



普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材



FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU

FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU

FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU

FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU

FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
FANGDICHAN JIBEN ZHIDU FANGDICHAN JIBEN ZHIDU

房地产基本制度

滕永健 主 编
袁 媛 副主编

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产基本制度

(房地产经营与估价专业适用)

滕永健 主 编
袁 媛 副主编
陈锡宝 主 审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产基本制度/滕永健主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材. 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材. 房地产经营与估价专业适用

ISBN 978 - 7 - 112 - 11854 - 0

I. 房… II. 滕… III. 房地产业—经济制度—中国—高等学校: 技术学校—教材 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 031889 号

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产基本制度

(房地产经营与估价专业适用)

滕永健 主 编

袁 媛 副主编

陈锡宝 主 审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京市书林印刷有限公司印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 13 $\frac{3}{4}$ 字数: 343 千字

2010 年 7 月第一版 2010 年 7 月第一次印刷

定价: 26.00 元

ISBN 978 - 7 - 112 - 11854 - 0

(19055)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《房地产基本制度》是高职高专房地产经营与估价专业的一门主干课程，本教材是根据全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会制定的房地产经营与估价专业教育标准和培养方案编写的。《房地产基本制度》从房地产业实际出发，对房地产开发、经营、管理等各方面的法律法规进行了较为详细的介绍。本书共分十二章，以房地产法律基础知识和房地产相关法律知识作为基础，根据房地产开发、经营、管理的工作过程和项目管理进程逐步展开。其内容包括：建设用地基本制度、城市房屋拆迁制度、房地产开发经营管理制度、房地产交易管理制度、房地产权属登记制度、房地产中介服务管理制度、住房公积金制度、房地产税收制度、物业管理制以及房地产纠纷处理制度等。

本书内容全面、体例完整，反映最新房地产法律、法规、政策精神，可作为各房地产类专业的教材，也可以作为房地产行业的培训教材，还可以作为准备参加全国房地产估价师、全国房地产经纪人执业资格考试的辅导教材。

* * *

责任编辑：张 晶 朱首明

责任设计：崔兰萍

责任校对：王金珠 兰曼利

教材编审委员会名单

主 任：吴 泽

副主任：陈锡宝 范文昭 张怡朋

秘 书：袁建新

委 员：（按姓氏笔画排序）

马 江 王林生 甘太仕 刘 宇 刘建军 汤万龙

吴 泽 张怡朋 李永光 陈锡宝 范文昭 胡六星

郝志群 倪 荣 夏清东 袁建新

序 言

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会（原名高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会管理类专业指导小组）是建设部受教育部委托，由建设部聘任和管理的专家机构。其主要工作任务是，研究如何适应建设事业发展的需要设置高等职业教育专业，明确建设类高等职业教育人才的培养标准和规格，构建理论与实践紧密结合的教学内容体系，构筑“校企合作、产学结合”的人才培养模式，为我国建设事业的健康发展提供智力支持。

在建设部人事教育司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，2002年以来，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会的工作取得了多项成果，编制了工程管理类高职高专教育指导性专业目录；在重点专业的专业定位、人才培养方案、教学内容体系、主干课程内容等方面取得了共识；制定了“工程造价”、“建筑工程管理”、“建筑经济管理”、“物业管理”等专业的教育标准、人才培养方案、主干课程教学大纲；制定了教材编审原则；启动了建设类高等职业教育建筑管理类专业人才培养模式的研究工作。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会指导的专业有工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理及物业设施管理等6个专业。为了满足上述专业的教学需要，我们在调查研究的基础上制定了这些专业的教育标准和培养方案，根据培养方案认真组织了教学与实践经验丰富的教授和专家编制了主干课程的教学大纲，然后根据教学大纲编审了本套教材。

本套教材是在高等职业教育有关改革精神指导下，以社会需求为导向，以培养实用为主、技能为本的应用型人才为出发点，根据目前各专业毕业生的岗位走向、生源状况等实际情况，由理论知识扎实、实践能力强的双师型教师和专家编写的。因此，本套教材体现了高等职业教育适应性、实用性强的特点，具有内容新、通俗易懂、紧密结合工程实践和工程管理实际、符合高职学生学习规律的特色。我们希望通过这套教材的使用，进一步提高教学质量，更好地为社会培养具有解决工作中实际问题的有用人才打下基础。也为今后推出更多更好的具有高职教育特色的教材探索一条新的路子，使我国的高职教育办的更加规范和有效。

**全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会
工程管理类专业指导分委员会**

前 言

本书是根据全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导委员会制定的房地产经营与估价专业培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求编写的。该教材的体系与内容,也是经过该教学指导委员会讨论研究确定的。

我国改革开放以来,特别是随着社会主义市场经济体制的初步确立,国民经济得到了飞速发展。与此同时,房地产业的兴起,促进了房地产相关产业的发展,也促进了房地产法律、法规、规章等房地产法律体系的逐步建立与完善。二十多年来,国家出台了一系列房地产的法律、法规、规章等规范性文件以及宏观调控政策,也相继出版了许多房地产法律法规解读书籍及相应教材。作者认为采用“房地产基本制度”的教材名称能集房地产法律、法规、规章等规范性文件以及政策于一体。

房地产基本制度作为房地产经营与估价专业的主干课程,教材以房地产法律基础知识和房地产相关法律知识作为基础,根据房地产开发、经营、管理的工作过程 and 项目管理进程逐步展开。着重阐述了建设用地、城市房屋拆迁、房地产经营管理、房地产交易管理、房地产权属登记、房地产中介服务管理、住房公积金管理、房地产税收、物业管理及房地产纠纷处理等制度。

本教材在编写过程中,以三个针对性为编写原则:一是要针对房地产行业的实际,尽可能体现房地产工作过程的主要环节和主要内容,使学生对房地产行业有个较为全面的了解;理论知识不能与行业实际脱节,教学内容更应体现其针对性;二是要针对房地产基本制度的教学实际,教学内容一定要体现高职的特点,体现理论够用,重在能力培养的教学目的与要求;三是要针对房地产经营与估价专业学生的实际,教学内容理论知识部分应体现通俗易懂,但又要给学生较大的空间,以利于更好培养高技能应用型人才。因此在教材编写过程中,我们请教了房地产行业的资深专家、学者和行业主管;力求做到语言精练,通俗易懂;力求在内容和选材上体现学以致用,理论联系实际。

本教材由滕永健设计并编写大纲,并由集体合作,分头撰稿。本教材共十二章,由滕永健担任主编,袁媛担任副主编,陈锡宝教授担任主审。各章的编写人员及分工如下:滕永健(第三章、第六章、第十一章、第十二章);袁媛(第四章、第八章、第十章);白如雪(第一章、第二章);金秋平(第五章);刘嘉(第七章);金秋平、刘嘉(第九章)。全书由滕永健统稿。

本教材在编写过程中得到上海城市管理职业技术学院、天津国土资源和房屋职业学院、中国建筑工业出版社有关领导和同志的指导和帮助,并参考了有关书籍,在此表示衷心感谢。

由于编者学术水平有限,书中难免存在错漏与不足之处,恳请有关专家和广大读者批评指正。

房
地
产
 基
本
制
度
 FANGDICHAN JIBEN ZHIDU
 目次
 CONTENTS

第一章 房地产法律基础知识	1
第一节 法的概述	1
第二节 房地产概述	7
第三节 房地产法律概述	11
第二章 与房地产相关的法律知识	16
第一节 民法	16
第二节 物权法	25
第三节 合同法	33
第三章 建设用地基本制度	43
第一节 我国土地制度概述	43
第二节 集体土地征收	46
第三节 国有土地使用权出让	50
第四节 国有土地使用权划拨	55
第四章 城市房屋拆迁制度	59
第一节 城市房屋拆迁概述	59
第二节 城市房屋拆迁管理体制	61
第三节 城市房屋拆迁补偿与安置	64
第四节 城市房屋拆迁纠纷的处理	70

第五章 房地产开发经营管理制度	75
第一节 房地产开发经营概述	75
第二节 房地产开发管理	78
第三节 房地产经营管理	85
第六章 房地产交易管理制度	89
第一节 房地产交易管理概述	89
第二节 房地产转让管理	92
第三节 房地产抵押管理	97
第四节 房屋租赁管理	102
第七章 房地产权属登记制度	108
第一节 房地产权属登记概述	108
第二节 土地登记制度	110
第三节 房屋登记制度	116
第八章 房地产中介服务管理制度	125
第一节 房地产中介服务概述	125
第二节 房地产中介服务管理	128
第三节 房地产中介服务行业信用档案管理	137
第九章 住房公积金制度	142
第一节 住房公积金概述	142
第二节 住房公积金缴存、提取和使用	145
第三节 违反住房公积金管理规定的行为和处罚	148
第十章 房地产税收制度	150
第一节 税收制度概述	150
第二节 房地产主要税收	154
第三节 房地产相关税收	163
第四节 廉租房、经济适用房和住房租赁税收政策	168
第十一章 物业管理制度	170
第一节 物业管理概述	170
第二节 物业管理主体	176
第三节 物业服务合同和管理规约	183
第四节 物业服务收费	185

第十二章 房地产纠纷处理制度	190
第一节 房地产纠纷概述	190
第二节 房地产行政复议和行政诉讼	193
第三节 房地产纠纷的仲裁和民事诉讼	200
参考法律法规	206
参考文献	207

房地产法律基础知识

房地产是社会生活中重要的物质生活资料之一，在市场经济不断完善的今天，房地产业已成为国民经济和社会发展中的基础性、先导性的产业，因此，学习房地产法律法规，掌握国家有关房地产基本制度就显得尤为重要。本章主要介绍法律的基本知识、房地产的特征、房地产业的内容、房地产法的调整对象以及房地产法律体系等内容。

第一节 法的概述

一、法的概念和特征

（一）法的概念

法是指由国家制定或认可并以国家强制力保证实施的，以权利义务为主要内容的具有普遍约束力和严格程序的行为规范的总称。现代意义的法律有广义和狭义两种：广义上它是指包括宪法、法律、行政法规、地方性法规等在内的一切规范性文件文件的总称；狭义上它是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定、颁布的规范性文件的总称。为了区别起见，一般都把广义上的法律称为法。

（二）法的特征

1. 法是调整人们行为的一种特殊社会规范

法律规范是一种规定人们可以做什么、应该做什么、不能做什么的行为准则。法只调整人们的行为，不调整人们的思想。那些对社会产生一定的影响并与另一社会主体发生某种关系的行为，法律才干预、才介入。

2. 法是由国家制定或认可的社会规范

法由国家制定或认可，这是法区别于道德、宗教等其他社会规范的重要特征之一。国家制定，是指相应的国家机关根据社会生活发展的需要，依照法律规定的程序，制定出规范性文件的行为。国家认可，是指国家机关把社会生活中原来已经存在的某种行为规则（如习惯、风俗等），以一定形式承认并赋予其法律效力，使其成为人们必须遵守的行为规范的行为。由于法是由国家制定或认可的，因此，也就决定了法具有不可侵犯的权威性。

3. 法是以国家强制力为最后保障的

法与别的行为规则不同，法的制裁是以国家强制力来保证实施的。法以军队、警察、法庭、监狱等强力部门作为后盾，无论人们的主观愿望如何，都必须遵守法律，否则将招致国家强制力的干涉。如果没有国家的强制力，法就不可能在全社会范围内得到实施，法就会成为一纸空文。国家强制力只是保障法实施的最后手段，在大多数情况下，法的实施靠说服、宣传、教育，使人们自觉地遵守。

4. 法具有普遍约束力

法是在国家权力管辖范围内全体社会成员都必须遵守的社会规范，具有普遍的约束力。在国家权力范围内，任何人的合法行为都受到法律保护，任何人的违法行为都要受到法律制裁。其他社会规范，则只对一定范围内的一定成员具有约束力。如宗教规范只对其教徒适用，特定的职业道德规范只对其特定职业或行业适用。

5. 法是以权利和义务为基本内容的行为规范

法通过规定权利与义务，把一定的行为具体化，指引人们的行为，调整社会关系。法具体规定了人们的权利以及侵犯这种权利所应受到的法律制裁；同时，法还规定了人们必须履行的义务以及拒绝履行这种义务所应受到的法律制裁。所以，法律上的权利和义务是相对应的，每个人既享有权利，又承担义务，在享有权利的同时，必须承担相应的义务。

二、法的基本职能

法的职能是指法律在社会生活中所承担的任务或作用。法主要有以下几个方面的基本职能：

（一）法的规范职能

法的规范职能是指法作为行为规则直接作用于人的行为所产生的影响。其主要内容包括以下几个方面：

1. 指引作用

法的指引作用是指法通过授权性行为模式（权利）和义务性行为模式（禁止性行为和命令性行为）的规定，指引人们做出一定行为或不做出一定行为。指引作用的对象是每个人自己的行为。它不同于个别指引，是一种规范指引，具有连续性、稳定性和高效率的优势，是建立社会秩序必不可少的条件和手段。

2. 评价作用

评价作用是指法作为一种行为标准和尺度，在对他人行为进行评价时所起到的作用。评价作用的对象是他人的行为。法的评价是用法的规范性、统一性、普遍性、强制性等标准来评价人们的行为，这是由法的评价标准和评价重点决定的。

3. 预测作用

预测作用是指人们根据法可以预先估计相互间将怎样行为以及行为的后果等，从而对自己的行为作出合理的安排。法的规范性、确定性的特点告知人们如何行为，使人们可以进行相互行为的预测。加之法的内容的明确性，并在一定时期内保持连续性，就给人们进行行为预测提供了可能的前提。

4. 警示作用

警示作用是指法以其所包含的强制性、责任性的信息给人以启示和教育，从而提高人们的法制观念和责任意识，达到预防违法和犯罪的目的。警示作用的对象是人们今后的行为。法一经颁布就会发生警示作用，它无需通过法的实际运行。这种作用主要是通过禁止性规范和法律后果（特别是罚则部分）而形成的，它实际上已经包含了规范教育和规范强制的意义。

（二）法的社会职能

法的社会职能是指法为达到一定的社会目的或政治目的而对一定的社会关系产生的影响。其主要内容包括两个部分：

1. 法的政治作用

法的政治作用，即法在调整各种政治关系（不同阶级、利益集团之间的统治与被统治、管理与被管理等之间的关系），维护政治统治秩序方面的作用。

2. 法的执行社会公共事务职能

法的社会公共作用，即法在维护人类基本生活条件，确认技术规范等方面对社会公共事务管理的作用。其中包括组织和管理经济建设与社会化大生产，推进教育、科学和文化事业等的发展，维护社会的正常生产与交换秩序，保护人类生存的环境和条件等。

三、法的分类和法的渊源

（一）法的分类

法按不同的分类方法，一般可分为以下几种类型：

1. 按法所适用的范围不同，分为国内法和国际法

国内法是指由国内有立法权的主体制定的，其效力范围一般不超出本国主权范围的法。

国际法是由参与国际关系的两个或两个以上国家或国际组织间制定、认定或缔结的确定相互关系中权利和义务的，并适用于它们的法。其主要表现形式是国际条约。

2. 按法所规定的内容不同，分为实体法和程序法

实体法是指以规定法律关系主体之间权利、义务关系或职权、职责关系为主

要内容的法,如《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》)、《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)等。

程序法是指以保证主体的权利和义务得以实现或保证主体的职权和职责得以履行,所需程序或手续为主要内容的法,如《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》等。

3. 按法的效力范围不同,分为特殊法和一般法

从法的空间效力看,适用于特定地区的法为特殊法,适用于全国的法为一般法;从时间效力看,适用于非常时期的法为特殊法,适用于平常时期的法为一般法;从对人的效力看,适用于特定公民的法为特殊法,适用于全国公民的法为一般法。

(二) 法的渊源

法的渊源是指法的创制方式和外部表现形式。它包括四层含义:第一,法律规范创制机关的性质及级别;第二,法律规范的外部表现形式;第三,法律规范的效力等级;第四,法律规范的地域效力。我国现行法的渊源是指我国法律规范的外部表现形式,其特点是:国家机关制定的规范性文件才是我国法的主要渊源。我国法的渊源主要有:宪法、法律、行政法规、地方性法规(自治条例)、部门规章、地方政府规章、国际条约等。

1. 宪法

宪法是由国家最高权力机构——全国人民代表大会按照特别程序制定和修改的,综合性地规定国家、社会和公民各项基本制度的、具有最高法律效力的国家根本大法。一切法律、行政法规、地方性法规和行政规章等,都必须根据宪法所规定的基本原则制定,不得和宪法的规定相抵触,否则无效。

2. 法律

法律是由全国人大及其常务委员会经过一定的立法程序制定的规范性文件。前者制定的是基本法律,后者制定的是基本法律以外的其他法律。法律具有权威性、稳定性、严肃性以及效力低于宪法、高于行政法规和地方性法规等特点。

3. 行政法规

行政法规是由国家最高行政机关——国务院根据宪法和法律在其职权范围内制定发布的有关国家行政管理和管理行政事务的规范性文件。行政法规的效力低于宪法和法律,高于地方性法规、行政规章。

4. 地方性法规、民族自治条例和单行条例

地方性法规是由省、自治区、直辖市的人大会及其常委会,省、自治区人民政府所在地的市的人大及其常委会,经国务院批准的较大市和经济特区所在地的市的人大及其常委会制定的规范性文件。地方性法规只能在本行政区域适用,不得同宪法、法律、行政法规相抵触。

民族自治条例和单行条例是由民族自治地方的人大,依照当地民族的政治、经济和文化的特点制定或批准的规范性文件。它们须报上一级人大批准方能生效,其内容必须符合宪法,符合法律的基本原则,同时不能与国务院制定的关于民族

区域自治的行政法规相抵触。

5. 部门规章

部门规章是由国务院各部委根据法律和行政法规制定的规范性文件，又称部门行政规章。它有两种形式：一是以部长令形式发布的部门规章；二是由国务院有关部委以联合部令或联合发文形式发布的部门规章。

6. 地方政府规章

地方政府规章是由省、自治区、直辖市的人民政府，省、自治区人民政府所在地的市的人民政府，国务院批准的较大市和经济特区所在地的市的人民政府，根据法律、行政法规、部门规章、地方性法规制定的规范性文件。地方规章只在本行政区域生效。

7. 国际条约

我国政府与外国签订或者我国批准加入的国际条约、协定，对我国国内的国家机关、企事业单位、社会团体和公民有约束力，因此也是我国法的渊源之一。

四、法的实施

法的实施是指法律规范在社会生活中的具体运用和实现，它包括执法、司法、守法和法律监督。法律实施的实质，是将法律规范中设定的权利和义务关系转化为现实生活中的权利和义务关系，进而把法律规范落实到人们的行为上。

（一）法的适用

法的适用，通常是指国家司法机关根据法定职权和法定程序，具体应用法律处理案件的专门活动。由于这种活动是以国家名义来行使的，因此也被称为“司法”。法的适用是实施法律的一种方式。

1. 我国社会主义法的适用要求

（1）准确。准确就是在适用法律时做到事实清楚，证据确凿，案件定性要准确，制裁要得当。

（2）合法。合法就是指司法机关在处理案件时要严格依照法定权限和法定程序办事。

（3）及时。及时就是要求司法机关在准确、合法的前提下，提高办案效率，及时办案，及时结案。

（4）公正。公正是指法律的运用要符合广大人民公平正义的观念，符合法律运用所追求的价值取向。

上述要求是统一的，不可分割的，不能片面强调某一个方面。

2. 我国社会主义法的主要适用原则

（1）以事实为根据，以法律为准绳。

（2）公民在法律面前一律平等。

（3）司法机关依法独立行使职权。

（4）实事求是，有错必纠。

（二）法的遵守

1. 社会主义法的遵守概述

（1）社会主义法的遵守概念。社会主义法的遵守是指一切国家机关、社会团体、企事业单位和全体公民严格遵守法律法规，依法办事。

（2）社会主义法的遵守的构成要素。主要包括法的遵守主体、法的遵守范围、法的遵守内容和法的遵守状态四方面内容。

1) 法的遵守的主体。是指一定的法的遵守行为的实施者，即要求谁守法、谁应该守法。根据宪法的规定，中国法的遵守的主体包括以下几类：一切国家机关、社会组织；中华人民共和国公民；在中国领域内的外国组织、外国人和无国籍人。

2) 法的遵守的范围。是指法的遵守的主体应当遵守的法律规范的种类，即由一定的国家机关制定或认可的，一切具有法律效力的文件。

3) 法的遵守的内容。是指法的遵守的主体依法进行活动的具体形态，包括：①行使法律的权利。这是指人们通过一定的行为，或者是要求他人实施或抑制一定的行为来保证自己合法权利得以实现；②履行法律的义务。这是指人们按照法律的要求作出或不作出一定的行为。履行法律的义务又可分为作为与不作为两种形式。

4) 法的遵守的状态。是指法的遵守主体的行为的合法程度。法的遵守的状态可以分为三个层次：①法的遵守的低级状态。即不违法犯罪，主要为履行法律规定的义务。②法的遵守的中间状态。即能做到依法办事，违法必究，不但能履行法律的义务，还能行使法律赋予的权利，不过尚未进入完全自觉的状态。③法的遵守的高级状态。即法的遵守的主体已完成了法律的內化过程，其行为无论是从外在的表现还是内在的动机都符合法律的精神和要求。

2. 违法

违法是指公民、法人或其他社会组织违反国家现行法律、法规的规定，造成某种危害社会的有过错的行为。

根据违法的性质及其对社会危害程度的不同，违法行为可分为以下几种：

（1）刑事违法行为。即通常所说的犯罪，它是指触犯刑事法律规范，依法应受刑法处罚的行为。刑事违法对社会造成的危害性最大，是违法行为中最严重的一种。

（2）民事违法行为。它是指违反了民事法律规范，应当追究其民事责任的行为。民事违法属于一般违法，这种违法行为的主体比较广泛，除公民外，还包括国家机关、企事业单位、各社会组织等。

（3）行政违法行为。它是指违反国家行政管理法规的行为。行政违法行为包括公民和法人违反行政管理法规的行为和国家公职人员在执行职务时的违法行为。行政违法行为和民事违法行为都是一般违法行为。

（4）违宪行为。它是指国家机关及其领导者的活动违反或破坏宪法原则的行为。如相应国家机关制定的法律和法规，作出的决议、决定或命令同宪法的内容和原则相抵触；国家机关、社会组织及其领导人实施了违反宪法内容和原则的行

为，均属违宪行为。

违法行为必须承担一定的法律责任。法律责任是同违法行为联系在一起的，二者之间是一种因果关系。

3. 法律责任

法律责任是指人们对违法行为所应承担的带有强制性的法律上的责任。

根据违法行为的不同，法律责任相应的有以下几种：刑事法律责任、民事法律责任、行政法律责任。对违法行为也有不同的制裁，分别有：刑事制裁、民事制裁和行政制裁三种。

（三）法的监督

为了保证法的统一实施，我国还有法的监督制度。

法的监督通常有狭义和广义两种含义。从狭义上讲，是指专门国家机关依照法定权限和法定程序对法的实施的合法性所进行的监督；从广义上讲，是指一切国家机关、社会组织和公民对法的实施的合法性所进行的监督。它包括国家机关的监督和社会力量的监督，构成法的实施的监督体系。一般的，法的监督是指广义而言。

根据我国的具体情况，我国的法的监督主要有以下几种：

1. 权力机关的监督

包括各级人大特别是最高国家权力机关的监督。国家权力机关的监督主要是通过全国人大及其常委会对宪法和法律实施的监督，以及对政府、检察、审判工作的监督。国家权力机关有权对立法、执法、司法活动进行监督。

2. 行政机关的监督

即行政监督。是指上级行政机关对下级行政机关、政府各部门之间以及行政机关对企事业单位和公民执行和遵守行政法律、法规的监督。

3. 司法机关的监督

包括审判机关的监督和检察机关的监督两种。我国审判机关的监督表现在二审程序、审判监督程序、死刑复核程序三个方面。我国检察机关的监督包括对国家机关及其工作人员守法、公安人员侦查活动的合法、监狱看守和劳改机关活动的合法及审判工作的合法等方面的监督。

4. 社会监督

是指广大人民群众以多种形式、手段和途径广泛参与对法的实施的监督。根据我国宪法和法律的规定，社会监督包括群众监督、社会团体监督和舆论监督三个方面。

第二节 房地产概述

一、房地产概念和特征

（一）房地产概念

房地产是指能满足于人们从事生产、生活等活动，能在市场上依法进行交易