

房地产是社会经济生活中重要的物质生活资料之一。随着城市化和城市现代化进程的不断加快，城镇住房制度的改革逐步推进，房地产开发建设和消费市场已呈现供求两旺的发展态势。

一、房地产

房地产是房屋财产和土地财产的合称，是房屋和土地在经济方面的商品体现。

《房地产估价规范》(GB/T 50291)对房地产的定义是：土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。其中，土地是指地球表层的陆地部分及其以上、以下一定幅度空间范围内的全部环境要素。建筑物是指人工建筑而成的房屋与构筑物。在建筑物中，房屋是指围合了可使用的空间，直接地被人居住或进入活动的建筑物；构筑物则是为了满足某种使用需求间接地为人服务的固定人造物，是独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔等。其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离的，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物体，如树木等。

(一) 房产

房产是指在法律上有明确权属关系的房屋财产，其主要包括住宅、厂房、仓库，以及

商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育、公共设施等多方面的用房。

房产作为一种财产权利，体现的并不仅仅是基于房屋自然属性满足人们物质需要的关系，而是不同主体之间基于物质利益所产生的权利、义务关系。

我国目前在房产这个概念上仍然具有一定程度的独立于土地所有权的意义，同时，房屋与土地仍然实行不同的部门管理，现行制度亦将土地与建筑物分别作为不同的不动产处理。

（二）地产

地产是指在法律上有明确权属关系的土地财产，其具体内容主要包括城镇土地、农村土地、耕地、荒地、风景区、自然保护区以及其他陆地面积及其上下空间。地产有广义与狭义之分。狭义的地产是指在法律上有明确的权属关系，可以由所有者、经营者和使用者进行开发和经营，并能够带来相应经济效益的建设用地；广义的地产从性质上说仅是土地财产的含义，指有明确法律权属关系的土地，而这个土地是由土地物质（纯自然土地）和全部土地资本构成的。地产是作为财产的土地，也指从事土地开发和经营的产业。

（三）房产与地产的关系

1. 房产与地产的一致性关系

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）规定：“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”

根据《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第一百八十二条规定：“以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。”

2. 房产与地产的相互依存关系

房产与地产的取得目的是开发房产，而且必须是建立在已经依法取得土地使用权的基础上，因此土地使用权和房屋产权之间存在着相互依存、紧密相连的关系。

3. 房产与地产的差异性关系

房产是建筑物；地产是指明确了土地使用权的土地，我国的地产是指有限期的土地使用权。其差异性主要表现在属性、增值规律、价格构成、权属性质等几方面。

二、房地产业

房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。住房和城乡建设部（原建设部）《关于发展城市房地产业的报告》对房地产业的定义是：“土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押，以及由此而形成的房地产市场。”

1. 房地产业的内容

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2011）的规定，房地产业主要包括以下内容：

(1)房地产开发经营。房地产开发经营指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发,以及转让房地产开发项目或者销售、出租房屋等活动。

(2)物业管理。物业管理指物业服务企业按照合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

(3)房地产中介服务。房地产中介服务指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动。

(4)自有房地产经营活动。自有房地产经营活动指除房地产开发商、房地产中介、物业公司以外的单位和居民住户对自有房地产(土地、住房、生产经营用房和办公用房)的买卖和以营利为目的的租赁活动,以及房地产管理部门和企事业、机关提供的非营利租赁服务,还包括居民居住自有住房所形成的住房服务。

(5)其他房地产业。

2. 房地产业的基本特征

(1)基础性。人们的生活和休息都离不开房地产;各行各业开展生产和业务活动也离不开房地产。房地产既是人们生活的重要基础条件,也是社会经济发展的重要基础条件。因此房地产对于整个社会具有重要的基础性作用。

(2)系统性。房地产业的范畴与许多产业不同,需经过生产、流通、经营、消费直至服务管理的全过程。房地产开发的全过程是一项系统工程,每一个环节都影响着房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益。

(3)高风险、高利润性。房地产业是一个风险性较大的产业,同时也是一个高利润的产业。在社会经济兴旺发展时期,房地产业就更为兴旺,其利润要高于社会平均利润,甚至要高得多;而在经济萧条时期,房地产业就可能出现大幅度的萧条。

3. 房地产业的地位与作用

房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素,是城市建设的重要组成部分,任何行业的发展都离不开房地产业。房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一,其作为我国国民经济的主导产业,在现代社会经济生活中占有举足轻重的地位。房地产的作用主要表现在以下几个方面:

(1)可以为国民经济的发展提供重要的物质条件。

(2)可以改善人们的居住和生活条件。

(3)有利于产业结构的合理调整。

(4)可以改善投资环境。

(5)有利于城市规划的实施。

(6)可以为城市建设开辟重要的资金积累渠道。

(7)可以带动相关产业,如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展。

(8)有利于深化住房制度的改革,调整消费结构。

(9)有利于吸引外资,促进经济发展,扩大就业面。

第二节 房地产法法律特征及法律体系

房地产法是调整房地产使用、开发、经营、交易、管理、服务等房地产关系的法律规范的总称。它是由一系列法律、行政法规与地方性法规等规范性文件组成的统一整体，是国家管理房地产市场，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业健康发展的重要法律规范。

房地产法有广义和狭义之分。广义上，房地产法是指调整房地产关系的法律、法规、规章和政策的总体而言的；狭义上，房地产法是指我国关于房地产的基本立法。目前，我国已经颁布并实施了《城市房地产管理法》。

一、房地产法法律特征

房地产法律制度之所以能够成为一个相对独立的法律体系，与其自身存在的特点密不可分。其主要具有以下特点。

1. 基础性

房地产法是城市社会生活的基础性法律，其主要是通过调整城市房地产的生产、交换、分配与消费过程中发生的经济关系，深入城市的政治、经济生活乃至城市每一个居民的家庭生活，为城市社会生活服务。

2. 专业性和技术性

房地产法只调整涉及房地产的社会关系，从房地产权属的产生和确立到房地产权属的流转，从房地产权利的规制到房地产权利的保护。房地产业具有较强的专业性和技术性。

3. 非阶级性

法律具有阶级性，但也有一些法律因服务于统治阶级执行公共事务的职能而不具有阶级性。房地产法律制度规范是社会法律规范，与阶级本质并无实质联系。

4. 综合性

房地产涉及房产与地产以及其他多种产业，具有综合性的特点。房地产法调整的手段既涉及经济手段，又涉及行政手段，甚至涉及刑事手段；房地产法调整的社会关系，既可以由经济法调整，也可以由民法、行政法调整。

二、房地产法律体系

法律体系是指国家各个法律部门所构成的有机统一的整体，也就是以宪法为基础，由各个法律部门组成的一个内容谐和、形式完整、有机统一的法律规范的整体。

房地产法律体系是指房地产事务涉及的有关法律、法规、规章、制度的集合体。它表

达了房地产方面各种行为规范所具有的集合性、层次性和统一性。

房地产法律包括了从中央到地方所有立法机构和地方人民政府制定或颁布的有关房地产方面的法律规范。根据各房地产规范的法律效力的不同，房地产法律体系可分为以下五个层次。

（一）宪法

我国于1982年颁布，1988年、1993年、1999年和2004年四次修正的《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）是国家根本大法，是法律体系中的核心，具有最高的法律效力。它是制定其他法律的根据和立法基础，房地产法规的制定也必须以《宪法》为依据。

《宪法》规定了我国的基本社会制度和根本政治制度，是其他法律的立法基础。我国《宪法》第九条规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。”

《宪法》第十条规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用给予补偿。任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”

此外，《宪法》规定：“社会主义的公共财产神圣不可侵犯。国家保护和改善生活环境和生态环境，防治污染和其他公害。”“国家保护公民的合法的收入，储蓄、房屋和其他合法财产所有权。”“中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。”

（二）法律

法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定和颁布的调整房地产法律关系的法律规范的总称，它包含了调整一般民事、经济关系的基本法律和调整具体民事、经济关系的法律，法律的效力仅次于宪法。有关房地产的法律较多，主要分为专门法律和相关性法律。

1. 专门法律

2004年8月28日修订的《中华人民共和国土地管理法》，更新了土地管理制度，全面改革了土地管理方式；2007年8月30日修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》，是规范城市范围内取得房地产开发用地、从事房地产开发和交易、实施房地产管理的基本法律依据和保障。此外，2008年1月1日我国开始实施《中华人民共和国城乡规划法》。

2. 相关性法律

相关性法律主要有《中华人民共和国继承法》（以下简称《继承法》）（1985年10月1日）、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日）、《中华人民共和国建筑法》（2011年4月22日修订）、《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日）、《中华人民共和国招标投标法》（1999年8月30日）、《中华人民共和国婚姻法》（2001年4月28日修订）、《物权法》（2007年10月1日施行）等。

(三) 行政法规与规章

1. 行政法规

行政法规作为国家最高行政机关的国务院制定的规范性文件，其地位和效力仅次于宪法和法律。房地产的行政法规是以国务院令形式颁布的。国务院迄今为止颁布了大量的专门或相关行政法规，如《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》。

2. 行政规章

房地产行政规章是指由国务院各部委或者地方政府依法定程序制定的调整房地产关系的行政规定、决定、命令、指示等。例如，国务院各部委制定的部门行政规章有 2005 年 10 月 1 日开始实施的《国家税务总局财政部国土资源部关于加强土地税收管理的通知》，2013 年 1 月 1 日开始实施的《住房保障档案管理办法》，2008 年 2 月 1 日开始实施的《土地登记办法》等。

(四) 地方性法规

地方性法规是指省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会制定或批准颁布的规范性文件。

省、自治区、直辖市、较大的市(指省、自治区人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院认定的较大的市)、自治州、自治县的人民代表大会及其常务委员会根据宪法、地方组织法或民族区域自治法的授权，可以制定调整房地产法律关系的地方性法规或自治条例、单行条例。

(五) 司法解释

司法解释是最高人民法院在总结审判经验的基础上发布的、在房地产案件审判中适用的指导性文件和法律解释，如《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》《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》，以及 2000 年 6 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1119 次会议通过的《关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》。

第三节 房地产法律关系

一、房地产法律关系的含义

法律关系是指法律规范在调整人们行为过程中形成的权利义务关系。房地产法律关系是指房地产法律规范在调整房地产经济关系的过程中发生在房地产主体之间的权利义务或职权职责关系。这种法律关系具体体现在国家与社会组织之间，各社会组织之间，国家、社会组织和公民之间。

二、房地产法律关系的分类

房地产法律关系的分类方法有很多种，常见的有按法律性质划分和按法律调整对象划分两种。

1. 按法律性质划分

(1) 房地产民事法律关系。房地产民事法律关系是指平等主体之间基于房地产各种关系而形成的财产权利义务关系。如土地使用权出让法律关系、房地产租赁法律关系。

(2) 房地产行政法律关系。房地产行政法律关系是指国家行政机关(政府及其职能部门)与房地产主体之间，因行政管理依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。

(3) 房地产经济法律关系。房地产经济法律关系是指国家协调房地产业经济运行而形成的权利义务关系。如房地产开发的规划和计划法律关系、房地产价格管理法律关系等。

2. 按法律调整对象划分

(1) 房地产开发法律关系。房地产开发法律关系是指房地产主体在房地产开发过程中依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。

(2) 房地产交易法律关系。房地产交易法律关系是指房地产主体在房地产交易过程中依法形成的权利义务关系。如房地产转让法律关系。

(3) 物业管理法律关系。物业管理法律关系是指物业管理公司与业主之间在物业管理过程中依法形成的权利义务关系。如物业服务法律关系等。

(4) 房地产管理法律关系。房地产管理法律关系是指房地产管理机关与其他房地产主体之间在房地产管理过程中依法形成的权利义务关系。如房地产项目规划审批法律关系。

三、房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系包括主体、客体和内容三个构成要素。

(一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体，即参加房地产法律关系的当事人，既是权利的享受者，又是义务的承担者。

1. 房地产法律关系主体的内容

(1) 国家。国家在一定情况下可以成为房地产法律关系的主体。国家既是国有土地所有权的权利主体，又是国有房产的所有者。国家虽然不直接行使房地产的占有、使用、收益和处分的职权，但是授权给房地产管理部门，由后者代表国家行使房地产的经营和处分等职权。

(2) 企业、事业单位和社会团体。这类主体主要包括开发商、建筑商、销售商、辅助商(如房地产经纪人、房地产金融和保险机构、房地产评估机构、房地产咨询人、物业管理公司以及为各类房地产活动提供法律服务的律师等)、劳动群众集体经济组织、房地产他项权

利人和义务人(如房地产抵押权人及其相对人等)、非法人社会组织(如法人的分支机构、个人合伙、个体工商户、农村承包经营户等)。

(3)公民。我国公民是指具有中华人民共和国国籍，依法享有权利和承担义务的人。

2. 房地产法律关系主体的分类

房地产法律关系主体的分类见表 1-1。

表 1-1 房地产法律关系主体的分类

序号	分类	说明
1	按房地产法律关系的种类划分	<p>(1)房地产民事法律关系主体。凡法律规定可成为民事主体的都是房地产民事法律关系的主体。因此，自然人、法人和其他组织以及国家都可以成为房地产民事法律关系主体。</p> <p>(2)房地产行政法律关系主体。房地产一方必须是国家行政机关或受其委托和授权的机关、团体或个人，即必须有代表国家从事行政管理的当事人；另一方是行政相对人。此外，需注意的是，我国公民、法人或其他组织都可以作为行政相对人来参与行政法律关系，享有一定的权利，并承担一定的义务。</p> <p>(3)房地产经济法律关系主体。凡依法独立享受经济权利和承担经济义务的当事人都是房地产经济法律关系的主体。这类主体主要包括各类企事业单位、社会团体、农村承包经营户、个体工商户和公民个人</p>
2	按房地产开发、交易、中介服务及管理过程中的地位和作用划分	<p>(1)房地产开发主体。主要是指房地产开发公司。</p> <p>(2)房地产交易主体。包括从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等。</p> <p>(3)房地产服务主体。包括房地产交易所、房地产登记机构、房地产经纪人、物业管理公司等。</p> <p>(4)房地产管理主体。主要是指行政管理主体和经济管理主体。包括国家各级房地产主管机关，如房产管理部门、土地管理部门、城市建设规划部门等</p>

(二) 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行使权利和职权以及履行义务和职责所指向的对象。能够成为房地产法律关系客体的有房屋、土地和行为。

(1)房屋。房屋不同于房产。房产是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产，它具有商品属性；房产只是房屋中的特定部分，有些房屋不具有房产的商品属性，法律上禁止其进入房地产市场，不能成为房产，如文化遗址等。

(2)土地。土地是指能够向人类提供培育力和承载力的空间地域和场所。

(3)行为。行为是指房地产法律关系主体为享有权利、承担义务或行使职权、履行职责所进行的活动，如房地产开发活动、房地产交易活动、物业管理活动等。

(三) 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容，是指主体享有的权利和承担的义务。人们只有通过法律关系