

房地产开发与交易

房地产法原理

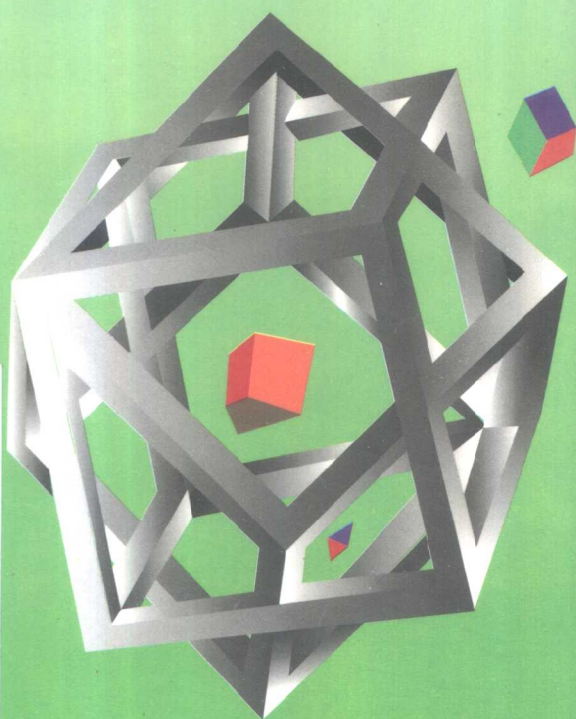
与实务（第二版）

主审 张重光

主编 程惠瑛

企业、市场与法系列

走向法制：市场经济法律应用丛书



走向法制：市场经济法律应用丛书

房地产开发与交易

——房地产法原理与实务

(第二版)

主 审 张重光
主 编 程惠瑛

复旦大学出版社

责任编辑 张永彬

责任校对 马金宝

房地产开发与交易

——房地产法原理与实务 (第二版)

程惠瑛 主编

出 版 复旦大学出版社

(上海国权路 579 号 邮政编码 200433)

发 行 新华书店上海发行所

印 刷 复旦大学印刷厂

开 本 850×1168 1/32

印 张 15.375

字 数 426 000

版 次 1997 年 7 月第 1 版 1997 年 7 月第 1 次印刷

1998 年 5 月第 2 版 1998 年 5 月第 2 次印刷

印 数 7 001—13 000

书 号 ISBN7-309-01882-6/D·117

定 价 18.00 元

本版图书如有印订质量问题,请向本社调换。

企业、市场与法系列

走向规范：

市场经济经营管理技法丛书

怎样开发和管理人力资源

怎样开发商品

怎样避开商海中的陷阱

怎样避免在金融交易中陷于被动

怎样经营零售店铺

怎样进行积极的商务交际

走向法制：

市场经济法律应用丛书

市场经济法律基础

涉外经济法学新编

公司的设立与运作

——公司法与企业改制实务

专利的取得与保护

——专利法原理与实务

竞争的规则与策略

——反不正当竞争法活用

票据的流通与使用

——票据法原理与实务

风险的投保与理赔

——保险法原理与实务

计算机软件的版权与保护

——计算机软件保护条例应用

婚姻、收养、监护与继承

——亲属法原理与实务

房地产开发与交易

——房地产法原理与实务

《走向法制：市场经济法律应用》丛书

编 委 会

编 委 (按姓氏笔画为序)

史焕章 江 平 李昌道

张世信 张永彬 何勤华

倪振峰 曹建明 潘国和

执行编委 张永彬

A1049/10 04

本书编写人员

主 审 张重光

主 编 程惠瑛

副主编 廖佩娟

撰稿人 (按撰写章节先后为序)

程惠瑛 廖佩娟 严永平

陆 燕 李国华 钱品石

黎 夏 林爱莲

出版说明

“市场经济是法制经济”，这一简洁而深刻的论断，随着我国社会主义市场经济体制的确立和运行，已为越来越多的人所认同。实践证明，在市场经济背景下，无论是市场建设，还是企业的经营管理，都必须走规范化、法制化、国际化之路，而法制化则是其中的核心。为了帮助广大市场管理人员和企业经营管理人员确立法制意识，并在实践操作中切实应用，本社特组织有关专家、学者编写了这套“走向法制：市场经济法律应用”丛书，作为继本社推出的“企业、市场与法”系列中的第一系列——“走向规范：市场经济经营管理技法”丛书之后的第二系列，把它献给正在市场经济大潮中探索、实践的广大读者。

我们坚信，“走向法制”——以坚定、扎实的步伐走向法制，这是市场经济的呼唤，是历史的必然选择！

复旦大学出版社

1996年5月

二 版 说 明

《房地产开发与交易——房地产法原理与实务》第一版于1997年7月出版后受到了广大读者的欢迎。期间我国的房地产业发生了许多新的变化,有关管理部门也颁布了一些新的法规。为了及时向广大读者传送这些新的变化和信总,确保本书内容的新颖性,本社特约请本书主编、华东政法学院房地产法研究所的程惠璵所长对本书的有关内容作了修订。本次修订的主要部分是:①对第十四章“房地产产权登记与产籍管理的法律规定”的有关内容作了修订;②将附录二“房地产开发交易常用合同文本”中的“商品房购销合同(样本)”改换成更规范、更有利于保护购房者利益的最新'97版的“内销商品房预售合同”;③在附录三“房地产开发交易主要法规”部分增补了《上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法》(1996年5月15日)、《上海市居住物业管理条例》(1997年5月28日)、《上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》(1997年12月8日)三个法规,以此作为本书的第二版献给广大读者,特此说明。

复旦大学出版社

1998年4月

本书前言

目前我国正在进行的房地产制度改革——国有土地有偿使用制度的实施和城镇住房商品化的推进,不断地向房地产立法提出新的要求,灌注新的内容。同时,当前的房地产制度改革也迫切需要得到房地产法的保障。因此,研究房地产法对我国房地产关系调整的法律形式,为加强和完善我国房地产法律提供理论依据,是房地产法学的重要任务。本书在教学、实践的基础上,经过三年多努力,参考了大量国内外有关房地产方面的研究成果,力求对房地产法律制度从理论到实践作一个比较系统全面的阐述。

本书共分四编十六章。第一编房地产制度改革与房地产法,着重阐述了房地产的产生及在我国的发展,房地产制度改革中存在的问题及改革措施,房地产法的基本原理和房地产产权的法律保障;第二编房地产开发,阐述了房地产开发用地的取得方式、房地产开发企业的设立及房屋拆迁制度、房地产开发一系列活动的操作规则和程序的理论与实践;第三编房地产交易,分别论述了房地产转让、抵押和房屋租赁,房地产交易管理体制,房地产物业管理,房地产中介服务,房地产税收以及房地产产权产籍登记管理的法律规定;第四编房地产纠纷的处理,阐述了房地产纠纷处理的有关理论和实践问题。书后附录了房地产开发经营管理中常用的合同文本及法规。

本书由华东政法学院房地产法研究所所长程惠瑛负责全书的总体策划、组织和修改定稿,复旦大学法律系、上海大学法学院、上海市房屋土地管理局政策法规处、华东师范大学国际商学院共同参加编写,并由上海市房屋土地管理局副局长张重光负责审定。

本书撰写分工如下:程惠瑛:第一、二、三、十五、十六章;廖佩

娟：第四、五、六、七、九章；严永平、陆燕、李国华：第八章；钱品石：第十章；钱品石、黎夏：第十一、十二章；林爱莲：第十三、十四章。

本书的撰写，得到了上海市房屋土地管理局副局长张重光先生、华东政法学院副院长何勤华教授、浦东新区房地产业协会华颖女士、阮尧森、俞力生先生及各位同仁鼎力支持和热情帮助，浦东新区房地产业协会的陈伟虹小姐为本书稿的打印付出了辛勤的劳动，在此一并向他们表示最诚挚的谢意。最后我们还要衷心感谢张永彬先生为本书的问世所作的不懈努力。

本书论述中的不妥之处，热忱欢迎批评指正。

编 者

1997年元月于上海

目 录

第一编 房地产制度改革与房地产法

第一章 房地产业的产生及其在我国的发展	3
第一节 房地产业的兴起和发展	3
第二节 我国房地产制度的改革	9
第三节 建立适应我国社会主义市场经济发展的房地产法律制度	16
第二章 房地产法基本原理	22
第一节 房地产法的概念和调整对象	22
第二节 房地产法的基本原则	25
第三节 房地产法律关系	29
第三章 房地产产权的法律保障	38
第一节 房地产产权的概述	38
第二节 房地产产权取得、消灭和限制的法律规定	48
第三节 房地产产权共有关系的法律规定	51
第四节 房地产产权相邻关系的法律规定	55
第五节 房地产产权的法律保护	58

第二编 房地产开发

第四章 房地产开发的法律规定	65
第一节 房地产开发的概述	65
第二节 房地产开发公司设立的法律规定	78
第三节 房地产开发建设管理制度的法律规定	87

第五章 城镇国有土地使用制度的法律规定	100
第一节 城镇国有土地使用权出让的法律规定.....	100
第二节 城镇国有土地使用权转让的法律规定.....	107
第三节 城镇国有土地使用权划拨的法律规定.....	113
第六章 农村集体土地用地的法律规定	117
第一节 农村集体土地的概述.....	117
第二节 农村集体土地使用制度的法律规定.....	120
第三节 农村集体土地征用的法律规定.....	126
第七章 房屋动迁的法律规定	131
第一节 房屋动迁的概述.....	131
第二节 房屋动迁的法定程序.....	135
第三节 房屋动迁补偿的法律规定.....	146
第四节 房屋动迁安置的法律规定.....	154

第三编 房地产交易

第八章 房地产转让的法律规定	163
第一节 房地产转让的概述.....	163
第二节 商品房买卖的法律规定.....	168
第三节 花园住宅买卖的法律规定.....	174
第四节 私房买卖的法律规定.....	176
第五节 公有住房出售的法律规定.....	179
第六节 其他方式转让房地产的法律规定.....	182
第七节 房地产交易管理所与房地产市场.....	187
第九章 房地产抵押的法律规定	193
第一节 房地产抵押的概述.....	193
第二节 房地产抵押权设定的法律规定.....	198
第三节 房地产抵押权实现的法律规定.....	202

第四节	住房抵押贷款的法律规定·····	206
第十章	房地产租赁的法律规定·····	209
第一节	房地产租赁的概述·····	209
第二节	房屋租赁的法律规定·····	211
第三节	房地产租赁制度的改革·····	217
第十一章	房地产物业管理的法律规定·····	221
第一节	房地产物业管理的概述·····	221
第二节	物业管理公司的法律地位·····	225
第三节	物业管理的法律关系及法律依据·····	228
第四节	对我国现阶段物业管理法规的探讨·····	231
第十二章	房地产中介服务的法律规定·····	234
第一节	房地产中介服务的概述·····	234
第二节	房地产经纪的法律规定·····	237
第三节	房地产估价的法律规定·····	239
第四节	房地产公证和律师的法律服务·····	244
第十三章	房地产税收的法律制度·····	248
第一节	房地产税收的概述·····	248
第二节	我国现行房地产税收的法律规定·····	249
第三节	房地产税费的区别与评述·····	258
第十四章	房地产产权登记与产籍管理的法律规定·····	264
第一节	房地产产权登记的法律规定·····	264
第二节	房地产产籍管理的法律规定·····	270

第四编 房地产纠纷的处理

第十五章	房地产纠纷处理的法律规定·····	277
第一节	房地产纠纷的概述·····	277
第二节	房地产产权纠纷处理的法律规定·····	280

第三节	房地产开发经营纠纷处理的法律规定	289
第四节	房屋买卖纠纷处理的法律规定	297
第五节	房屋租赁纠纷处理的法律规定	298
第六节	房屋拆迁纠纷处理的法律规定	303
第十六章	房地产纠纷处理的法定程序	304
第一节	行政决定和行政复议	304
第二节	房地产纠纷的诉讼	308
附录一	主要参考书目	317
附录二	房地产开发交易常用合同文本	319
	国有土地使用权出让合同(宗地出让合同)(样本)	319
	建设工程征用土地合同(样本)	325
	房屋拆迁补偿安置协议书(样本)	329
	拆迁住宅房屋产权交换协议书(样本)	330
	建筑安装工程承包合同(样本)	331
	上海市内销商品房预售合同(样本)	338
	房地产抵押贷款合同(样本)	359
	房地产抵押协议(样本)	364
	保险权益转让保证书(样本)	367
	房地产租赁合同(样本)	368
	物业管理委托协议书(样本)	370
	大厦公共管理契约(样本)	374
附录三	房地产开发交易主要法规	377
	中华人民共和国城市房地产管理法	377
	中华人民共和国土地管理法	388
	中华人民共和国土地管理法实施条例	397
	城市房地产开发管理暂行办法	404
	城市房产交易价格管理暂行办法	410

城市商品房预售管理办法.....	414
城市房地产转让管理规定.....	416
上海市房地产转让办法.....	420
上海市房地产抵押办法.....	433
上海市房产管理局关于贯彻《上海市房地产抵押办法》 若干问题的说明.....	446
城市房屋租赁管理办法.....	448
上海市居住物业管理条例.....	454
上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法.....	467
上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行 办法.....	472

第一编 房地产制度改革 与房地产法

房地产制度改革的成果,突出表现为:1. 进行了土地有偿制度改革,初步建立了规范有序的土地一级市场管理机制。2. 进行了住房商品化的改革,培育和发展了房地产市场,促进了城市综合开发和住宅商品化建设,增加了财政收入,改善了投资环境,房地产业日益显示其重要的地位和作用。

为了保证房地产业的健康发展,必须按照市场经济要求,建立起完整的发展房地产业的体制,建立健全房地产法律、法规和执法机构,建立鼓励房地产流通的政策措施,发展房地产市场和规范其市场行为,使房地产业真正成为我国国民经济发展的基础性、先导性的支柱产业。本编通过对我国房地产发展轨迹的研究,将探讨房地产的法律性质、房地产法的调整对象、房地产法律关系和房地产法的内容。

