



“十二五” 高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产法律法规

FANGDICHAN FALÜ FAGUI

张丹丹 贾忠革 © 主编



中国轻工业出版社 | 全国百佳图书出版单位

高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产法律法规

主 编 张丹丹 贾忠革

副主编 冯革宇 王 萍 杨付莹 胡 旭

 中国轻工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律法规/张丹丹, 贾忠革主编. —北京:
中国轻工业出版社, 2016. 2
高等院校“十二五”技能型规划教材
ISBN 978-7-5184-0206-9
I. ①房… II. ①张… ②贾… III. ①房地产法—中
国—高等学校—教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 033014 号

内 容 简 介

本书是一本阐述我国房地产法律制度的教材, 主要以房地产生产、交易、消费过程为主线, 主要内容共十个模块, 即模块一概要介绍房地产业; 生产环节主要有模块二建设用地制度与政策、模块三国有土地上房屋征收与补偿的制度与政策、模块四房地产开发经营管理制度与政策; 流通环节有模块五房地产交易管理制度与政策、模块六房地产权属登记制度与政策、模块七房地产中介服务管理制度与政策; 消费环节有模块八物业管理制度与政策; 以及与上述三个环节相关的模块九房地产税收制度与政策、模块十住房公积金制度与政策。

本书以我国现行的房地产法律法规为根据, 结合具体的案例分析及例题计算, 比较全面地论述了我国的房地产法律、行政法规和行政规章。同时, 为了方便教学, 制作了房地产法教学课件及实训项目答案。

本书可作为高职高专院校及其他职大、成人等高校房地产经营与估价、资产评估、物业管理等专业的教材, 也可作为房地产行业相关从业人员的参考用书。

责任编辑: 陈 萍 责任终审: 劳国强 封面设计: 刘志伟
策划编辑: 林 媛 陈 萍 版式设计: 弘文经典 责任监印: 张 可

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街 6 号, 邮编: 100740)

印 刷: 北京联兴华印刷厂

经 销: 各地新华书店

版 次: 2016 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 787×1092 1/16 印张: 17

字 数: 371 千字

书 号: ISBN 978-7-5184-0206-9 定价: 36.00 元

邮购电话: 010-65241695 传真: 65128352

发行电话: 010-85119835 85119793 传真: 85113293

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

E-mail: club@chlip.com.cn

如发现图书残缺请直接与我社邮购联系调换

151515J2X101HBW

前 言

近些年,我国的房地产业取得了快速发展。房地产业与国民经济的发展有着密切的联系,房地产业关联度高、带动力强,是经济发展的基础性、先导性产业,国家为了引导房地产业的发展,建立良好的市场秩序,出台了一系列房地产法律法规,目前我国的房地产立法已经取得相当大的成就,房地产法律法规框架、制度比较健全。

房地产业的快速发展,需要大量的从事房地产专业的技能型人才。为了适应经济发展要求,各高职院校设置房地产相关专业,房地产法律法规成为房地产相关专业的必修课程之一。为了更好地满足高职高专层次房地产法律法规的教学要求,我们编写了本书。编者多年执教房地产法律法规这门课程,积累了一定的教学素材,结合房地产业对专业人才的要求,以及高职院校培养技能型人才的特点来编写本书。

为了突出房地产法律法规的应用性,帮助读者理解和运用房地产法律法规,除了尽可能全面地、系统地阐述我国现有的房地产法律法规的概念、原理、制度外,本书各模块特别以案例分析、例题形式穿插了补充内容,穿插这些内容的意图一方面在于引起读者思考,给予教师在课堂教学中进一步发挥和引申的空间;另一方面本着“理论够用、强调实践、重在技能”的精神,针对一些重点、热点问题,突出强调结合具体案例,设计相关实训项目,进行相关能力训练。同时本书结合最新的法律法规规定,深入浅出,使之容易理解。

本书第一主编为辽宁城市建设职业技术学院的张丹丹,第二主编为辽宁城市建设职业技术学院的贾忠革;副主编为辽宁省省直工程项目管理办公室的冯革宇,辽宁城市建设职业技术学院王萍、杨付莹、胡旭。全书由张丹丹修改并统稿。

编者力求向读者奉献一本内容相对全面、生动、有实际应用价值的新书,希望本书成为一本房地产领域的实用性教材。但是,房地产法律体系相当博大,理论复杂精深,书中的疏漏和不足之处敬请同人指正。同时,在本书编写过程中,参考了国内外有关的教材和资料,在此一并致谢。

编 者

2015 年 10 月

目 录

模块一 房地产业	(1)
学习情境一 房地产业概述	(1)
一、房地产业的基本概念	(1)
二、房地产业的作用	(2)
三、我国的住房制度	(3)
四、我国的土地制度	(4)
学习情境二 我国现行房地产法律体系	(7)
一、我国房地产的法律体系	(7)
二、房地产相关法律	(7)
三、房地产行政法规	(8)
四、房地产部门规章	(8)
五、规范性文件和技术规范	(8)
模块二 建设用地制度与政策	(10)
学习情境一 集体土地征收	(10)
一、征收集体土地的含义	(10)
二、征收集体土地的特点	(11)
三、征收集体土地应遵守的原则	(11)
四、征收集体土地的政策规定	(11)
五、征收集体土地的补偿范围和标准	(13)
六、征收集体土地的工作程序	(14)
学习情境二 建设用地使用权出让	(15)
一、建设用地使用权出让的概念	(16)
二、建设用地使用权出让方式	(17)
三、建设用地使用权的出让年限	(18)
四、建设用地使用权的收回	(18)
五、建设用地使用权终止	(19)
六、建设用地使用权续期	(19)
七、建设用地使用权出让合同	(19)
学习情境三 建设用地使用权划拨	(20)
一、建设用地使用权划拨的含义	(21)
二、建设用地使用权划拨的范围	(21)
三、建设用地使用权划拨的管理	(21)

学习情境四 闲置土地的处理	(23)
一、闲置土地的认定	(23)
二、闲置土地的处置方式	(24)
三、征收土地闲置费	(24)
四、无偿收回土地使用权	(24)
模块三 国有土地上房屋征收与补偿的制度与政策	(27)
学习情境一 房屋征收概述	(27)
一、房屋征收的概念	(27)
二、房屋征收的限制条件	(28)
三、房屋征收的前提条件	(28)
学习情境二 国有土地上房屋征收与补偿	(29)
一、国有土地上房屋征收的管理体制	(30)
二、国有土地上房屋征收的程序	(30)
三、国有土地上房屋征收的补偿	(32)
四、国有土地上房屋征收与补偿的法律责任	(33)
模块四 房地产开发经营管理制度与政策	(36)
学习情境一 房地产开发企业的管理	(36)
一、房地产开发企业的概念与分类	(36)
二、房地产开发企业的设立与资质等级	(38)
学习情境二 房地产开发项目管理	(42)
一、确定房地产开发项目的原则	(43)
二、房地产开发项目建设用地的取得	(43)
三、房地产开发项目实行资本金制度	(44)
四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则	(45)
五、房地产开发项目质量责任制度	(45)
六、项目手册制度	(46)
学习情境三 房地产经营管理	(47)
一、房地产开发项目转让	(47)
二、商品房交付使用	(49)
三、房地产广告	(51)
模块五 房地产交易管理制度与政策	(54)
学习情境一 房地产交易管理制度概述	(54)
一、房地产交易及交易管理	(54)
二、房地产交易的管理机构	(55)
三、房地产交易管理制度	(55)
学习情境二 房地产转让	(58)
一、房地产转让的概述	(58)
二、房地产转让的条件	(60)

三、房地产转让程序	(63)
四、房地产转让合同	(64)
学习情境三 商品房销售管理	(65)
一、商品房预售概述	(66)
二、商品房预售的条件	(66)
三、商品房预售许可证制度	(67)
四、商品房预售合同登记备案	(67)
五、商品房预售合同	(67)
六、商品房现售	(68)
七、商品房销售代理	(69)
八、商品房销售中禁止的行为	(69)
学习情境四 房屋租赁	(74)
一、房屋租赁的概念和特征	(75)
二、房屋租赁的条件	(75)
三、房屋租赁合同	(76)
四、房屋租赁登记备案	(77)
五、房屋租赁合同终止	(77)
六、房屋转租	(77)
七、房屋租赁的政策	(78)
学习情境五 房地产抵押管理	(79)
一、房地产抵押概述	(79)
二、房地产抵押的范围	(80)
三、房地产抵押合同内容	(80)
四、房地产抵押登记	(81)
五、房地产抵押的效力	(81)
六、房地产抵押权的实现与处分	(82)
模块六 房地产权属登记制度与政策	(86)
学习情境一 房地产权属登记管理	(86)
一、房地产登记的概念和任务	(86)
二、房地产登记的目的和意义	(87)
三、房地产登记的原则	(88)
四、房地产登记的种类	(88)
五、房屋登记的程序	(90)
六、房屋权属登记信息查询	(91)
学习情境二 房地产权属档案管理	(92)
一、房地产权属档案的含义	(93)
二、房地产权属档案管理的内容	(93)
三、房地产档案的特点	(94)
四、房地产权属档案的作用	(95)
学习情境三 房地产测绘	(96)

一、房地产测绘的概念	(97)
二、房地产测绘的种类和内容	(97)
三、房地产测绘的作用	(97)
四、房地产面积测算	(98)
五、成套房屋建筑面积的测算	(98)
六、土地面积测算	(100)
七、房地产测绘后提供的资料	(101)
模块七 房地产中介服务管理制度与政策	(102)
学习情境一 房地产中介服务行业管理	(102)
一、房地产中介服务的概念	(102)
二、房地产中介服务的行业管理内容	(102)
三、房地产中介服务收费	(106)
四、房地产中介服务人员的职业道德	(107)
五、房地产中介服务行业组织	(108)
六、房地产中介服务行业规范	(109)
七、房地产中介服务行业信用档案	(109)
学习情境二 房地产估价师执业资格制度	(110)
一、房地产估价师执业资格考试	(111)
二、房地产估价师注册	(112)
三、注册房地产估价师执业监管	(113)
学习情境三 房地产经纪机构和人员管理	(115)
一、房地产经纪机构管理	(115)
二、房地产经纪人员管理	(117)
三、房地产经纪人员技术能力与职责	(118)
模块八 物业管理制度与政策	(121)
学习情境一 物业管理概述	(121)
一、物业管理概念	(121)
二、物业管理的基本特征	(122)
三、物业管理服务的内容	(122)
四、物业管理的主要环节	(123)
五、物业管理条例确立的物业服务基本制度	(125)
学习情境二 物业管理实施与运作要点	(126)
一、物业服务企业	(127)
二、业主、业主大会及业主委员会	(128)
三、物业管理的委托和物业服务合同	(130)
四、物业的承接验收	(131)
学习情境三 物业服务收费	(132)
一、物业服务收费原则	(132)
二、物业服务收费的价格管理方式	(132)

三、物业服务收费的计费方式	(132)
四、物业服务收取的费用	(133)
五、住宅专项维修资金	(133)
模块九 房地产税收制度与政策	(136)
学习情境一 税收概述	(136)
一、我国现行房地产税收制度	(136)
二、我国现行房地产税收种类	(137)
学习情境二 房产税	(138)
一、房产税的纳税人	(138)
二、房产税的课税对象	(138)
三、房产税的计税依据	(138)
四、房产税的税率	(139)
五、房产税的应纳税额的计算	(139)
六、房产税的纳税地点和纳税期限	(139)
七、房产税的减税、免税	(139)
学习情境三 城镇土地使用税	(140)
一、城镇土地使用税的纳税人	(141)
二、城镇土地使用税的课税对象	(141)
三、城镇土地使用税的计税依据	(141)
四、城镇土地使用税的税率和应纳税额的计算	(141)
五、城镇土地使用税的纳税地点和纳税期限	(142)
六、城镇土地使用税的减税、免税	(142)
学习情境四 耕地占用税	(142)
一、耕地占用税的纳税人	(143)
二、耕地占用税的课税对象	(143)
三、耕地占用税的税率和适用税额	(143)
四、耕地占用税的计税依据	(143)
五、耕地占用税的加成征税	(144)
六、耕地占用税的减税、免税	(144)
七、耕地占用税的纳税环节和纳税期限	(144)
学习情境五 土地增值税	(144)
一、土地增值税的纳税人	(145)
二、土地增值税的征税范围	(146)
三、土地增值税的计税依据	(146)
四、土地增值税的税率和应纳税额的计算	(148)
五、土地增值税的减税、免税	(149)
六、土地增值税的征收管理	(149)
学习情境六 契税	(150)
一、契税的纳税人	(150)
二、契税的征税范围	(150)

三、契税的课税对象	(151)
四、契税的税率	(151)
五、契税的计税依据	(151)
六、契税的应纳税额的计算	(151)
七、契税的纳税环节和纳税期限	(151)
八、契税的减税、免税	(152)
学习情境七 相关税收	(152)
一、固定资产投资方向调节税	(153)
二、营业税、城市维护建设税和教育费附加	(153)
三、企业所得税	(154)
四、个人所得税	(154)
五、印花税	(155)
模块十 住房公积金制度与政策	(157)
学习情境一 住房公积金管理	(157)
一、住房公积金的性质和特点	(157)
二、住房公积金的管理	(158)
三、住房公积金的归集	(159)
四、住房公积金的提取和使用	(160)
五、住房公积金税收政策及存、贷款利率政策	(161)
学习情境二 个人住房公积金贷款	(162)
一、个人住房公积金贷款的概念	(162)
二、个人住房公积金贷款的特点	(162)
三、个人住房公积金贷款有关的规定	(163)
附 录	(165)
附录 A 中华人民共和国城市房地产管理法	(165)
附录 B 中华人民共和国土地管理法	(173)
附录 C 中华人民共和国物权法	(185)
附录 D 中华人民共和国城乡规划法	(206)
附录 E 城市房地产开发经营管理条例	(216)
附录 F 中华人民共和国土地管理法实施条例	(221)
附录 G 国有土地上房屋征收与补偿条例	(229)
附录 H 物业管理条例	(234)
附录 I 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	(243)
附录 J 房屋登记办法	(248)
参考文献	(262)

模块一 房地产业

学习情境一 房地产业概述



黄龙村村民委员会与洪雅房地产开发有限公司合作，在未办理任何立项、规划、用地、建设审批手续的情况下，于2006年3月至9月期间，实际占用黄龙村耕地300亩，开工建设120栋别墅及配套道路等。该建设项目还存在涉嫌伪造设计单位公章和财务印章，共有7家单位参与该项目违法建设。之后，相关部门将开工建设的120栋违法别墅拆除，责令退还建设别墅的集体土地300亩。问：本案中为什么黄龙村村民委员会与洪雅房地产开发有限公司合作占用本村耕地进行房地产开发不合法？

解析：

黄龙村村民委员会与洪雅房地产开发有限公司不能占用本村耕地进行房地产开发。

因为国家实行土地用途管制制度，土地用途管理制度的核心是不能随意改变农用途地。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。各级人民政府控制建设用地总量，严格限制农用地转为建设用地。

国家实行耕地保护制度，十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。《中华人民共和国物权法》规定，国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。

所以黄龙村村民委员会与洪雅房地产开发有限公司未经国家批准进行合作开发房地产属于违法行为。



了解房地产业的作用、我国以经济适用住房为主的住房供应体系及现行城镇住房制度的基本框架；熟悉我国土地所有制及城镇土地使用制度改革；掌握房地产业的基本概念、土地管理的基本制度及现行城镇土地使用制度的基本框架。

一、房地产业的基本概念

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、服务和管理行业。房地产业属于为生

产和生活服务的部门。其性质为第三产业。房地产业包括房地产开发经营业、物业管理服务业和房地产中介服务业。

房地产开发经营业是指在依法取得的国有土地上进行基础设施及房屋建设的行为，是一项高投资、高风险，盈利水平较高但盈利与否又难以确定的行业。从事这类业务的主要是房地产开发公司。

物业管理业是指专业化的物业服务企业，受业主委托，按照国家法律、法规，依据合同，对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施，运用现代管理科学和先进的维修技术，以经营的方式进行管理，为客户提供高效、优质、经济的全方位服务，使物业发挥最大的使用效益和经济效益。物业管理是一种经营型、企业化的管理服务，通过质价相符的有偿服务和一业为主、多种经营来实现独立核算、自负盈亏。

房地产中介服务业又包括房地产咨询、房地产估价、房地产经纪。房地产咨询业是指为房地产活动的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面的顾问服务，它包括为客户提供交易的规则及手续，为客户提供有关研究报告及投资交易建议书等信息资料服务。

房地产估价业是指由专业人员对房地产进行分析，测算，判定房地产的价值并提出相关专业意见，为土地使用权出让、转让和房地产买卖、抵押、征收征用补偿、损害赔偿、课税等提供价值参考依据。目前，中国的房地产估价制度、房地产估价人员执业资格认证制度等已经确立，房地产估价队伍也初具规模。房地产估价活动主要由房地产估价师完成，从事房地产估价活动需要扎实的估价专业知识、丰富的估价实践经验和良好的职业道德。

房地产经纪业是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。其主要业务是接受房地产开发商的委托，销售其开发的新商品房或代理旧房的买卖、租赁等业务。

二、房地产业的作用

房地产业关联度高、带动力强，是经济发展的基础性、先导性产业，是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。房地产业与国民经济有着密切的联系，两者相互影响、相互促进。一方面，房地产业的发展受到国民经济的制约，国民经济发展水平决定房地产业的发展水平；另一方面，房地产业的发展又能促进国民经济的发展，使国民经济持续快速健康发展。房地产业有以下重要作用：

(1)可以为国民经济发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产。

(2)房地产业关联度高，带动力强，可以带动建筑、建材、化工、轻工、电器等相关产业的发展，促进国民经济持续、快速、健康发展。

(3)可以改善人民的住房条件和生活环境。

(4)可以加快旧城改造和城市基础设施建设，改变落后的城市面貌。

- (5)有利于优化产业结构,改善投资硬环境,吸引外资,加快改革开放的步伐。
- (6)可以扩大就业,特别是房地产经纪行业和物业管理行业,需要的从业人员较多。
- (7)可以增加政府财政收入。

随着国民经济和房地产业的进一步发展,房地产业在国民经济中将发挥更广泛、更重要的作用。

三、我国的住房制度

(一)城镇住房制度改革

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。我国传统的城镇住房制度是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的实物福利性住房制度。这种制度不能有效满足城镇居民的住房需求,其实行低租金出租的办法,房租连住房的维修费都不能补偿,不仅国家投入住宅建设的大量资金无法收回,还要再拿出一大笔资金用于补贴住房的维修与管理。这种住房制度越来越不适应商品经济发展的要求。因此,国家决心对这种传统的城镇住房制度进行全面的改革,创立具有中国特色的新型住房制度,实现住房商品化、市场化和社会化。

1978年,邓小平提出了关于房改的问题。1980年4月,他明确地提出了住房制度改革的总体构想,提出要走住房商品化的道路。同年6月,中共中央、国务院正式宣布实行住房商品化的政策。

我国于1979年开始实行向居民全价售房的试点,1982年开始实行补贴出售试点,即政府、单位、个人各负担房价的1/3,先在郑州、常州、四平及沙市进行试点。1986年2月,国务院住房制度改革领导小组针对低租金制提出了以大幅度提租补贴为基本要点的改革思路。1988年2月,国务院批准了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》,确定了房改的目标、步骤和主要政策,标志着住房制度改革进入了整体设计和全面试点阶段。

1991年11月,国务院办公厅下发了《关于进行城镇住房制度改革的意见》,这是中国住房制度改革的一个纲领性文件,制定了房改的总体目标和分阶段目标,提出了房改的四项基本原则,要求在1992—1993年在全国范围内全面推行住房制度改革。1992年5月1日,《上海市住房制度改革实施方案》正式出台实施,上海实行了“五位一体”的房改实施方案,包括推行公积金、提租发补贴、配房买债券、买房给优惠、建立房委会共五项措施,上海的实施对全国的房改产生了巨大的影响和推动作用。

1994年7月18日,国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,将房改内容概括为“三改四建”。“三改”即改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制;改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制;改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配为主的货币工资分配方式;“四建”即建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系

和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场。该决定要求全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，稳步出售公有住房，加快经济适用住房的开发建设。这标志着我国的房改工作已进入深化改革和全面实施阶段。

1998年，《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》发布，宣布从1998年下半年开始，全国城镇停止住房实物分配，实行住房货币化。新的深化城镇住房制度改革的基本内容是：停止实物分房，实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系；继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场；采取扶持政策加快经济适用住房建设；发展住房金融；加强住房物业管理。

建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系，主要包括以下几点：

(1)调整住房投资结构，重点发展经济适用住房，加快解决城镇住房困难居民的住房问题。

(2)对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府 and 单位提供的廉租住房，中低收入家庭购买经济适用住房等普通商品住房。

(3)发放住房补贴。停止住房实物分配后，房价收入比在四倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

(二)现行城镇住房制度的基本框架

(1)完善住房供应政策，加强经济适用住房的建设和管理。

(2)增加普通商品住房供应，控制高档商品房建设。

(3)继续推进现有公房出售，完善住房补贴制度。

(4)强化政府住房保障职能，建立和完善符合我国国情的廉租住房制度。

四、我国的土地制度

(一)土地所有制

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有制的土地被称为国家所有土地，简称国有土地。劳动群众集体所有制的土地被称为农民集体所有土地，简称集体土地。

1. 国有土地

《中华人民共和国土地管理法》规定：全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

国有土地的范围如下：

(1)城市市区的土地。

(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地。

(3)国家依法征收的土地。

(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地。

(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地。

(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

按照国家有关规定,取得建设用地使用权的途径主要有四种:

(1)通过行政划拨方式取得。

(2)通过国家出让方式取得。

(3)通过房地产转让方式取得(如买卖、赠与或者其他合法方式)。

(4)通过土地或房地产租赁方式取得。

2. 集体土地

劳动群众集体所有制的土地采取的是农民集体成员所有的形式。农民集体的形式有下列三种:

(1)村农民集体。

(2)村内两个以上农村集体经济组织的农民集体。

(3)乡(镇)农民集体。

农民集体所有的土地范围如下:

(1)农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的除外,属于集体所有。

(2)宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

(3)由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂。

(二)土地管理的基本制度

1. 国家实行土地登记制度

根据《土地管理法》和《土地登记规则》,国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利进行登记。土地登记由县级以上人民政府登记造册,确认有关土地权利。属于国有土地的,核发《国有土地使用证》;属于农民集体所有土地的,核发《集体土地所有证》;使用集体土地的,核发《集体土地使用证》;属于土地他项权利的,核发土地他项权利证明书,确认土地他项权。

2. 国家实行土地有偿有限期使用制度

除了国家核准的划拨土地外,凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等,均实行有偿有限期使用。

3. 国家实行土地用途管制制度

根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。各级人民政府控制建设用地总量,严格限制农用地转为建设用地。

4. 国家实行耕地保护制度

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。《中华人民共和国物权法》规定,国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。

(三)城镇土地使用制度改革

我国传统的土地使用制度,是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。土地由政府有关部门调拨使用,土地使用者如果需要土地,按照一定的建设用地程序,由政府有关主管部门运用行政手段无偿调用、无偿拨给。土地使用者从国家得到土地时不需要支付地价,在使用土地过程中也不需要缴纳地租或土地使用费,国家也没有规定具体明确的土地使用期限。土地使用者不得以买卖、出租、抵押、赠与、交换等方式将土地转让给其他单位或个人使用。

这种土地使用制度不利于土地的有效利用和合理配置,不利于城市经济的发展和建设资金的良性循环,也不利于正确评价企业的生产效益,造成土地使用者的利益不均,同时也容易造成土地管理领域的腐败。这种传统的土地使用制度已不再适应经济体制改革和对外开放的需要,于是,改革这种土地使用制度以促进国民经济的健康发展逐渐被重视。

我国传统的城市土地使用制度改革有一个发展的过程,突出地表现在五个方面:

1. 征收土地使用费

1982年,深圳开始按城市土地的不同等级向其使用者征收不同标准的使用费,1984年起,抚顺、广州等地也先后推行。

2. 开展土地使用权有偿出让和转让

1987年下半年,深圳率先进行土地使用权有偿出让和转让,其做法是国家出让土地使用权及允许进行土地使用权抵押。福州、海口、广州、厦门等地也相继进行了这方面的试点工作。

3. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规

1987年11月,上海发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》,此后,深圳、海口、厦门、广州、天津等城市也相继颁布了土地使用权有偿出让相关规定。

4. 修改宪法和土地管理法

1987年,党的十三大报告中指出房地产市场为社会主义的市场体系的组成部分。1988年4月12日通过宪法修正案,将不得出租土地的规定改为“土地的使用权可以依照法律的规定转让”,这为全面深入地展开土地使用制度改革扫清了道路。

5. 制定全国的土地使用权有偿出让和转让条例

1995年5月19日,国务院发布《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》,对土地出租、抵押、终止及划拨土地使用权问题做了明确规定。1994年7月通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定“国家依法实行国有土地有偿、有限期的使用制度”,并对土地使用权转让做了进一步补充和完善。

(四)现行城镇土地使用制度的基本框架

我国城镇土地使用制度是既能维护土地公有制，又有利于市场经济运行的制度。目前，我国已实行了新型的土地使用制度，即在不改变土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护。需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价款。

学习情境二 我国现行房地产法律体系



原被告是一对父子，原告(父亲)于2008年以现金方式购买该房屋，原告夫妻协商后将房屋产权所有人写为被告(儿子)，一家三口一直居住在该房中。2015年6月，被告以结婚为由提出让原告搬出此房，后又欲卖出此房。原告认为，虽然房屋的产权人写为被告，但实际是原告出资购买，并且原告一直居住在此房中，故诉请法院将该房所有权确认为原告所有。你认为原告能胜诉吗？并说明主要依据的法律。

解析：

原告(父亲)不能胜诉。主要依据《物权法》。原告已自愿将该房产权登记在被告名下，该房属于被告所有，原告要求重新确认产权，于法无据，法院不予支持。



掌握我国现行房地产行业法律体系是由《土地管理法》《城市房地产管理法》《城乡规划法》《物权法》等法律和一系列法规和规章所构成。

一、我国房地产的法律体系

我国房地产的法律规范体系的构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规范性文件和技术规范等构成。其中，法律主要有《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》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)、《物权法》。特别是《城市房地产管理法》，它的颁布实施标志着我国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期，为依法管理城市房地产奠定了坚实的法律基础。

二、房地产相关法律

我国现行房地产行业法律体系是由《土地管理法》《城市房地产管理法》《城乡规划法》