

博學



21世纪工程管理系列

房地产法

nt

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

(第二版)

■ 陈耀东 主编

Project Management

复旦大学出版社

D922.181.4

26-2

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

(第二版)

陈耀东
王者洁
吴彬

主 编
副主编

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/陈耀东主编. —2 版. —上海:复旦大学出版社,2009. 10
(复旦博学·21 世纪工程管理系列)
ISBN 978-7-309-06870-2

I. 房… II. 陈… III. 房地产业-法规-中国-教材
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 156768 号

房地产法(第二版)

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)
86-21-65100562(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 罗翔

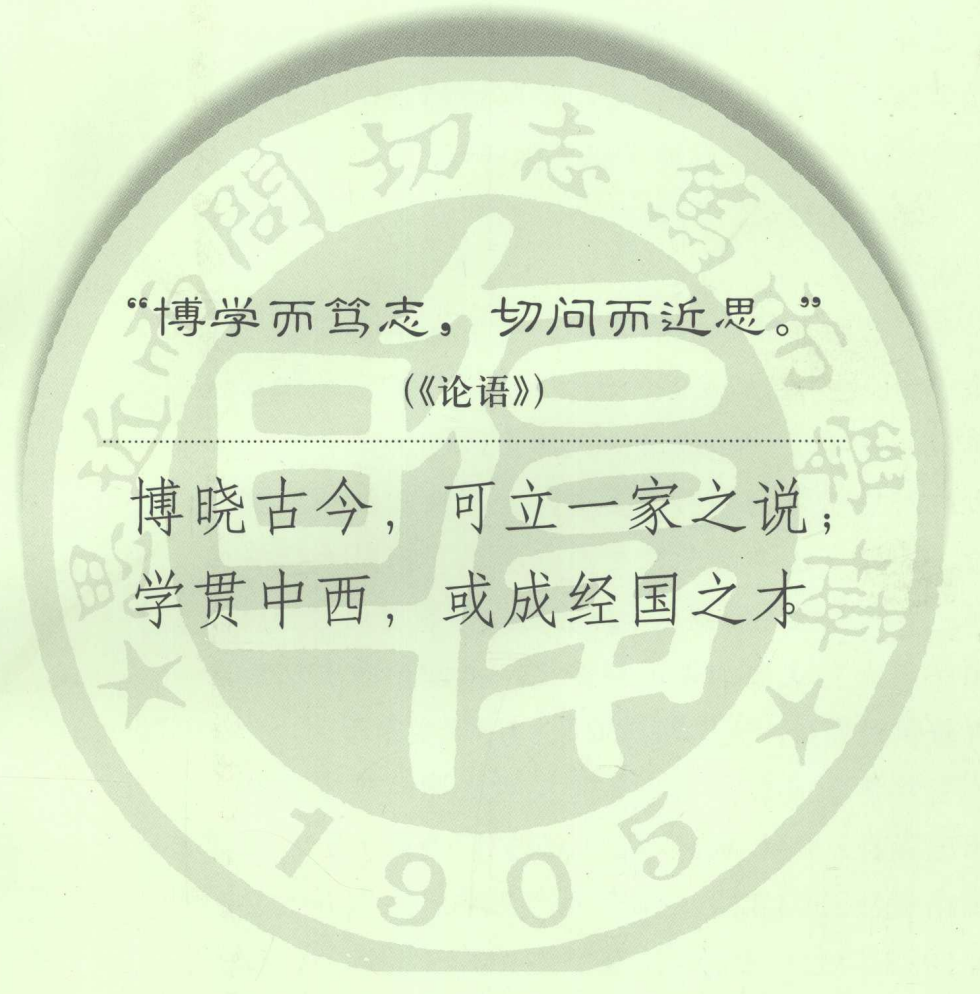
出品人 贺圣遂

印刷 江苏省如皋市印刷有限公司
开本 787×1092 1/16
印张 22.5
字数 487 千
版次 2009 年 10 月第二版第一次印刷
印数 1—5 100

书号 ISBN 978-7-309-06870-2/D·431
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

A large, faint watermark of the Fudan University seal is centered on the page. The seal is circular and contains the university's name in Chinese characters '復旦大學' and the founding year '1905'.

“博学而笃志，切问而近思。”

(《论语》)

博晓古今，可立一家之说；
学贯中西，或成经国之才

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。

主要学术领域：房地产法、物权法等民商法、经济法领域。

主要社会兼职：中国法学会经济法学会理事，天津法学会民法分会副会长，天津昭元律师事务所律师，天津市仲裁委员会仲裁员，天津市政府决策专家，天津市政府立法咨询委员会委员，天津市政法委执法监督员，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，天津市人大立法咨询委员会委员，天津市政府法制研究所兼职研究员，天津市政府采购评审专家等。

主要学术成果：《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；《旅游法观点述评》（主编），知识产权出版社2006年版。

在各类学术刊物上发表学术文章60余篇。

承担的课题：主持、参加国家、省部级及地方课题20余项；

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。本书体例设计新颖，内容全面、系统，共分两篇。第一篇为房地产法总论，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；第二篇为房地产法分论，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、物业管理与服务、房地产社会保障、房地产行政管理等法律制度。最后，本书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。

本书可作为大学本科和研究生学习、研究房地产法的教材，也适合于律师、法官等司法业内人士以及房地产业从业人员阅读，还可成为对房地产法感兴趣人士的参考用书。

第二版编写说明

《房地产法》教材自 2006 年 9 月出版以来,受到了读者的欢迎,也有一些读者提出了中肯的建议。

这几年来,我国在房地产领域的法制建设取得了长足进步,尤其是 2007 年颁行的《物权法》对房地产法影响深远。之后,我国修改了《城市房地产管理法》、《物业管理条例》等法律法规;出台了一些新的法律文件,如《城乡规划法》、《房屋登记办法》、《土地登记办法》等;颁布了几部新的司法解释,如最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等;也有一些法律法规亟待修改,如《土地管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等。与此同时,我国的房地产法学研究也进一步深入,并出版了一些与新法规定相一致的房地产法教材和论著。鉴此,为与新法规定保持一致,也为了满足读者的需求,修订本教材极为必要与可行。

自 2009 年以来,我们就着手策划本教材的修订工作,分别由各位作者负责修订自己撰写的章节。为适应《物权法》及房地产法律法规的新规定,本教材第二版对第一版的内容作了较大的修改。此外,考虑到体系和内容的完整,本教材第二版增加了“房地产行政管理”一章。最后,本教材第二版修订工作由陈耀东统稿、定稿。

本书由陈耀东任主编,王者洁、吴彬任副主编;由各位作者分工撰写、合作完成。其具体分工如下。

陈耀东(南开大学法学院):第一章、第二章。

吴彬(天津市高级人民法院民事审判一庭):第三章、第十一章。

谢扬今(南开大学法学院):第四章。

王洪平(烟台大学法学院):第五章。

王者洁(天津工业大学法学院):第六章。

刘会玲(广东商学院法学院):第七章。

单峰(南京大学法学院):第八章。

赵文聘(天津工程技术师范学院):第九章。

罗瑞芳(天津社科院法学研究所):第十章。

感谢编辑罗翔老师！没有罗老师的催促和鞭策，本教材修订版也不会很快就与读者见面。在教材修订中，罗老师提出了很多宝贵的建议，在此深表谢意。

尽管本书各位作者在修订过程中付出了很大努力，但由于能力、水平有限，本书不妥之处在所难免，祈盼广大读者继续批评指教。

陈耀东

2009年7月于南开大学

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	8
第二节 房地产法基本理论问题	11
一、房地产法的概念与调整对象	11
二、房地产法的渊源和体系	14
三、房地产法的性质和作用	18
四、房地产法律关系	24
第三节 房地产法的发展与完善	31
一、国外房地产法产生与发展简要概说	31
二、我国房地产法的形成与发展	33
三、我国房地产法的完善	38
本章小结	40
关键词	40
复习思考题	40

第二章 房地产财产权	41
------------------	----

学习目标	41
------------	----

第一节 房地产财产权的梳理	41
一、房地产财产权概要	41
二、房地产物权概说	42
三、房地产债权概说	43
第二节 土地财产权	44
一、土地财产权概述	44
二、土地所有权	48
三、土地他物权	55
四、土地债权	67
第三节 房屋财产权	69
一、房屋财产权的主体多元化和类型复杂化	69
二、房屋物权	70
三、房屋债权	74
四、房屋继承权	77
第四节 新型房地产财产权	78
一、房屋分时度假财产权	79
二、土地发展权	80
三、楼盘名称使用权	81
四、房地产服务商标专用权	82
本章小结	83
关键词	84
复习思考题	84
第三章 房地产登记	85
学习目标	85
第一节 房地产登记基本原理	85
一、不动产物权变动与房地产登记	85
二、房地产登记基本制度与理论	88
第二节 我国房地产登记制度的现状与基本制度内容	95
一、我国现行房地产登记法律体系	95
二、我国房地产登记模式及特点	97
三、我国房地产登记的基本程序及文件要求	101
四、我国房地产登记制度的缺陷	104
第三节 我国房地产登记制度的完善	106
一、重构房地产登记制度的价值取向	106
二、建立统一的登记法律体系	107

三、完善登记种类	108
四、统一登记机构	114
五、健全登记机构赔偿 responsibility 制度	115
六、构建房地产登记的效力制度	120
本章小结	122
关键词	122
复习思考题	122

第二篇 房地产法分论

第四章 房地产开发用地	125
学习目标	125
第一节 房地产开发用地的基本问题	125
一、房地产开发用地的含义和特征	125
二、房地产开发用地的原则	127
第二节 建设用地使用权出让法律制度	129
一、建设用地使用权出让的概念和特征	129
二、建设用地使用权出让的条件	131
三、建设用地使用权出让方式与出让合同	132
四、建设用地使用权出让的终止	140
第三节 建设用地使用权划拨法律制度	142
一、建设用地使用权划拨的概念与特征	142
二、建设用地使用权划拨的法律规定	143
三、建设用地使用权划拨存在的问题及完善建议	147
本章小结	149
关键词	149
复习思考题	149

第五章 房地产开发建设	151
学习目标	151
第一节 房地产开发建设的基本问题	151
一、房地产开发的含义与内容	151
二、房地产开发的类型	153
三、房地产开发经营立项	155
四、房地产开发的程序	156

五、房地产开发的原则	158
第二节 房地产开发的主体	160
一、房地产开发企业	160
二、房地产开发企业的资质	164
第三节 房地产开发中的征地与拆迁	168
一、征地	168
二、拆迁	173
第四节 房地产开发建设中的合同关系	177
一、建设工程的招标投标	177
二、建设工程勘察设计合同	178
三、建筑安装工程承包合同	179
四、建设工程施工合同	179
五、建设工程委托监理合同	180
本章小结	181
关键词	182
复习思考题	182

第六章 房地产交易

学习目标	183
第一节 房地产交易概述	183
一、房地产交易的概念与特征	183
二、房地产交易的基本原则	184
第二节 房地产转让	186
一、房地产转让的基本规定与原理	186
二、建设用地使用权转让	188
三、房屋买卖	191
四、其他类型的房地产转移	199
第三节 房地产抵押	201
一、房地产抵押的基本规定与原理	201
二、房地产抵押与按揭、让与担保	207
三、房地产转按揭	210
四、房屋反向抵押	211
第四节 房地产使用权的转移	215
一、房屋租赁	215
二、房屋出典	219
三、房屋借用	222

四、建设用地使用权出租	223
本章小结	224
关键词	225
复习思考题	225

第七章 房地产中介服务 226

学习目标	226
第一节 房地产中介服务概述	226
一、房地产中介服务的含义与特征	226
二、房地产中介服务法律关系	229
三、房地产中介服务机构	229
四、房地产中介服务机构设立的条件和程序	230
第二节 对房地产中介服务人员和中介业务的管理	231
一、对房地产中介服务人员的管理	232
二、对房地产中介服务机构的管理	234
三、对房地产中介业务的管理	235
第三节 房地产中介服务存在的法律问题与完善对策	236
一、房地产中介服务存在的法律问题	236
二、完善房地产中介服务的法律对策建议	237
本章小结	239
关键词	240
复习思考题	240

第八章 物业管理与物业服务 241

学习目标	241
第一节 物业管理与服务概述	241
一、物业、物业管理、物业服务及相关概念	242
二、物业管理的类型、物业管理法律关系和物业服务法律关系	243
三、我国《物业管理条例》的主要内容	245
四、我国《物权法》中关于物业管理和物业服务的主要内容	247
第二节 业主及业主自治机构	248
一、业主的概念及业主的权利和义务	248
二、业主大会	251
三、业主委员会	254
四、管理规约	257

第三节 物业服务企业与物业服务	259
一、物业服务企业的概念和设立	259
二、物业服务企业的资质条件	260
三、物业服务企业的选聘	260
四、物业服务企业的服务内容	261
五、前期物业服务	262
六、物业服务合同	264
第四节 法律责任	267
一、民事责任	268
二、行政责任	270
三、刑事责任	271
本章小结	272
关键词	272
复习思考题	272

第九章 房地产社会保障 273

学习目标	273
第一节 房地产社会保障概要	273
一、社会保障的概念和特征	273
二、房地产社会保障的概念和特征	275
三、二元社会结构下的中国房地产社会保障	276
四、房地产保障领域二元划分分析	278
第二节 城镇住房社会保障中的法律问题	279
一、城镇住房社会保障概述	279
二、我国城镇房屋社会保障的类型与内容分析	282
第三节 农村房地产社会保障中的法律问题	290
一、农村土地社会保障制度	290
二、农村房屋社会保障制度	292
三、农村房地产社会保障制度法律分析	293
第四节 我国房地产社会保障制度的完善	294
一、我国房地产社会保障制度的发展方向	294
二、建立符合我国国情的房地产社会保障法律体系	295
三、完善房地产社会保障制度的具体建议	296
本章小结	302
关键词	302
复习思考题	302

第十章 房地产行政管理	303
学习目标	303
第一节 房地产行政管理概述	303
一、房地产行政管理的概念	303
二、房地产行政管理的现状与依据	304
三、房地产行政管理法律关系	306
第二节 我国房地产行政管理体系与基本内容	308
一、房地产行政管理体系概说	308
二、房地产行政管理的基本内容	310
第三节 我国房地产行政管理中存在的问题与完善的建议	322
一、我国房地产业行政管理中存在的问题	322
二、完善房地产行政管理的建议	323
本章小结	325
关键词	326
复习思考题	326
第十一章 房地产纠纷与解决	327
学习目标	327
第一节 房地产纠纷	327
一、房地产纠纷概述	327
二、房地产纠纷的类型	329
三、处理房地产纠纷的依据和原则	331
第二节 房地产纠纷的解决	333
一、房地产纠纷的协商与调解	333
二、房地产纠纷的行政复议	334
三、房地产纠纷的仲裁解决	336
四、房地产纠纷的诉讼解决	339
本章小结	344
关键词	344
复习思考题	344
参考文献	345

第一篇 房地产法总论

