

中国政法大学图书馆藏

邱 艳 赵敏燕 著

房地产法新论



中国人民大学出版社

房地产法新论

(第二版)

邱 艳 赵敏彦 著

辽宁人民出版社
·沈阳·

© 邱 艳 赵敏燕 2003

图书在版编目(CIP)数据

房地产法新论/邱艳,赵敏燕著. —沈阳:辽宁人民出版社,2003.5(2005.12 重印)

ISBN 7-205-05577-6

I. 房… II. ①邱…②赵… III. 房地产业—法规—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 024563 号

出版发行:辽宁人民出版社

(地址:沈阳市和平区十一纬路 25 号 邮编:110003)

印 刷:东北财经大学印刷厂

幅面尺寸:140 毫米×203 毫米

印 张:13 $\frac{1}{2}$

字 数:355 千字

出版时间:2003 年 5 月第 1 版 2005 年 12 月第 2 版

印刷时间:2005 年 12 月第 2 次印刷

责任编辑:于 虹 潘启友

封面设计:杨 勇

版式设计:王珏菲

责任校对:刘再升

定 价:25.00 元

目 录

第一编 房地产法综述

第一章 房地产概述	1
第一节 房地产	1
第二节 房地产市场	4
第三节 房地产业	6
第二章 房地产法概述	9
第一节 房地产法的概念及调整对象	9
第二节 房地产法律关系	11
第三节 房地产法的原则和作用	16
第四节 房地产法体系	20

第二编 房地产开发

第三章 土地管理法律制度	25
第一节 土地管理法概述	25
第二节 土地的所有权与使用权	28
第三节 土地利用总体规划	30
第四节 耕地保护制度	33
第五节 建设用地制度	36
第六节 农村土地承包	42
第七节 监督检查	51
第八节 法律责任	52

第四章 房地产开发用地法律制度	56
第一节 房地产开发用地概述	56
第二节 国有土地使用权出让	58
第三节 国有土地使用权划拨	67
第四节 国有土地使用权转让	70
第五节 国有土地使用权出租	76
第六节 国有土地使用权纠纷的解决	81
第五章 城市房屋拆迁管理制度	87
第一节 城市房屋拆迁管理概述	87
第二节 拆迁管理	90
第三节 拆迁的补偿与安置	94
第四节 城市房屋拆迁行政裁决	96
第五节 法律责任	100
第六章 房地产开发经营管理制度	102
第一节 城市房地产开发经营管理	102
第二节 房地产开发企业	104
第三节 建设工程的招标与投标	112
第四节 建设工程的勘察与设计	123
第七章 建筑法律制度	128
第一节 建筑法概述	128
第二节 建筑许可	129
第三节 建设工程发包与承包	131
第四节 建设工程监理	134
第五节 建筑安全生产管理	137
第六节 建筑工程质量管理	139
第七节 建设工程监督管理	145
第八节 法律责任	146

第三編 房地產交易

第八章 房地產轉讓制度	152
第一節 房地產轉讓管理	152
第二節 商品房銷售管理	158
第三節 商品房預售管理	167
第九章 房地產抵押制度	170
第一節 房地產抵押概述	170
第二節 房地產抵押權的設定	175
第三節 房地產抵押合同的訂立	177
第四節 房地產抵押登記	178
第五節 抵押房地產的占用與管理	180
第六節 抵押房地產的處分	181
第十章 房屋租賃制度	184
第一節 房屋租賃概述	184
第二節 城市房屋租賃管理	185
第三節 城鎮廉租住房管理	189
第十一章 房地產中介服務制度	192
第一節 城市房地產中介服務概述	192
第二節 中介服務人員資格管理	193
第三節 中介服務機構管理	194
第四節 中介服務管理	196

第四編 房地產金融

第十二章 個人住房貸款管理制度	198
第一節 個人住房貸款管理概述	198
第二節 個人住房貸款的借款人和貸款程序	199
第三節 貸款的額度、期限和利率	203
第四節 抵押、質押、保證和房屋保險	205
第五節 抵押物或質物的處分	206

第十三章 住房公积金管理制度	208
第一节 住房公积金制度概述	208
第二节 住房公积金管理	210
第十四章 住房置业担保管理制度	219
第一节 住房置业担保管理概述	219
第二节 住房置业担保公司	220
第三节 住房置业担保的设立和解除	221
第四节 住房置业担保的风险防范	223

第五编 房地产管理

第十五章 房地产产权产籍管理制度	225
第一节 土地产权登记管理	225
第二节 房屋产权登记管理	235
第十六章 城市公有、私有房屋管理制度	245
第一节 城市公有房屋管理制度	245
第二节 城市私有房屋管理制度	248
第十七章 城市危险房屋、异产毗连房屋管理制度和 房屋修缮管理制度	253
第一节 城市危险房屋管理制度	253
第二节 城市异产毗连房屋管理制度	257
第三节 城市房屋修缮管理制度	259
第十八章 物业管理制度	265
第一节 物业管理制度概述	265
第二节 业主及业主大会	269
第三节 前期物业管理	273
第四节 物业管理服务	275
第五节 物业的使用及维护	282
第六节 法律责任	283
第十九章 住宅室内装饰装修管理	286
第一节 住宅室内装饰装修管理概述	286

第二节	开工申报与监督	288
第三节	委托与承接	290
第四节	室内环境质量、竣工验收与保修	291
第五节	法律责任	292
第二十章	房地产税、费制度	295
第一节	房地产税收	295
第二节	房地产费	311
第二十一章	城镇住房制度改革	317
第一节	城镇住房制度改革概述	317
第二节	城镇住房制度改革的具体措施	320
第三节	出售公有住房	326
第四节	已购公有住房和经济适用房 上市出售管理	330
第二十二章	房地产纠纷的解决	337
第一节	房地产纠纷	337
第二节	房地产纠纷的行政处理	340
第三节	房地产纠纷仲裁	346
第四节	房地产纠纷的诉讼	356
附录一	相关法律法规	364
一、	《中华人民共和国城市房地产管理法》	364
二、	《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》	377
附录二	房地产常见合同示范文本	384
一、	商品房买卖合同	384
二、	房屋租赁合同	396
三、	个人住房商业性借款合同	399
四、	个人住房公积金借款合同	404
五、	物业管理合同	409
六、	房屋拆迁安置补偿合同	419
附录三	主要参考书目	423

第一编 房地产法综述

第一章 房地产概述

第一节 房地产

房地产一词目前在国内外均无法律定义,在什么是房产、什么是地产,以及二者是什么关系的问题上,同样没有严格的法律定义。对房地产概念的分析,是我们正确理解房地产法的调整对象和范围的前提。

一、房屋与房产的概念

(一)房屋的概念及分类

所谓房屋一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在 2.2 米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。

按房屋用途分类,房屋分为:(1)住宅。(2)工业、交通、仓储用房。(3)商业、金融和信息用房。(4)教育、医疗卫生和科研用房。(5)文化、新闻、娱乐、园林绿化、体育用房。(6)机关事业办公用房。(7)军事用房。(8)其他用房。

(二) 房产的概念及产别

所谓房产是指房屋财产,即指在法律上有明确的权属关系,在不同的所有者和使用者之间可以进行出租、出售或者由所有者自用或作其他用途的房屋。具体包括:住宅、厂房、仓库,以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等多方面的用房。

按房屋产别分类,房产分为:(1)国有房产。(2)集体所有房产。(3)私有(自有)房产。(4)联营企业房产。(5)股份制企业房产。(6)港、澳、台投资房产。(7)涉外房产。(8)其他房产。

(三) 房产与房屋的区别

房产不同于房屋,房屋是建筑物的自然形态,它是自然科学研究的对象;房产是建筑物的社会经济形态,它是社会科学的研究对象,是房地产法调整和保护的对象之一,其调整结果就是赋予房产以房屋所有权的法律形态,并以国家强制力保证其实现。房产作为一种财产权利,体现的并非仅仅是基于房屋自然属性的满足人的物质需要的关系,而是不同主体之间物质利益的权利义务关系。

二、土地与地产的概念

(一) 土地的概念

土地是有特定四至范围的陆地地表面。

(二) 地产

对特定地块的权利即称为地产。地产有狭义与广义之分。狭义的地产仅指土地使用权。广义的地产包括土地所有权和土地使用权以及土地的他项权利。

1. 土地所有权

土地所有权是指土地所有权人对自己的土地享有占有、使用、收益、处分的权利。土地所有权是土地所有制在法律上的表现。土地所有制的基本类型按社会制度可划分为社会主义土地公有制和资本主义土地私有制。

2. 土地使用权

土地使用权是指依照法律或合同的约定,对所占有的土地享有利用和取得收益的权利。

3. 土地他项权利

土地他项权利是土地利用的社会性、广泛性和多重性的具体体现。土地他项权利主要包括地役权、抵押权、出租权、空中权、地上权等。

三、房地产的概念

(一) 房地产的概念

房地产是房产和地产的简称。

在理论上,房屋和土地或房产和地产均可以独立地称为一种财产。没有建筑物的土地,即可称为地产;而建设在土地上的房屋,对房屋的所有权也可被称为房产。这是房屋和土地分离的状况。但是,房屋必须建立在土地之上这一自然事实,使得房屋必须与土地或土地使用权结合在一起,才能称为完整的财产。因此,一般而言,可以有独立的地产,但没有脱离土地或土地使用权的房产。

在法律意义上,作为一项独立财产,房产当然地包含土地或土地使用权,毋需称其为房地产。因此,严格地讲,民法上只有土地和房屋两种物,只有地产和房产两种财产形态,而不存在房地产概念。房地产只是我国对房产和地产的习惯称谓。

(二) 房地产与不动产

房地产与不动产密切关联,甚至可以说,房地产即是狭义的不动产。土地因具有不可移动性、固定性特征,被称为不动产;因土地不可动,附着于或固定于土地的东西因此也变得不可移动,也成为不动产。其中,房屋等建筑物便是附着于土地之上最重要的不动产,除此之外,还有生成的树木、庄稼等也属于不动产。不动产一向大于房地产的概念。不过,由于树木、庄稼等只有作为与土地一起转让时才有意义。它们一般是当其成熟或成材后取割下来作为动产买卖的。而对于房屋而言,从来都是与土地或土地使用权一起转让的,它不可能脱离土地,一旦脱离即不成为房屋。正是这一点,土地和房屋是最重要的不动产;也可以说,房地产即是不动产的代名词,或称狭义的不动产。所有关于不动产的规则,均是以房地产为基础建立起来的。

第二节 房地产市场

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。实行市场经济,要求建立完善的市场体系。土地和房屋这两种生产要素,已逐步成为市场经济的重要组成部分。房地产市场与商品市场(日用消费品、生产资料市场)、金融市场、劳务市场、技术市场、信息市场、企业产权转让市场、期货市场一起,将形成全国统一的、开放的市场体系。

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;但作为一类特殊商品交换,它又具有自己的若干特性。

(一) 综合功能

房地产是房产与地产的总称,既可以用做生活资料,又可以用做生产要素,因而形成综合功能市场。

(二) 多级市场

房地产交易,既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(一级市场)后的房地产开发经营(二级市场)以及投入使用的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁(三级市场)等,由此形成多层次的市场。

(三) 法定形式

房地产属于不动产,通过登记发证确认其所有权和使用权。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。

(四) 国家适度干预

对房地产市场实行国家宏观调控,如土地用途管制、控制城市豪华建筑项目等,与此同时,充分运用市场竞争机制,既要规范化,又要放开搞活。

二、房地产市场的发展

新中国成立后,广大农村实行土地改革,废除封建的土地所有制,实现农民的土地所有制。“耕者有其田”的愿望变为现实,这是新民主主义革命的辉煌成果。几年以后,通过逐步实行农业集体化,农民的私有土地转化为集体所有。此后,农村买卖土地的市场即自行消失。1956年前后,对城市中属于资本主义性质的私有房屋进行社会主义改造,逐步改变其所有制,但多年来并没有形成有规模的房地产交易市场,土地有

偿使用甚至成为一个“禁区”。计划经济体制、教条主义观念束缚了房地产市场的发展。

党的十一届三中全会重新确立了党的马克思主义的思想路线,将全党全国工作的重心转移到社会主义现代化建设上来,对内推进改革,对外实行开放。正是在这种新的社会历史条件下,房地产市场在我国的大地上逐步兴起并蓬勃发展:如土地使用权的出让、转让,土地的开发,商品房的兴建、买卖(含预售)等,许多地方都出现了“房地产热”。由于我国房地产市场还处于初始阶段,故在其运行过程中产生了一些矛盾和问题。比如,因把握不准、盲目建设而出现某些失控的现象。针对这些问题,国家陆续作出了许多决策,以逐步纠正房地产市场存在的问题。

房地产市场的兴起,是整个社会主义市场经济发展的必然要求。不能因为出了一些问题就把改革的步伐放慢。当今的世界,不改革、不开放势必落后。正确的方向是,按照 1993 年 11 月 14 日党的十四届三中全会通过的《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》的要求,“规范和发展房地产市场”。

第三节 房地产业

一、房地产业的概念

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。它包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、其他房地产活动。

二、房地产业的地位

随着房地产业创造的产值在国民生产总值中所占比重的增长,房地产经营收入日益成为政府财政收入的重要组成部分

分,房地产业已经成为作为国民经济的重要支柱产业。

1984年12月1日颁发的《国民经济行业分类和代码》中,房地产管理业列入第7类,其内容为:包括对住宅、土地的管理和经营单位;房地产开发公司及房管所兼营的零星维修。当时所列内容甚少,反映了房地产业方兴未艾的实际。人们当时感到不足的是,分类中提的是房地产管理业而不是房地产业。固然,当时尚未房改,城市中主要是由房管所管理的公有房地产。提出房地产管理业,是反映房管所仍然处于重要地位的事实。但也要看到,房地产开发企业当时已经有如雨后天春笋般地在各城市萌发,广泛发展的趋势已经显现。特别是联合国在1968年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》中,把房地产业列入第7类。如要与国际接轨,也应提房地产业为当。因此,1985年5月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业的报告》中,提出了房地产业,把它列入第三产业的第二层次。由1984年底到2002年的17年中,我国房地产业的发展 and 变化极为迅猛。因此,2002年颁布的行业分类,把房地产业分为4个组成部分和24项产业活动。与1984年行业分类相比,作了大幅度的补充修改,反映了17年发展变化的实绩。

三、房地产业的作用

土地的开发和利用为人类提供着生存、发展的基础性物质条件。西方古典政治经济学家威廉·配第曾正确指出:“土地是财富之母,劳动是财富之父。”其实,农民最懂得土地的重要。而我们在建国之后的一段很长时期内却忽略了土地应有的价值。土地的开发利用是大有可为的事业。唯物主义认为,满足衣、食、住、行等项需要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。

在我国房地产业的作用主要表现在:

(一)房地产是国家财富的重要组成部分,一般占一个国

家总财富的 30~70%。

(二)房地产业创造的固定资产在固定资产形成总值中占有很大比重,据联合国统计,各国用于房屋建造的投资占国民经济生产总值的 6~12%,新创造资产占同年固定资产形成总值的 50%以上。

(三)房地产业是财政收入的重要来源,一般可占政府财政收入的 10~40%。

(四)房地产业能带动相关产业发展。房地产业产值每增加 1 元,能使相关产业产值增加 1.5~2.0 元,。同时还可使就业人员增加。

(五)房地产业发展,人民的生活、居住条件就可得到改善,从而有利于劳动力的再生产。

特别要指出的是,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。对此,必须有敏感的认识、积极的行动。

第二章 房地产法概述

第一节 房地产法的概念及调整对象

一、房地产法的概念

房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。房地产法可谓最具中国特色的法律。有学者指出：“迄今为止，除我国外，世界上没有任何一个国家制定有单行的房地产法或者房地产管理法，相反，却制定有土地法和不动产法。在我国，用‘房地产’来指称不动产，把调整房地产活动的各种法律、法规的总和称为‘房地产法’，是因为这一概念在我国房地产活动中已使用多年，可谓上下认同、约定俗成”。实际上，虽然我国习惯上以房地产代替不动产，但是，我国目前的房地产法却不能等同于其他国家的不动产法或物权法。

二、房地产法的调整对象

房地产法的调整对象，是指房地产法所调整的特定领域的房地产社会经济关系。按照房地产经济活动的范畴，房地产法的调整对象可分为房地产产权、开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产相关的社会关系。房地产法调整的对象按照法律关系所主要涉及的法律部门可分为以下四类：

（一）房地产民事关系

房地产民事关系具体包括：房地产权属法律关系（包括物权关系、房地产抵押关系、房屋继承关系、房屋赠与关系等）、