

博
學



21世纪工程管理系列

房地产法

Project Management

Project Management

陈耀东 主编

Project Management

复旦大学出版社

博
學



21世纪工程管理系列

房地产法

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

□ 陈耀东 主编

Project Management

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/陈耀东主编. —上海:复旦大学出版社, 2006. 9
(博学·21世纪工程管理系列)
ISBN 7-309-05134-3

I. 房… II. 陈… III. 房地产业-法规-研究-中国
IV. D922.181.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第095527号

房地产法

陈耀东 主编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65118853(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 罗翔
总编辑 高若海
出品人 贺圣遂

印刷 上海申松立信印刷厂
开本 787×960 1/16
印张 23.75
字数 413千
版次 2006年9月第一版第一次印刷
印数 1—5 100

书号 ISBN 7-309-05134-3/F·1163
定价 35.00元

如有印装质量问题, 请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

主编简介

陈耀东，1967年4月生，现为南开大学法学院教授、院长助理，南开大学法学院民商法、经济法专业硕士研究生导师；南开大学经济学院区域经济学专业房地产法与房地产经济方向博士研究生导师。1989年毕业于天津师范大学政法系，取得法学学士学位；1992年取得中国政法大学民商法硕士学位；1992年6月于南开大学从事教学、科研工作至今；1999年9月至2001年3月于日本京都立命馆大学法学研究科攻读私法博士后期课程，研究领域：不动产法。2005年6月取得经济学博士学位，专攻房地产经济与法律。已出版专著《商品房买卖法律问题专论》（法律出版社2003年版）、《商标保护范围研究》（天津人民出版社2003年版）、《房地产法学》（南开大学出版社1998年版）三本。在各类学术刊物上发表学术文章六十余篇。主持、参加国家、省部级及地方课题十余项。同时还兼任中国法学会经济法学会理事，天津市仲裁委员会仲裁员，天津市政府立法咨询委员会委员，天津市法学会专家委员会委员，南开大学法律顾问，天津市国土资源与房屋管理局专家委员会委员，天津市政府法制办公室法制研究所兼职研究员等。

内 容 提 要

本书将房地产法主要定位于民商法领域，故主要运用民商法的理论解读、阐述房地产中的法律问题。本书体例新颖，内容全面、系统，共分两篇。第一篇房地产法总论，概述了房地产法的基本法律问题，详细梳理并论述了各种房地产财产权利，对我国的房地产登记制度进行了深入研究；第二篇房地产法分论，分别阐述了房地产开发用地、房地产开发建设、房地产交易、房地产中介服务、物业管理、房地产社会保障等法律制度。最后，论述了房地产纠纷及解决房地产纠纷的多元化法律救济途径。

本书可作为经济、法律专业本科学生学习房地产法课程的教材，也可作为对房地产法感兴趣的研究人员以及司法业内人士的参考用书。

博学·21世纪工程管理系列

编委会

丛书主编：谭术魁 华中科技大学

编委：（按姓氏拼音排列）

陈耀东	南开大学
邓宏乾	华中师范大学
冯浩	湖北大学
李斌	华中科技大学
李惠强	华中科技大学
卢新海	华中科技大学
彭浩涛	湖北大学
谭术魁	华中科技大学
王爱民	武汉理工大学
王晓鸣	华中科技大学
杨克磊	天津大学
杨青	复旦大学
张宗新	复旦大学
郑立群	天津大学

总 序

摆在我们面前的这套丛书是一套 21 世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2005 年的“国八条”到 2006 年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有 190 所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有 360 所高校开设有工程管理课程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和

土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力:(1) 工程管理的基本理论和方法;(2) 投资经济的基本理论和知识;(3) 土木工程的技术知识;(4) 工程项目建设的方针、政策和法规;(5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识;(6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里有经验的知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大的推动作用。

尹伯成

2006年7月于复旦大学

目 录

第一篇 房地产法总论

第一章 房地产法概论	3
学习目标	3
第一节 房地产与房地产业	3
一、房地产的含义与属性	3
二、房地产业的含义与特征	7
三、房地产市场及其分类	9
第二节 房地产法的基本理论问题	12
一、房地产法的概念与调整对象	12
二、房地产法的渊源和体系	15
三、房地产法的性质和作用	20
四、房地产法律关系	27
第三节 房地产法的发展与完善	35
一、国外房地产法产生与发展的简要概说	36
二、我国房地产法的形成与发展	38
三、我国房地产法的缺陷与完善	42
本章小结	47
关键词	48
复习思考题	48



第二章 房地产财产权	49
学习目标	49
第一节 房地产财产权的梳理	49
一、房地产财产权概要	49
二、房地物权概说	50
三、房地产债权概说	52
第二节 土地财产权	53
一、土地财产权概述	53
二、土地所有权	57
三、土地他物权	69
四、土地债权	83
第三节 房屋财产权	85
一、房屋财产权的主体多元化和类型复杂化	85
二、房屋物权	86
三、房屋债权	93
四、房屋继承权	96
第四节 新型房地产财产权	97
一、房屋分时度假财产权	97
二、空间权	99
三、土地发展权	100
四、楼盘名称使用权	101
五、房地产服务商标专用权	102
本章小结	103
关键词	104
复习思考题	104



第三章 房地产登记	105
学习目标	105
第一节 房地产登记基本原理	105
一、不动产物权变动与房地产登记	105
二、房地产登记基本制度与理论	108

第二节 我国房地产登记制度的现状与基本制度内容	116
一、我国现行房地产登记的法律体系	116
二、我国房地产登记模式及特点	117
三、我国房地产登记的基本程序及文件要求	121
四、我国房地产登记制度的缺陷	122
第三节 我国房地产登记制度的完善	126
一、重构房地产登记法律制度的价值取向	126
二、建立统一的登记法律体系	127
三、登记种类的完善	127
四、登记机关	134
五、构建房地产登记的效力制度	136
本章小结	138
关键词	139
复习思考题	139

第二篇 房地产法分论

第四章 房地产开发用地	143
学习目标	143
第一节 房地产开发用地的基本问题	143
一、房地产开发用地的含义和特征	143
二、房地产开发用地的原则	145
三、房地产开发用地与城市规划的关系	146
第二节 土地使用权出让法律制度	148
一、土地使用权出让的概念和特征	148
二、土地使用权出让的条件	150
三、土地使用权出让方式与出让合同	151
四、土地使用权出让的终止	161
第三节 土地使用权划拨法律制度	163
一、土地使用权划拨的概念与特征	163
二、土地使用权划拨的法律规定	165
三、土地使用权划拨存在的问题及完善建议	168
本章小结	171

关键词	172
复习思考题	172

第五章 房地产开发建设	173
学习目标	173
第一节 房地产开发建设的基本问题	173
一、房地产开发的含义与内容	173
二、房地产开发的类型	175
三、房地产开发经营立项	177
四、房地产开发的程序	178
五、房地产开发的原则	181
第二节 房地产开发的主体	183
一、房地产开发企业	183
二、房地产开发企业的资质	188
第三节 房地产开发中的征地与拆迁	191
一、征地	191
二、拆迁	197
第四节 房地产开发建设中的合同关系	201
一、建设工程的招标投标	201
二、建设工程勘察设计合同	202
三、建筑安装工程承包合同	203
四、建设工程施工合同	203
五、建设工程委托监理合同	204
本章小结	205
关键词	206
复习思考题	206

第六章 房地产交易	208
学习目标	208
第一节 房地产交易概述	208
一、房地产交易的概念与特征	208

二、房地产交易的基本原则	209
三、对房地产交易行为的管理	211
第二节 房地产转让	212
一、房地产转让的基本规定与原理	212
二、土地使用权转让	214
三、房屋买卖	217
四、其他类型的房地产转移	228
第三节 房地产抵押	230
一、房地产抵押的基本规定与原理	230
二、房地产抵押与按揭、让与担保	236
三、房屋反向抵押	239
第四节 房地产使用权的转移	244
一、房屋租赁	244
二、房屋出典	248
三、房屋借用	252
四、土地使用权出租	253
本章小结	254
关键词	254
复习思考题	255

第七章 房地产中介服务	256
学习目标	256
第一节 房地产中介服务概述	256
一、房地产中介服务的含义与特征	256
二、房地产中介服务法律关系	259
三、房地产中介服务机构	260
四、房地产中介服务机构设立的条件和程序	260
第二节 对房地产中介服务人员和中介业务的管理	261
一、对房地产中介服务人员的管理	262
二、对房地产中介服务机构的管理	264
三、对房地产中介业务的管理	265
第三节 房地产中介服务存在的法律问题与完善对策	266

一、房地产中介服务存在的法律问题	266
二、完善房地产中介服务的法律对策建议	267
本章小结	269
关键词	270
复习思考题	270

 目

第八章 物业管理	271
学习目标	271
第一节 物业管理法概述	271
一、物业及物业管理的概念	271
二、物业管理的类型与物业管理法律关系	273
三、我国《物业管理条例》的主要内容	274
第二节 业主及业主自治机构	277
一、业主的概念及业主的权利和义务	277
二、业主大会	280
三、业主委员会	282
四、业主公约	286
第三节 物业管理公司与物业管理服务	288
一、物业管理公司的概念和设立	288
二、物业管理公司的资质条件	288
三、物业管理公司的选聘	289
四、物业管理公司的服务内容	290
五、前期物业管理	291
六、物业服务合同	293
第四节 物业管理法律责任	297
一、民事责任	297
二、行政责任	300
三、刑事责任	301
本章小结	302
关键词	302
复习思考题	302

第九章 房地产社会保障	303
学习目标	303
第一节 房地产社会保障概要	303
一、社会保障的概念和特征	303
二、房地产社会保障的概念和特征	305
三、二元社会结构下的中国房地产社会保障	306
四、房地产保障领域二元划分分析	308
第二节 城镇住房社会保障中的法律问题	309
一、城镇住房社会保障概述	309
二、我国城镇房屋社会保障的类型与分析	312
第三节 农村房地产社会保障中的法律问题	320
一、农村土地社会保障制度	320
二、农村房屋社会保障制度	322
三、农村房地产社会保障制度法律分析	323
第四节 我国房地产社会保障制度完善建议	324
一、我国房地产社会保障制度的发展方向	324
二、建立符合我国国情的房地产社会保障法律体系	325
三、完善房地产社会保障的具体制度设计	326
本章小结	333
关键词	333
复习思考题	333

第十章 房地产纠纷与解决	335
学习目标	335
第一节 房地产纠纷	335
一、房地产纠纷概述	335
二、房地产纠纷的类型	337
三、处理房地产纠纷的依据和原则	338
第二节 房地产纠纷的解决	341
一、房地产纠纷的协商与调解	341
二、房地产纠纷的行政复议	342

三、房地产纠纷的仲裁解决	344
四、房地产纠纷的诉讼解决	346
第三节 常见房地产纠纷处理的简要分析	352
一、土地使用权纠纷	352
二、房地产开发中的纠纷	356
三、房地产买卖纠纷	358
本章小结	360
关键词	361
复习思考题	361

参考文献	362
后记	364

第
一
篇

房地产法总论

- ▣▶ 第一章 房地产法概论
- ▣▶ 第二章 房地产财产权
- ▣▶ 第三章 房地产登记