



高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

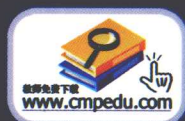
房地产法规

银花 主编

FANGDICHAN FAGUI



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



配电子课件

高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

房地产法规

主 编 银 花

副主编 王晓兰

参 编 褚菁晶 赵海玲

主 审 梁 荣



机械工业出版社

本书根据高等职业教育人才培养目标及要求编写而成,内容详略得当,实用性、针对性强,方便学习、有利教学。全书以房地产开发经营的全过程为主线,分阶段研究了房地产开发经营各个环节的法律规定,系统介绍了房地产法律关系、房地产开发用地、房地产交易、房地产税费、物业管理、房地产纠纷处理等基本内容。本书各教学章节都以引例作为开篇,深入浅出地介绍理论知识并辅以实例讲解,体例新颖,内容全面,收录了最新法律法规条文及解释。内容设置注重培养学生的职业能力,突出实际操作性,结合房地产估价师和房地产经纪人等执业资格考试的相关内容。

本书可作为高等职业院校房地产类专业和物业管理专业的教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/银花主编. —北京:机械工业出版社, 2009.6

高等职业教育房地产类专业“十一五”规划教材

ISBN 978-7-111-27425-4

I. 房... II. 银... III. 房地产—法规—中国—高等学校:技术学校—教材

IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第093418号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:李俊玲 李莉 责任编辑:李莉 李秀玲

封面设计:鞠杨 责任印制:洪汉军

三河市国英印务有限公司印刷

2009年8月第1版第1次印刷

184mm×260mm·10.75印张·262千字

0001—4000册

标准书号:ISBN 978-7-111-27425-4

定价:19.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 68354423

编辑热线电话:(010) 68354423

封面无防伪标均为盗版



机械工业出版社
China Machine Press

教师信息反馈表

尊敬的老师：

您好！首先感谢您选用机械工业出版社的教材。机械工业出版社成立于 1952 年，是国家级优秀出版社，是教育部指定的教材出版基地。机械工业出版社从 1999 年开始出版高职教材，目前高职教材品种有近 1 500 种，覆盖机、电、车、土建、经管、基础课等众多领域，机工版高职教材以质量优、品种全而得到众多职业院校的认可。在“十一五”国家级规划教材评选中，机械工业出版社有近 400 种高职教材入选，位居全国第二。为了更好地为教学服务，我社正在大规模进行教材的配套建设工作，多数教材均可免费为您提供配套的助教盘（包括电子教案、课后习题解答、素材库等内容）。如果您需要本书的助教盘，请填写以下表格并回寄给我们，我们将在收到表格后及时与您联系。我们愿以最真诚的服务回报您对机械工业出版社的关心和支持。

书 名					书 号			版 次		
使用本书的学生人数 _____ 人/年 _____ 年级								学时数 _____		
您对本书的意见和建议										
您的个人情况										
姓 名			性 别	☐ 男 ☐ 女 (画√)	年 龄			职务职称		
所在学校								系名(分院名)		
联系地址 (邮编)										
联系电话					E-mail					
您教授的其他课程的情况										
课程名称	学生 人数	使用教材名称			出版社		教材满意度 (画√)			
							☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意			
							☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意			
如果您有意向主编或 参编教材，请您将信息填 入右侧表格	拟编写教材名称			适用专业		是否已有 内部讲义		年用书量		
系主任签字						盖章				

注：本表可复印，寄至北京百万庄大街 22 号 机械工业出版社高职分社收（100037）；亦可发至电子邮箱：

sbs@mail.machineinfo.gov.cn，也可发传真至 010-68998916。登录机械工业出版社教材服务网 www.cmpedu.com 可下载表格电子版。联系电话：010-88379050 010-68354423。

前 言

房地产业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动工业、建筑业、金融业的发展及推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。当前，房地产业面临着三大转变，一是房地产经济的增长方式将由单纯的速度规模型向质量效益型转变，房地产业的集约化发展成为发展方向；二是房地产业对经济增长的拉动将从单纯投资开发向生产、流通、消费并重转变，并要求形成投资、消费的良好循环机制；三是房地产市场的发展将由主要靠行政措施和政策调节逐步向主要靠市场机制的自身调节转变，市场调节与宏观调控互为作用成为市场运行的基础。对此，房地产法律法规建设要紧密围绕房地产市场健康、稳定、持续发展，创造良好的法制环境，提供有力的法制保证。

本教材在对房地产法律法规实施现状进行大量调研的基础上，根据建设部建筑与房地产经济管理专业指导委员会制定的房地产经营与管理专业培养方案及《房地产法规》课程教学大纲的要求，结合高等职业教育培养高素质技能型人才的目标，按照高职学生的职业道德、职业技能、可持续发展能力并举的思路，系统设计了教材内容结构，引入大量的实践案例，丰富了习题和思考题，为本课程的教学模式和教学方法改革提供了便利。

本教材由内蒙古建筑职业技术学院银花任主编，石家庄职业技术学院王晓兰任副主编，内蒙古建筑职业技术学院褚菁晶、赵海玲任参编。由内蒙古财经学院梁荣教授主审。参加编写的人员具体分工是：银花编写第二、八章，并最后对教材进行统稿；王晓兰编写第五、六章；褚菁晶编写第三、七章；赵海玲编写第一、四章。

由于编者水平有限，加之时间和条件的限制，书中难免有不妥之处，诚望广大读者提出宝贵意见。

编 者

目 录

前言

第1章 房地产法规概述	1	第4章 房地产开发法规	62
1.1 房地产及房地产业	1	4.1 房地产开发及房地产开发 企业的法规	62
1.2 房地产法的概念和调整对象	4	4.2 城市房屋拆迁的法规	69
1.3 房地产法律关系	7	4.3 建设工程项目招标投标的法规	72
1.4 房地产法律规范	9	4.4 房地产开发的规划管理	77
1.5 我国房地产法的立法概况	10	引例分析	79
引例分析	11	小结	79
小结	12	练习题	80
练习题	12	第5章 房地产交易法规	84
第2章 房地产权属法规	15	5.1 房地产交易概述	84
2.1 房地产权属概述	15	5.2 房地产转让的法规	86
2.2 土地权属制度	17	5.3 商品房预售的法规	91
2.3 房屋权属制度	23	5.4 房屋租赁的法规	93
2.4 房地产权属登记	27	5.5 房地产抵押的法规	96
2.5 房地产产权产籍管理	33	5.6 房地产中介服务管理	101
引例分析	36	引例分析	103
小结	36	小结	104
练习题	36	练习题	104
第3章 房地产用地法规	40	第6章 房地产税费法规	109
3.1 国有土地使用权出让的 法律规定	40	6.1 房地产税费概述	109
3.2 国有土地使用权划拨的 法律规定	45	6.2 房地产税的法规	110
3.3 国有土地使用权转让的 法律规定	49	6.3 房地产费的法规	120
3.4 国有土地租赁的法律规定	52	引例分析	123
3.5 集体土地征用的法律规定	54	小结	123
引例分析	58	练习题	123
小结	58	第7章 物业管理法规	127
练习题	58	7.1 物业管理法律关系	127
		7.2 物业服务合同	130
		7.3 物业服务费	133



7.4 物业管理实务运作	135	8.2 房地产纠纷的行政处理	149
7.5 物业管理法律责任	140	8.3 房地产纠纷仲裁	153
引例分析	143	8.4 房地产纠纷诉讼	155
小结	144	引例分析	159
练习题	144	小结	159
第8章 房地产纠纷处理法规	147	练习题	160
8.1 房地产纠纷概述	147	参考文献	164

第 1 章

房地产法规概述

学习目标

通过本章学习，了解房地产及房地产业的基本概念，房地产法的特征、原则、作用和立法现状；掌握我国房地产法的调整对象、房地产法律关系。

关键词

房地产 房地产业 房地产法律关系 房地产产权 房地产法律规范 房地产法律体系

【本章引例】

A 省 B 市人民政府为加快城镇住房法制建设，根据《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》）、A 省人民代表大会出台的《A 省城镇房地产开发经营管理条例》及 A 省政府颁布实施的《A 省商品房销售管理办法》等法律、法规，建立和完善了以普通住房为主的住房供应体系，出台了《B 市城镇职工住房补贴管理暂行办法》、《B 市城镇商品房预售管理办法》、《B 市城镇商品房销售管理办法》等一系列规定。上述所列房地产法律、法规和规定的法律效力如何排列？

1.1 房地产及房地产业

1.1.1 房地产及房地产业的概念

房地产是房屋财产和土地财产的总称，是房产和地产的结合体。土地与房屋具有不可分离性和不可移动性，或一经移动就要丧失其极大的价值，因而在我国，房地产与不动产经常被理解为同一语义的两种表述。所谓不动产，是指土地和地上附着物及其衍生的权利，由于目前《城市房地产管理法》还没有将农村的房地产列为调整范围，所以我们主要研究的是城市的房地产。所谓房产，是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产，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做其他用途的房屋，具体包括住宅、仓库、厂房及商业、文化、教育、服务、医疗、办公、体育等多方面的用房。所谓地产，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、经营，并能够带来相应经济效益的建设用地，包括地下的各种基础设施、地面道路等。

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。在我国，房地产业作为第三产业已经成为国民经济的一个重要部门。房地产业不同于房地产，房地产业是一种开发经营



行为,经营的客体是房地产,经营服务的对象是房地产消费者,房地产经营者直接追求的是商业利益;而房地产是一种财产权,这种财产权并不具有经营性,只是民事消费范围。房地产业不同于建筑业,房地产业是活动在流通领域的产业部门,属于第三产业;而建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修等的物质生产部门,属于第二产业。房地产业的活动领域包括:①土地的开发和再开发;②房屋及其附属物或其他基础设施的开发;③房地产经营;④房地产的融资租赁;⑤房地产中介服务;⑥房地产行业管理。

1.1.2 房地产的特性

1. 房地产位置的固定性

这是与其他商品最大的区别。由于土地是固定不能移动的,因而建筑在土地上的房屋及其附属物也就随之不能移动。土地的区位及建筑物的位置是相对固定的,这就使房地产受地理位置的限制,因而房地产商在投资房地产时,空间位置的选择十分重要。

2. 高质耐久性

土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消灭的。土地上的建筑物相对于其他商品而言一般也不会轻易损坏,只有为了新的用途或该块土地有可能提供更高价值的情况下进行拆迁改造。

3. 稀缺性

土地属于不可再生资源,并且一个国家可供使用的土地也是有限的,土地的有限必然导致房产的稀缺,这是房地产价格昂贵上涨的最主要因素。

4. 保值、增值性

房地产项目虽然投资大、成本高、风险多,但从长远来看,房地产又具有保值、增值的特点。随着社会经济的发展、人民生活水平的提高,对房地产业的需求也在增加,因而房地产的价格也会不断上升、不断增值。

1.1.3 房地产业的现状和特点

1. 房地产业的现状

近几年,我国经济的发展、城市化进程的加快、居民收入水平的提高以及政府启动内需的政策,都为房地产业的发展注入了新的活力。总体分析,我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行,房地产业作为国民经济的支柱产业和新的增长点,为我国经济的快速增长作出了贡献。

(1) 房地产业飞速发展,成为我国发展最快的行业之一。在改革开放以前,我国房地产业实行的是统建统分制度。随着改革开放的深化,我国房地产业也逐步过渡到一个以企业为主体、市场为导向、社会资金为依托、配套建设为中心的综合开发阶段。进入 20 世纪 90 年代之后,房地产业进入了一个前所未有的兴旺发达期,土地成片开发和大量外资的引入,形成了外资、合资和内资开发公司齐头并进的势头,住宅、楼宇、商业大厦、公共设施等纷纷拔地而起。我国的房地产业作为一种重要的经济杠杆,在城市建设、改善人民生活、促进经济发展等方面发挥了巨大作用。我国的房地产开发规模正以每年平均 20% 的速度增长,在整个国民经济中已占有举足轻重的地位。



另外,我国自提出建立社会主义市场经济体制以来,房地产业也和其他产业一样市场化进展明显加快。这主要表现在:住宅由计划封闭生产转向商品化经营;全民、集体、股份、合资、民营等多种经济成分并存,开创了中国房地产投资主体多元化的时代;投资、融资由拨款改贷款,增强了房地产业的造血机能;运用“以新补旧,以丰补歉”、“以路带房,以房补路”的方式方法,实现了住房建设和城市建设协调发展;城市土地由无偿划拨转为有偿出让,直至推行公开拍卖,为城市建设积累了大量资金;实行货币安置,推行了货币分配制度;拆迁合理安置;取消福利分房,培育住宅交易市场,使我国的房地产市场逐步走向良性循环的发展轨道。

(2) 房地产投资稳步上升,投资结构基本合理。发展经济理论告诉我们,资本积累、投资增加是经济增长的必要条件。没有投资的稳步增长,任何国家都不可能实现从农业化向工业化和现代化的转变。对于我国这样一个人口庞大的发展中国家来说,保持一定的投资规模尤为重要。从总量分析,我国房地产投资增长率与固定资产增长率基本同步,近几年略高于固定资产投资增长率。

(3) 基本打破了城镇旧的住房体制,以市场配置资源为基础的城镇住房新体制初步建立。在商品房市场上,新的住房供应体制初步建立,个人购房比例已发展到 95%以上,存量房交易活跃,为适应不同收入阶层提供的商品房、经济适用房、廉租房各占一定比例,新、旧住房市场初步形成联动效应。

2. 我国房地产业存在的问题

(1) 资源的浪费与流失。由于房地产开发失控和无序发展,导致土地资源的大量浪费和国有资产的大量流失。1992~1993 年的“开发区热”和“房地产热”高潮时,全国形形色色的开发区达上万个,规划占地 1.5 万平方公里,相当于全国当时的城市建成区总面积,而真正实现有效开发利用的仅为 2%左右。

(2) 商品房价格过高,空置量增加,而且正在进一步扩大。近年来,商品房的价格持续上涨,过高的价格超过了普通居民的承受能力,造成了住房供应结构性矛盾突出。一方面新建住宅积压日益加剧,另一方面工薪阶层买不到合适的住房,供给与需求的不匹配导致商品房的空置量逐渐增加。虽然建设部多次强调消化空置房,许多地区空置房也有所下降,但总的来看,我国的空置商品房仍然继续上升,现已接近 20%。

(3) 房地产开发中的短期行为对生态环境造成破坏。房地产开发企业片面地追求经济效益,致使建筑密度过高、容积率过高,缺少绿色空间,忽视了对生态环境的保护与建设。

(4) 房地产业发展与金融业关系尚未理顺,房地产开发缺乏稳定的资金来源,房地产金融基础体系尚不完备。国外发达市场经济国家住房消费信贷一般占到整个房地产信贷总额的 70%左右,而我国消费信贷占房地产信贷的比例不到 10%,仅占银行全部贷款总量的 1%,实现可持续发展是我国房地产业面临的一项战略任务。

3. 房地产业的特点

(1) 房地产业基本实现商品化。与其他产业相比,房地产业的经营性更强、商品化程度更高。目前,我国房地产产品的商品率总体来说还比较低。随着我国土地使用制度和住房制度改革的深化和房地产市场体系的进一步完善与规范,预计在 21 世纪 20 年代前后,我国大部分房地产产品将进入市场流转,基本实现房地产产品的商品化。



(2) 房地产业投资周期长、规模大。一般来说, 房地产投资周期短则一年左右, 长则数年, 总投资数额大, 目的是为了赚取高额利润。这种高投资、高效益的投资体制极易形成“房地产开发热”, 因此在充分发挥房地产业经营性功能搞活房地产市场的同时, 必须对房地产业高度的投机性有所警惕, 防止其可能造成的消极后果。

(3) 房地产业对经济总体运行具有导向性。房地产商品在生产、流通和消费过程中需要大量的资金, 逐步成为现代社会经济系统的有机组成部分, 直接影响着社会消费、就业、金融、信贷和多种相关行业的发展。房地产业在工业化、城市化进程中兴起和发展, 形成了相对独立的产业, 反过来它又促进工业化、城市化的发展。房地产业所创造的财富能够通过与其他部门的联系得到扩大, 因而房地产业的兴旺对国民经济总体运行具有明显的促进和导向作用。

(4) 房地产中介服务体系基本实现社会化。我国的房地产中介服务体系目前还处于起步阶段。无论就其发展规模、管理体制, 还是从人员素质和功能作用来看, 与发达国家相比, 水平都还很低。随着我国房地产业的发展和社会主义市场体系的逐步完善, 将建立起比较完善的社会化的房地产中介服务体系。

(5) 居民住宅基本实现自有化。居民住宅基本自有化是住宅商品化的必然结果。目前, 我国城市居民住宅的自有化率还比较低, 全国平均为 30% 左右, 其中小城市和城镇比例高些, 大中城市比例低些。随着我国房屋改革的进一步深化和住房分配货币化的逐步实施, 居民住房自有化率必将逐步提高。据估算, 到 21 世纪 20 年代前后, 可达到 50% 以上。

1.2 房地产法的概念和调整对象

1.2.1 房地产法的概念

房地产法是指由国家制定或认可的, 调整人们在房地产权属、房地产开发、房地产经营交易、房地产管理服务及涉外房地产等方面所发生的权利与义务关系的法律规范的总称。

房地产法有广义与狭义之分。广义的房地产法是指调整房地产经济关系的所有法律、法规、规章等, 包括宪法、民法、行政法、经济法、国务院及中央各部委颁发的法规、规章等。狭义的房地产法是指我国关于房地产的基本立法, 即指《中华人民共和国城市房地产管理法》。

1.2.2 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关系, 即以在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中所发生的各种社会关系为调整对象。按照法律关系主要涉及的法律部门, 可将房地产法的调整对象分为三类: 房地产经济法律关系、房地产民事关系和房地产行政关系。

1. 房地产经济法律关系

房地产经济法律关系是房地产法的主要调整对象, 主要包括土地管理关系、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、房地产规划管理关系、房地产开发经营管理关系、房地产税费收缴关系、房地产金融关系、房地产质量管理关系、房地产价格管理关系、涉外房地产关系等。



2. 房地产民事关系

房地产民事关系是指平等的民事主体之间所发生的社会关系,主要包括房地产权属关系、房地产交易关系、房屋继承关系、房屋赠与关系、房屋拆迁关系、房地产开发建设关系、房地产融资关系、房地产共有关系、房地产相邻关系、房地产中介服务关系、物业管理关系等。

3. 房地产行政关系

房地产行政关系是指国家行政机关在其行政职能发挥过程中,与房地产行政管理相对人所发生的社会关系。它主要包括土地利用规划和房屋建设规划关系、房地产开发建设审批关系、土地征收关系、房地产产权产籍管理关系、房地产市场管理关系、房地产行业管理关系、房地产税费收缴关系等。

1.2.3 物权法中的房地产权

物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。房地产所有权(房地产权)是指房地产所有者对其所有的房地产享有的占有、使用、收益、处分的权利。所谓占有,是指合法取得和拥有的意思,它是指事实上对房地产的控制和支配。占有是房地产权的基本内容,占有房地产的可以是所有者本身,也可以是非所有者通过合法手续对房地产的占有。所谓使用,是指房地产的占有者按照房屋的性能及使用价值对房屋合理地加以利用。房地产的权属所有人可以自己行使使用权,如自住、自用等;也可以依一定的条件把房地产的使用权转让给他人,如出租、出借等。房地产的使用权和占有权是密不可分的,没有占有权,使用权就失去了存在的基础,而使用权又可以从所有权中分离出来,即有使用权不一定就有所有权,但却一定有占有权。所谓收益,是指房地产所有权人按照法律规定,从履行权利义务关系中得到的收益,如出租房屋收取的租金。所谓处分,是指房屋所有权人在法律允许的范围内,根据自己的意志对房地产进行处置的权利,如依法对自己所有的房地产出售、赠与、变换等。

1. 《物权法》对房屋权属登记的促进作用

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)确定了这样一个基本原则:物权的设立、变更、转让和消灭,除法律另有规定外,不动产应当登记、动产应当交付才能生效。记载于不动产登记簿的权利人是该不动产的主人、动产的占有是该动产的主人,但有相反证据的除外。物权中其他的制度,如所有权制度、用益物权制度以及担保物权制度,都和不动产登记有着千丝万缕的联系。因此,不动产登记制度是物权制度的重要基础。可以说,没有健全的不动产登记制度,就没有完善的物权法律制度。

(1) 明确了房屋权属登记的效力。《物权法》对不动产物权的变动采用了登记生效主义,规定经依法登记后发生法律效力,并且规定了物权生效的临界点,即自记载于不动产登记簿时发生法律效力。同时,《物权法》规定不动产登记簿是物权归属和内容的依据,不动产权属证书只是权利人享有该不动产物权的证明,所记载的事项如果与不动产登记簿不一致,以不动产登记簿为准。这理顺了房产登记簿与房屋权属证书之间的关系,也为登记簿的公示公信提供了良好的基础,从而使房产登记簿具有了较强的公信力。

(2) 强化了权属登记机构的审查责任。对于不动产登记的审查,《物权法》第十二条规定了登记机构应当履行的职责。虽然没有明确提出必须进行实质审查,但“询问申请人”、“必



要实地查看”等要求赋予了登记机关对有关事项进行调查的权利，表明实质审查应成为登记机构的主要倾向。实质审查是登记生效主义条件下依公示公信原则提高登记公信力的必然要求，从而使保护善意第三人的利益有了法律基础。

(3) 丰富了不动产登记形式。为适应我国不动产交易的市场需要，解决不动产登记过程中可能出现的争议，《物权法》确认了更正登记、异议登记和预告登记等三种新的登记制度。更正登记和异议登记制度是针对不正确登记的补救制度，预告登记制度则可以有效防止不动产交易中出卖人“一物二卖”，保护买受人的合理期待。

2. 《物权法》规定建筑物区分所有权

《物权法》规定：“建筑物区分所有权人对建筑物内的住宅、商业住宅用房等专有部分享有所有权，对走廊、楼梯、外墙等共有部分享有共有的权利。”

同时，《物权法》规定小区业主“对该建筑物及其附属设施的维护等享有共同管理的权利”，并且“对建设单位聘请的物业管理机构，建筑物区分所有权人认为不合适的，有权更换”。经常抱怨“请不走管家”的业主们，可以运用法律条文维护自己的权益。

另一个现实中矛盾纠结的领域，是会所、车库和绿地的归属。《物权法》规定：“会所、车库、绿地等的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于建筑物区分所有权人共有。”

3. 《物权法》规定了房地产的土地使用权期限到期后自动续期

我国城镇土地归国家所有。《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》第十二条规定，土地使用权出让的最高年限为70年。《物权法》对此规定，国有土地使用权期满，出让方未收回土地使用权的，土地使用权人可以继续使用土地并应当支付出让金。出让方收回土地使用权的，应当提前6个月通知土地使用权人。建设用地使用权的期间届满，建设用地使用权消灭，但可在届满前一年申请续期。现阶段开发企业以70年使用期一次性缴纳土地出让金，并转移到购房者的购买成本中，70年后可续期土地使用权的规定构建了房产保值、增值的前提条件，而这一条款的成立将直接为房地产市场物业持有税的征收提供法律依据。

4. 《物权法》对我国房地产业的影响

(1) 《物权法》影响深远，但不会给当前的房地产开发带来翻天覆地的变化。《物权法》的很多规定在《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《城市房地产管理法》中都有所体现。整体来看，《物权法》的颁布和实施对房地产开发的影响不会很大。

(2) 未来开发成本将进一步上升，城市建设和房地产开发的速度将受到影响。《物权法》只有两章没有涉及土地问题。征地拆迁出于公共利益等规定，将令未来的开发成本进一步上涨。

(3) 市中心区的开发将让位于市中心区经营。未来能在中心城区拥有经营性物业的房地产开发商，将是未来的地产“王者”。

(4) 百年建筑和可持续性建筑将成为主流。《物权法》规定，住宅到期后自动续期，解了很多人的心病。既然如此，未来买家对建筑提出“100年可使用”将不会是一个苛刻的要求。



(5) 高端物业将进入黄金时代, 未来的豪宅市场将更被看好。

(6) 《物权法》将令中国内地的房地产进一步国际化, 国外投资者对中国内地物业的信心将进一步增强。尽管目前对外资进入还有很多限制, 但可以肯定, 未来中国内地的房地产将是国际化的房地产。

1.3 房地产法律关系

1.3.1 房地产法律关系的概念

房地产法律关系是指房地产法律规范在调整房地产开发、经营、管理及相关活动过程中所形成的法定权利和义务的关系。房地产社会关系受到多种社会规范的调整, 如政策、法律、道德、习惯等, 其中法律规范调整的房地产社会关系形成了具有受法律强制力保护的权利义务关系, 即上升为房地产法律关系, 这是市场经济发展的客观要求。房地产法律关系在房地产社会关系中的地位是一个社会房地产经济发展程度的重要标志, 同时也对一个社会房地产经济的发展方向和利益格局起着决定性作用。

1.3.2 房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系同其他法律关系一样, 主要由主体、客体和内容三个基本要素构成。三者对房地产法律关系的构成缺一不可, 任何一个要素的变更或消灭都会导致房地产法律关系的变更或消灭。

1. 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体是指房地产法律关系的参加者或当事人, 即房地产法律关系中权利的享有者和义务的承担者。从一般民事法律关系的角度划分, 房地产法律关系的主体可分为国家、法人和公民。这种分类方法具有局部意义, 不能涵盖一切房地产法律关系的主体范围。从各类主体在房地产法律活动中所起的不同作用划分, 房地产法律关系的主体可分为房地产管理主体、房地产开发商、建筑商、房地产交易主体和房地产辅助商。

(1) 房地产管理主体包括国家各级土地管理部门、房屋管理部门、建设管理部门、规划管理部门、物价管理部门等。这类主体有时作为一般的民事法律关系主体出现, 有时作为房地产法律活动中的管理者出现。房地产管理主体处于最强的地位。

(2) 房地产开发商是专门从事房地产开发的企业。在以房地产业为标志的现代房地产社会关系中, 这种主体居于核心地位, 它是房地产市场经济活动的组织者。我国房地产开发企业主要分为房地产开发专营企业、房地产开发兼营企业、房地产开发项目公司三类。

(3) 建筑商是承接开发商提供的房地产开发项目, 进行建筑施工的企业。我国对建筑施工企业的管理主要包括企业资质管理、施工管理和建设工程监理。

(4) 房地产交易主体是指从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等, 包括房地产买方、房地产卖方、房地产抵押权人及其相对人、房地产出租人和承租人等。

(5) 房地产辅助商是指从事除直接进行房地产开发和交易的房地产服务性经营者, 包括房地产经纪人、房地产交易行、房地产金融和保险机构、房地产估价机构、房地产咨询顾问人、物业管理公司、房地产律师等。



2. 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务所指向的对象和标的,主要包括物、行为和智力成果。

(1) 物在房地产法律关系中是指土地和房屋及其附属物。土地可分为国有土地和集体所有土地。根据地理位置的不同可将房屋分为城市房屋和农村房屋,根据用途不同又可将房屋分为住宅用房和商业用房。

(2) 行为是指房地产法律关系主体在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中的行为,如建设用地审批行为,房地产开发、建设、经营、管理、交换、使用、维修、服务等行为。

(3) 智力成果是指权利主体通过智力活动所取得的成果,如用于房地产综合开发的各类规划设计图样等。

3. 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容是房地产法律关系的核心要素,是指房地产法律关系主体依法享有的权利和承担的义务。房地产法律关系主体享有的权利是指在一定条件下,房地产法律关系主体为实现某种利益,有权做出或不做出某种行为或要求义务主体做出或不做出某种行为的资格,如房屋转让权、抵押权、租赁权等。房地产法律关系主体承担的义务是指房地产法律关系主体为满足权利主体所享有的权利的实现而必须履行的某种责任,如全面履行合同、依法纳税等义务。

房地产法律关系中,主体的权利和义务是对应的关系,相辅相成、互相依存、不可分割,没有不承担义务的权利,也没有不享有权利的义务。

1.3.3 房地产法律关系的产生、变更和消灭

1. 房地产法律关系产生、变更和消灭的条件

房地产法律关系产生、变更和消灭需要具备的条件有两个:一是房地产法律规范,这是房地产法律关系产生、变更和消灭的法律依据;二是房地产法律事实,是指能够引起房地产法律关系的产生、变更和消灭,具有法律意义的事件和行为。

2. 房地产法律事实的种类

以是否依人的主观意志为转移作为标准,可将法律事实分为事件和行为。

(1) 事件是指与人们的意志无关,不以当事人的意志为转移的,能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的自然现象和社会现象,如国家法律、法规的颁布实施或废止、不可抗力等。

(2) 行为是房地产法律关系主体有意识的活动,包括房地产法律行为、房地产行政行为和房地产司法行为。

1) 房地产法律行为是指房地产法律关系主体为产生、变更和消灭一定房地产法律关系而实施的行为,包括作为和不作为的行为。根据行为性质,房地产法律行为又可分为合法行为和违法行为。

2) 房地产行政行为是指房地产行政管理机关行使其管理职权而实施的带有强制力保证的行政指令,如房地产产权产籍管理、行业管理等行为。

3) 房地产司法行为是指由公安、检察、法院等司法机关依法实施的行为,如法院对房地产纠纷案件的判决等。



1.4 房地产法律规范

1.4.1 房地产法律规范的概念

房地产法律规范,既是房地产法律的渊源,也是房地产法律规范的表现形式。房地产法律规范既存在于房地产成文法典中,也出现在宪法、民法、经济法、行政法等有关法律、法规中,我们称之为专门性规范和相关性规范,它们共同组成了一个完整的体系,调整房地产经济关系。

1.4.2 房地产法律规范的特征

与别的法律规定相比较,房地产法律规范有以下几个特征:

- (1) 总体数量多,质量高,适用范围广泛,体系较为完整。
- (2) 单行法律少,行政法规多。
- (3) 调整民事主体的法律少,强调行政管理的规范多。
- (4) 短期性规定多,稳定性法律少。

1.4.3 房地产法律体系

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、制度等共同组成的有机统一的集合体。它体现了房地产方面各种行为规范所具有的集合性、层次性和结构的统一性。我国的宪法、单一性房地产法律法规、其他综合性房地产法律法规对房地产经济关系的调整均有适用性。现行的房地产法律体系基本完整,主要由行政法律部门、民事法律部门和经济法律部门中的有关房地产内容的法律制度构成。我国的房地产法律体系按其内容分布划分,由三部分立法组成:①综合的法,如《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)、《民法通则》等法律中的有关规定;②专门的法,如《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》)、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)以及它们的实施条例、细则、办法等;③相关的法,如《中华人民共和国森林法》(以下简称《森林法》)、《中华人民共和国草原法》(以下简称《草原法》)、《中华人民共和国渔业法》(以下简称《渔业法》)、《中华人民共和国环境保护法》(以下简称《环境保护法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)、《中华人民共和国商业银行法》(以下简称《商业银行法》)、《中华人民共和国婚姻法》(以下简称《婚姻法》)、《中华人民共和国继承法》(以下简称《继承法》)等法律中的有关规定。

按我国实际情况,房地产法律体系可分为7个层次:①宪法有关规定。②法律,可分为基本法律和基本法律以外的法律。基本法律是由全国人民代表大会制定,如《民法通则》中的相关规定;基本法律以外的法律是由全国人民代表大会常务委员会制定,如《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城市规划法》等。③行政法规,指国务院制定或批准颁布的规范性文件,如《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等。④地方法规,指省、自治区、直辖市人民代表大会及其常委会制定或批准颁布的规范性文件。⑤部门规章,指国务院所属各部委以及直属机关制定和颁布的规范性文件。⑥地方政府规章,指省、自治



区、直辖市人民政府制定和颁布的规范性文件。⑦ 其他政府规章和规定，主要指没有立法权的中小城市或人大颁发的房地产管理制度和规范。

经过几十年的建设，我国房地产法律体系已经基本完整，但随着社会的发展，新问题不断出现，房地产法律体系应及时修改或补充。

1.5 我国房地产法的立法概况

1.5.1 我国房地产法的立法概况

我国的房地产立法大体可划分为四个阶段。

1. 第一阶段为 1949~1978 年

这一阶段颁布的法律法规主要有：1949 年《公房公产统一管理的决定》，1950 年《中华人民共和国土地改革法》（以下简称《土地改革法》）、《中华人民共和国城市房地产税暂行条例》（以下简称《城市房地产税暂行条例》），1956 年《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》，1964 年《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》、《关于港澳同胞出租房屋进行社会主义改造问题的报告》等，这些政策法令及有关文件对于调整房地产经济关系起着重要的推动作用。

2. 第二阶段为 1979~1988 年

这一阶段房地产业开始复苏，是房地产立法的“崭新阶段”，数量多，层次高。主要表现在以下几个方面：

（1）城镇住宅建设有较大发展。1983 年，原城乡建设环境保护部颁布了《城镇个人建造住宅管理办法》，规定了建造个人住宅可以采取自建公助等办法。

（2）住宅制度改革开始试点。1982 年，国务院原则同意了原国家建设委员会、原国家城市建设总局《关于城市出售住宅试点工作座谈会情况的报告》，并选定在烟台、唐山等部分城市先行试点，总结经验，逐步推广。

（3）房地产综合开发开始起步。1984 年，原国家计划委员会、原城乡建设环境保护部联合发布的《城市建设综合开发公司暂行办法》中规定各城市可以成立综合开发公司。1987 年，《国务院关于城市建设工作的通知》指出，城市建设应当实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”。

（4）房地产行政管理工作不断加强。1980 年，国务院转发《关于用侨汇购买和建设住宅暂行办法》；1983 年，国务院公布《城市私有房屋管理条例》，调整城市私有房产所有权登记、买卖、租赁等方面的关系；1986 年，国务院发布《房产税暂行条例》，以调整房地产开发建设和房屋所有权人纳税方面的关系；1987 年，原城乡建设环境保护部发布了《城镇房屋所有权登记暂行办法》，建立了城镇房屋所有权登记制度。

3. 第三阶段为 1989~1992 年

这一阶段是房地产法的发展时期，主要表现有：

（1）建立土地有偿使用制度。1988 年《宪法》修改后明确规定，城市土地属于国家所有，土地使用权可以依法转让；1990 年，国务院发布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出