

LAW LAW LAW LAW 法学论丛



民 商 法 系 列

房地产法律制度研究

◆ 於向平 邱 艳 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

法学论丛

AW

民商法系列

房地产法律制度研究

於向平 邱 艳 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律制度研究/於向平,邱艳著. —北京:北京大学出版社, 2004. 11

(法学论丛·民商法系列)

ISBN 7-301-07476-X

I. 房… II. ①於… ②邱… III. 房地产业—法律—研究—中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 050518 号

书 名: 房地产法律制度研究

著作责任者: 於向平 邱 艳 著

责任编辑: 袁 巍 王 晶

标准书号: ISBN 7-301-07476-X/D·0893

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村 北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn> 电子信箱: pl@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

排 版 者: 北京高新特打字服务社 51736661

印 刷 者: 北京飞达印刷有限责任公司

经 销 者: 新华书店

890 毫米×1240 毫米 A5 11.5 印张 312 千字

2004 年 11 月第 1 版 2004 年 11 月第 1 次印刷

定 价: 26.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,翻版必究

内 容 简 介

在当今中国,房地产作为最重要的生产和生活资料,与国家经济建设、生产经营、人民生活密切相关。房地产法律制度是调整房地产经济关系的各项法律规范的总称。房地产法律制度调整范围宽泛,涉及法律、法规繁多,调整手段多样,是我国重要的法律制度之一。本书结合我国的房地产立法和司法实践,从土地管理,房地产开发、建筑,房地产转让、抵押、租赁,房地产中介管理,住房贷款管理,房地产权属登记管理;房屋装修、修缮及物业管理等方面系统、全面论述了调整我国房地产经济关系的各项法律制度。该书理论性与实用性兼具,既可以作为法学专业学生的学习参考用书,也可以作为司法人员、律师、房地产商和其他公民、法人的法律用书。

作者简介

於向平, 辽宁沈阳市人, 1956年出生。1985年毕业于辽宁大学法律系, 获法学学士学位; 1988年获北京大学法学硕士学位。1987年至1998年在烟台大学法律系任教; 1998年至今在东北财经大学法学院任教。现任东北财经大学法学院副院长、教授, 民商法专业硕士生导师, 中国法学会民法学研究会理事。主要著作有:《民事责任论》(合著, 1991年)、《合同制作法律基础》(合著, 2002年)、《经济法理论与实务》(合著, 2003年)等, 另发表学术论文20余篇。

邱艳, 女, 1963年生, 辽宁丹东市人。1985年毕业于辽宁财经学院(现东北财经大学), 获经济学学士学位。1985年至今在东北财经大学法律系任教, 先后在沈阳师范大学、西南政法大学进修法律。现任东北财经大学法学院副教授, 兼职律师。主要著作有:《房地产法新论》(合著, 2002年)、《经济法理论与实务》(合著, 2003年), 另发表《论房地产抵押保险》、《论保证人保证风险的化解与防范》等论文20余篇, 主编参编《房地产法》、《经济法概论》等教材20余部。

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产概述	(1)
第二节 房地产法的概念及调整对象	(5)
第三节 房地产法律关系	(8)
第四节 房地产法的原则和作用	(13)
第五节 房地产法体系	(17)
第六节 房地产管理体制	(21)
第二章 土地管理法律制度	(26)
第一节 土地管理法概述	(26)
第二节 土地的所有权和使用权	(27)
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 监督检查	(42)
第七节 法律责任	(43)
第三章 房地产开发用地法律制度	(46)
第一节 房地产开发用地概述	(46)
第二节 国有土地使用权出让	(48)
第三节 国有土地使用权划拨	(55)
第四节 国有土地使用权转让	(59)
第五节 国有土地使用权出租	(63)

第四章 城市房屋拆迁管理制度	(69)
第一节 城市房屋拆迁管理概述	(69)
第二节 拆迁管理	(72)
第三节 拆迁的补偿与安置	(75)
第四节 城市房屋拆迁行政裁决	(77)
第五节 法律责任	(81)
第五章 房地产经营管理制度	(83)
第一节 房地产经营管理概述	(83)
第二节 房地产开发企业	(85)
第三节 建设工程的招标与投标	(90)
第四节 建设工程的勘察与设计	(99)
第六章 建筑法律制度	(104)
第一节 建筑法概述	(104)
第二节 建筑许可	(105)
第三节 建设工程发包与承包	(107)
第四节 建设工程监理	(110)
第五节 建筑安全生产管理	(112)
第六节 建筑工程质量管理	(114)
第七节 建设工程的监督管理	(119)
第八节 法律责任	(120)
第七章 房地产转让制度	(125)
第一节 房地产转让	(125)
第二节 商品房销售	(130)
第三节 商品房预售	(140)
第八章 房地产抵押制度	(142)
第一节 房地产抵押概述	(142)
第二节 房地产抵押权的设定	(147)

第三节	房地产抵押合同的订立·····	(149)
第四节	房地产抵押登记·····	(150)
第五节	抵押房地产的占用与管理·····	(151)
第六节	抵押房地产的处分·····	(152)
第九章	房屋租赁制度·····	(155)
第一节	房屋租赁概述·····	(155)
第二节	城市房屋租赁管理·····	(156)
第三节	城镇廉租住房管理·····	(160)
第十章	房地产中介服务制度·····	(163)
第一节	房地产中介服务概述·····	(163)
第二节	房地产中介服务人员资格管理·····	(165)
第三节	房地产中介服务机构管理·····	(166)
第四节	房地产中介服务管理·····	(167)
第十一章	个人住房贷款管理·····	(169)
第一节	个人住房贷款管理概述·····	(169)
第二节	个人住房贷款的借款人和贷款程序·····	(171)
第三节	贷款期限、利率及还款方式·····	(172)
第四节	抵押、质押、保证和房屋保险·····	(173)
第五节	抵押物或质物的处分·····	(175)
第十二章	经济适用住房开发贷款管理·····	(177)
第一节	经济适用住房开发贷款管理概述·····	(177)
第二节	经济适用住房开发贷款的借款人·····	(178)
第三节	贷款期限、利率及贷款程序·····	(179)
第四节	贷款担保及保险·····	(180)
第五节	贷款管理·····	(182)
第六节	法律责任·····	(182)

第十三章 住房公积金制度	(184)
第一节 住房公积金制度概述.....	(184)
第二节 住房公积金管理.....	(186)
第十四章 住房置业担保管理	(194)
第一节 住房置业担保管理概述.....	(194)
第二节 住房置业担保公司.....	(195)
第三节 住房置业担保的设立和解除.....	(196)
第四节 住房置业担保的风险防范.....	(198)
第十五章 房地产权属登记制度	(199)
第一节 房地产权属登记概述.....	(199)
第二节 土地产权登记管理.....	(200)
第三节 房屋产权登记管理.....	(208)
第十六章 城市公有、私有房屋管理制度	(216)
第一节 城市公有房屋管理制度.....	(216)
第二节 城市私有房屋管理.....	(219)
第十七章 城市危险房屋、异产毗邻房屋和 房屋修缮管理制度	(223)
第一节 城市危险房屋管理制度.....	(223)
第二节 城市异产毗连房屋管理.....	(226)
第三节 城市房屋修缮管理制度.....	(228)
第十八章 物业管理制度	(233)
第一节 物业管理制度概述.....	(233)
第二节 业主及业主大会.....	(236)
第三节 前期物业管理.....	(239)
第四节 物业管理服务.....	(241)
第五节 物业的使用与维护.....	(245)
第六节 法律责任.....	(246)

第七节 新建住宅小区管理制度·····	(249)
第十九章 住宅室内装饰装修管理·····	(252)
第一节 住宅室内装饰装修管理概述·····	(252)
第二节 开工申报与监督·····	(254)
第三节 委托与承接·····	(256)
第四节 室内环境质量、竣工验收与保修·····	(257)
第五节 法律责任·····	(258)
第二十章 房地产税、费制度·····	(261)
第一节 房地产税收·····	(261)
第二节 房地产费·····	(276)
第二十一章 城镇住房制度改革·····	(281)
第一节 城镇住房制度改革概述·····	(281)
第二节 城镇住房制度改革的具体措施·····	(283)
第三节 出售公有住房·····	(289)
第四节 已购公有住房和经济适用房 上市出售管理·····	(292)
第二十二章 房地产纠纷的解决·····	(299)
第一节 房地产纠纷·····	(299)
第二节 房地产纠纷的行政处理·····	(302)
第三节 房地产纠纷仲裁·····	(307)
第四节 房地产纠纷的诉讼·····	(315)
附录 房地产常见合同示范文本·····	(323)
主要参考书目·····	(361)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产概述

一、房地产概念

房地产即房产和地产的通称。物质形态的房屋、土地被赋予法律上的财产意义,即被称为“房产”和“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) 房产的概念

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。

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) 地产的概念

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土地开发、土地经营,并能够带来相应经济效益的建设用地。广义的地产,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,亦指从事土地开发和经营的产业。地产通常与房产相结合称为房地产业,是现代国民经济的一个重要部门。

(三) 房地产的概念

我国房地产也有广义与狭义之分。狭义上的房地产特指以商品经营服务性质为主的地产和房产,尤其特指城市中具有商品房意义的房地产,而不包括乡村房地产。我国现行的房地产制度和理论是以狭义上的房地产为主要规范和研究对象。狭义房地产的主要相关法律为城市房地产法及其相关法律法规。广义上的房地产包括一切作为财产或不动产的土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分。这种意义上的房地产在不同的历史发展阶段、不同的国家和地区乃至不同的经济产业结构状态下,其概念的外延有巨大的差异。广义上的房地产包括大部分作为资源和商品的土地和房屋,适用的主要法律规范包括民法及其相关法律、土地法、城市规划法、国土整治法、村镇建设管理法、社会房屋法、军队及铁路、宗教等特殊用途房地产法等,也包括狭义上房地产概念的相关法律。

二、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、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:

1. 综合功能

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

2. 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。

3. 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。

4. 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,实现新型的土地所有制。“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。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。

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”。

三、房地产业

(一) 房地产业的概念

房地产业的概念也有狭义与广义之分。狭义的房地产业是指专门从事房地产开发经营的行业。它的业务主要有两大类:一类是从事城市房地产开发和交易的。所谓房地产开发,是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设;所谓房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。另一类是从事开发经营成片土地的,简称成片开发,它是指在依法取得国有土地使用权后,依照规划对土地进行综合性的开发建设,形成工业用地和其他建设用地条件,然后转让土地使用权或者转让、出租地面建筑物。广义的房地产业应该包含从事城乡土地、房屋的开发、利用、经营、服务、管理、保护的各种业务活动。

房地产业在国际上被列为经济活动中的独立的一大类型。我国对房地产业也已作了定位:“房地产在我国是一个新兴产业,是

第三产业的重要组成部分,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,将成为国民经济发展的支柱产业之一。”我们要站在“支柱产业”这样的高度,来认识和处理房地产业的发展问题。

(二) 房地产业的地位与作用

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。

2. 先导性

包括建筑业在内的广义房地产业的发展,为农业、工业、商业、运输业等国民经济基本行业的繁荣发展提供着先导性物质条件。房地产业的发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造着良好的经济环境。如果基础设施不行,就很难引进外资。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。对于房地产经济关系的理解主要有广义上的与狭义上的两种:广义上的

房地产经济关系包括房地产权开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产相关的各种社会关系;狭义上的房地产经济关系作为调整对象是指在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理过程中所发生的经济关系。狭义的房地产法,是特指《中华人民共和国城市房地产管理法》。从我国经济生活的实际情况来看,房地产法所调整的社会经济关系是十分广泛的,既有财产关系,也有非财产关系;既有房地产业的开发经营关系,也有公民之间、职工与其单位之间、公民与政府之间的基于房地产使用或产权而发生的非房地产业关系。从我国的司法实践来看,房地产案件主要由民事审判庭而不是经济审判庭审理,这在一定意义上表明房地产法律关系的性质并非完全属于生产经营范畴,而是大量地包括一般的或非经营性的民事法律关系。因此,对房地产法应作广义的理解。

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。所谓特定领域有广义与狭义之分,本书为广义的理解。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。按照法律关系所主要涉及的法律部门可分为以下四类:

(一) 房地产民事法律关系

房地产民事关系具体包括:房地产权权属法律关系(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)、房地产转让关系、房屋租赁关系、房地产相邻关系、房屋拆迁关系、房地产抵押关系等。房地产民事关系中的某些部分以民法一般调整为主,专门法规调整为辅,如物权关系、房屋继承关系、房屋赠与关

系、房屋租赁关系、房屋拆迁关系、房地产相邻关系等;另一部分则为以商法性质为主的一些房地产专门立法所调整,如房地产交易关系、房屋维修关系、房地产中介服务关系、物业管理关系等。

(二) 房地产行政法律关系

房地产行政关系中有一部分是纯粹的行政关系,如房地产行政管理体制关系;另一部分也是大部分属于与经济法律关系交叉而又以行政性为主的关系,如房地产建设项目管理关系、房地产产权和产籍管理关系、房地产行业管理关系、房地产市场的监督管理关系等。这类关系的主要特征是不具备财产内容或者不以财产内容为主,主体之间完全是命令与服从、管理与被管理的关系。

(三) 房地产经济法律关系

房地产经济关系是房地产法调整对象最大量的部分,也正是这类调整对象的存在,才使房地产法具有相对独立的意义。主要包括:土地管理关系(包括土地规划管理关系、国有土地使用权出让关系、集体土地使用关系、土地征用关系、土地保护关系、土地使用权转让关系等)、房地产规划管理关系(包括土地规划管理关系和城市建设规划关系)、房地产开发和经营管理关系、房地产税费收缴关系、房地产金融关系、房地产质量、价格管理关系、房地产国有资产经营管理关系、涉外房地产关系等。

(四) 房地产社会保障法律关系

我国房地产经济法律关系中还应包括房地产社会保障关系,具体内容包括:住宅社会保障关系、公有房屋的使用、转让和管理关系、单位与其职工的房屋产权和使用关系、房地产消费者保护关系等。这类房地产关系虽然具有较强的公法性,但与房地产行政关系有本质上的区别;虽然具有一定的财产内容,但与民商事关系亦有本质上的区别;它与经济法律关系更为接近,但经营管理的因素很有限。在公有制国家,这类房地产关系曾长期依附于劳动关系,目前我国,这类社会关系介乎于经济法律关系与劳动法律关