

21
世纪 21世纪高职高专系列教材

房地产法规与 案例分析

中国机械工业教育协会 组编



机械工业出版社
China Machine Press

21 世纪高职高专系列教材

房地产法规与案例分析

中国机械工业教育协会 组编

主 编 佳 木 斯 大 学 王跃国
副主编 佳 木 斯 大 学 卜宪华
佳木斯行政学院 庄显东
参 编 佳 木 斯 大 学 李 俊
主 审 宁 波 大 学 于长海



机 械 工 业 出 版 社

本书是根据高等职业技术教育的特点,以高职理论教育“必须够用”为原则,在总结近几年各院校校改经验的基础上编写的。全书共分11章,主要内容包括:房地产法规概论、房地产土地开发法律制度、城市规划建设法律制度,城市建设房屋拆迁法律制度、房地产交易法律制度、房地产产权产籍法律制度、房地产中介服务法律制度、物业管理法律制度、房地产主要税收法律制度及房地产纠纷管理法律制度。书中提供了许多案例分析,可以帮助读者结合实际学习房地产法规。

本书可作为高等职业技术学院、高等专科学校、夜大学、成人教育学院的教学用书,也可作为相关人员的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规与案例分析 / 中国机械工业教育协会组编. —北京:机械工业出版社, 2001.6

21世纪高职高专系列教材

ISBN 7-111-08414-4

I. 房… II. 中… III. ①房地产业-法规-汇编-中国-高等学校:技术学校-教材 ②房地产业-案例-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(2001)第035420号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:边萌 王英杰 版式设计:霍永明

责任校对:唐海燕 封面设计:姚毅 责任印制:路琳

北京市密云县印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2001年7月第1版·第1次印刷

890mm×1240mm A5·8.625印张·254千字

0 001—4 000册

定价:16.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话(010)68993821、68326677—2527

21 世纪高职高专系列教材编委会名单

编委会主任 中国机械工业教育协会 郝广发

编委会副主任 (单位按笔画排)

山东工程学院 仪垂杰

大连理工大学 唐志宏

天津大学 周志刚

甘肃工业大学 路文江

江苏理工大学 杨继昌

成都航空职业技术学院 陈玉华

机械工业出版社 陈瑞藻 (常务)

沈阳工业大学 李荣德

河北工业大学 檀润华

武汉船舶职业技术学院 郭江平

金华职业技术学院 余党军

编委会委员 (单位按笔画排)

广东白云职业技术学院 谢瀚华

山东省职业技术教育师资培

训中心 邹培明

上海电机技术高等专科学校 徐余法

天津中德职业技术学院 李大卫

天津理工学院职业技术学院 沙洪均

日照职业技术学院 李连业

北方交通大学职业技术学院 佟立本

辽宁工学院职业技术学院 李居参

包头职业技术学院 郑刚

北京科技大学职业技术学院 马德青

北京建设职工大学 常莲

北京海淀走读大学 成运花

江苏理工大学 吴向阳

合肥联合大学 杨久志

同济大学 孙章

机械工业出版社 李超群

余茂祚 (常务)

沈阳建筑工程学院 王宝金

佳木斯大学职业技术学院 王跃国

河北工业大学 范顺成

哈尔滨理工大学工业技术学院 线恒录

洛阳大学 吴锐

洛阳工学院职业技术学院 李德顺

南昌大学 肖玉梅

厦门大学 朱立秒

湖北工学院高等职业技术学院 吴振彪

彭城职业大学 陈嘉莉

燕山大学 刘德有

序

1999年6月，中共中央国务院召开第三次全国教育工作会议，作出了“关于深化教育改革，全面推进素质教育的决定”的重大决策，强调教育在综合国力的形成中处于基础地位，坚持实施科教兴国的战略。决定中明确提出要大力发展高等职业教育，培养一大批具有必备的理论知识和较强的实践能力，适应生产、建设、管理、服务第一线急需的高等技术应用性专门人才。为此，教育部召开了关于加强高职高专教学工作会议，进一步明确了高职高专是以培养技术应用性专门人才为根本任务；以适应社会需要为目标；以培养技术应用能力为主线设计学生的知识、能力、素质结构和培养方案；以“应用”为主旨和特征来构建课程和教学内容体系；高职高专的专业设置要体现地区、行业经济和社会发展的需要，即用人的需求；教材可以“一纲多本”，形成有特色的高职高专教材系列。

“教书育人，教材先行”，教育离不开教材。为了贯彻中共中央国务院以及教育部关于高职高专人才培养目标及教材建设的总体要求，中国机械工业教育协会、机械工业出版社组织全国部分有高职高专教学经验的职业技术学院、普通高等学校编写了这套《21世纪高职高专系列教材》。教材首批80余本（书目附书后）已陆续出版发行。

本套教材是根据高中毕业3年制（总学时1600~1800）、兼顾2年制（总学时1100~1200）的高职高专教学计划需要编写的。在内容上突出了基础理论知识的应用和实践能力的培养。基础理论课以应用为目的，以必需、够用为度，以讲清概念、强化应用为重点；专业课加强了针对性和实用性，强化了实践教学。为了扩大使用面，在内容的取舍上也考虑到电大、职大、业大、函大等教育的教学、自学需要。

每类专业的教材在内容安排和体系上是有机联系、相互衔接的，但每本教材又有各自的独立性。因此，各地区院校可根据自己的教学

特点进行选择使用。

为了提高质量，真正编写出有显著特色的 21 世纪高职高专系列教材，组织编写队伍时，采取专门办高职的院校与办高职的普通高等院校相互协作编写并交叉审稿，以便实践教学和理论教学能相互渗透。

机械工业出版社是我国成立最早、规模最大的科技出版社之一，在教材编辑出版方面有雄厚的实力和丰富的经验，出版了一大批适用于全国研究生、大学本科、专科、中专、职工培训等各种层次的成套系列教材，在国内享有很高的声誉。我们相信这套教材也一定能成为具有我国特色的、适合 21 世纪高职高专教育特点的系列教材。

中国机械工业教育协会

前 言

自我国经济体制改革以来，房地产业得到了快速发展，其在国民经济中的基础性、主导性产业地位越来越为人们所认同。随着我国经济体制改革发展的需要，房地产行为的管理体制也发生了重大变化。为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，国家和地方先后颁布、制定了有关房地产行业的法律、法规以及规章制度等。

为了适应这一发展变化，需要对房地产法规的理论和实际应用进行深入和仔细的研究。另一方面，根据高等职业教育发展的需要以及高等职业技术教育教学、培养目的的特点，编写了本书。目的在于使高等职业技术学校的学生，在学习中对数量庞大的房地产法律、法规、规章、行政解释、司法解释时，易于掌握，能够尽快地开展实务工作。该书既可以作为高等职业技术学院和普通大专院校房地产专业的教材，还可以作为房地产业从业人员的工作参考书。

本书由王跃国主编，卜宪华、庄显东副主编，李俊参编。全书共11章，其中第1章、第2章、第3章、第8章、第10章由王跃国编写；第4章、第7章、第9章由卜宪华编写；第11章由庄显东编写；第6章由李俊编写；第5章由李俊、庄显东共同编写。全书由主编王跃国进行总撰定稿，由宁波大学于长海担任本书主审，在本书编写过程中，曾得到机械工业出版社有关同志的大力支持和帮助，并参考了有关书籍，仅在此特致谢意。

由于编写时间仓促，水平有限，书中不可避免地存在缺点和错误，欢迎广大读者批评指正。

编 者

目 录

序

前言

第 1 章 绪论	1
1.1 房地产业概述	1
1.1.1 房地产业的基本概念	1
1.1.2 房地产业的地位和作用	1
1.1.3 房地产业的历史沿革	2
1.1.4 房地产业的重大改革	4
1.2 房地产法规概述	7
1.2.1 房地产法概念	7
1.2.2 房地产法的作用	9
1.2.3 房地产行业立法原则	10
1.2.4 我国房地产法的制定与实施	12
1.2.5 我国现行房地产法体系	13
复习思考题	14
第 2 章 房地产开发用地法律制度	15
2.1 房地产开发用地概述	15
2.2 土地利用总体规划	17
2.3 房地产开发征用农地的法律制度	18
2.4 国有土地使用权的出让	23
2.4.1 国有土地使用权的出让概述	23
2.4.2 国有土地使用权出让有关法律规定	23
2.4.3 国有土地使用权出让的合同及其管理	27
2.5 土地使用权的转让	29
2.5.1 土地使用权转让的内容	29

2.5.2 国有土地使用权转让的形式和类型	29
2.5.3 国有土地使用权转让的一般条件	29
2.5.4 改变土地用途的国有土地使用权转让的规定	30
2.5.5 土地使用权转让的时间界限	31
2.6 国有土地使用权划拨	31
2.6.1 土地使用权划拨	31
2.6.2 划拨土地使用权的转让条件	32
2.6.3 划拨土地使用权的范围	32
2.6.4 划拨土地的管理制度	32
2.7 案例分析及土地使用合同签订样本	33
2.7.1 案例分析	33
2.7.2 合同签订格式	38
复习思考题	57
第3章 城市房屋拆迁管理法律制度	58
3.1 城市拆迁及拆迁管理法规的概述	58
3.1.1 城市房屋拆迁概念	58
3.1.2 城市房屋拆迁范围和原则	59
3.1.3 城市房屋拆迁管理法规的概念	59
3.1.4 我国目前《城市房屋拆迁法规》立法概况	60
3.2 城市房屋拆迁工作程序	61
3.2.1 拆迁界限	61
3.2.2 拆迁申请	61
3.2.3 拆迁审批	62
3.2.4 城市房屋拆迁协议	64
3.2.5 实施拆迁	65
3.3 城市房屋拆迁补偿	66
3.3.1 补偿对象	66
3.3.2 补偿形式	67
3.3.3 房屋结构差价	68
3.3.4 特殊情况下房屋拆迁补偿办法	70
3.3.5 临时建筑、违章建筑的处理	71
3.4 城市房屋拆迁安置	72

3.4.1 安置对象	72
3.4.2 被拆迁户的划分和常住人口的认定	72
3.4.3 拆迁安置形式	74
3.4.4 拆迁房屋安置地点与标准	74
3.4.5 关于拆迁安置搬家补助费的规定	76
3.5 城市房屋拆迁的其他相关法律规定	76
3.5.1 法律责任	76
3.5.2 纠纷处理	77
3.5.3 证据保全公证	79
3.5.4 综合性案例分析	79
复习思考题	86
第 4 章 城市规划管理法律制度	87
4.1 城市规划法概述	87
4.1.1 城市规划与城市规划法	87
4.1.2 城市规划的基本内容	89
4.1.3 城市规划管理的作用	92
4.2 城市规划的编制与审批	93
4.2.1 城市规划的编制	93
4.2.2 城市规划的审批	95
4.3 城市规划的实施管理	97
4.3.1 建设项目选址管理	97
4.3.2 建设用地规划管理	99
4.3.3 建设工程规划管理	101
4.3.4 城市规划的实施监督检查体系	103
复习思考题	105
第 5 章 房地产开发建设管理法律制度	106
5.1 房地产开发概述	106
5.2 房地产开发企业	108
5.2.1 房地产开发企业的概念和种类	108
5.2.2 房地产开发企业的设立条件	109
5.2.3 房地产开发企业的设立程序	110

5.2.4 房地产开发企业的资质等级	110
5.2.5 各级房地产开发企业承担任务的规定	111
5.2.6 房地产开发企业的资质管理	112
5.2.7 房地产开发有限责任公司和房地产开发股份有限公司的设立	113
5.2.8 案例分析	116
复习思考题	117
第6章 房地产交易管理法律制度	118
6.1 房地产交易管理概述	118
6.1.1 房地产交易的概念和特征	118
6.1.2 房地产交易中的基本制度	118
6.1.3 房地产交易的管理机构	120
6.2 房地产转让	121
6.2.1 房地产转让概述	121
6.2.2 房地产转让的条件	122
6.2.3 房地产转让的程序	124
6.2.4 房地产转让合同	125
6.2.5 以出让方式取得土地使用权的房地产转让	125
6.2.6 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让	126
6.2.7 案例分析	127
6.3 商品房预售	127
6.3.1 商品房预售的概念	127
6.3.2 商品房预售的条件	128
6.3.3 商品房预售的程序	128
6.3.4 商品房预售中的违法行为及处罚	129
6.4 房地产抵押管理	129
6.4.1 房地产抵押的概念	129
6.4.2 房地产抵押的条件	130
6.4.3 房地产抵押的程序	131
6.4.4 房地产抵押的合同	131
6.4.5 房地产抵押的效力	132
6.4.6 土地使用权抵押登记	132
6.4.7 案例分析	134

6.5 房屋租赁	136
6.5.1 房屋租赁的概念及条件	136
6.5.2 房屋租赁合同	136
6.5.3 房屋转租	138
6.5.4 房屋租金	139
6.5.5 房屋租赁中的违法行为及处罚	139
6.5.6 案例分析	140
复习思考题	145
第7章 房地产产权产籍管理法律制度	146
7.1 房地产产权产籍管理概述	146
7.1.1 房地产产权产籍管理的概念	146
7.1.2 房地产产权产籍管理的任务	147
7.1.3 房地产产权产籍管理的目的和意义	147
7.1.4 房地产产权产籍管理的原则	148
7.2 房地产权属登记发证制度	149
7.2.1 房屋所有权登记发证机关	149
7.2.2 房地产权属登记发证机关	150
7.3 房地产权属登记管理制度	151
7.3.1 房地产权属登记范围	151
7.3.2 房地产权属登记种类	151
7.3.3 房地产权属登记	153
7.3.4 发证	157
7.3.5 公有住房出售后的权属登记	157
7.3.6 外籍人私有房屋权属登记	158
7.3.7 房地产权属登记管理法律责任	159
7.4 房地产产籍管理	160
7.4.1 产籍管理的内容	160
7.4.2 产籍资料的收集、整理、变更、统计和使用	161
7.4.3 案例分析	161
复习思考题	164
第8章 房地产中介服务管理法律制度	165
8.1 房地产交易中介服务概述	165

8.1.1 房地产中介服务概述	165
8.1.2 房地产中介服务机构的作用	166
8.1.3 房地产中介服务机构的選擇	167
8.2 房地产中介服务的行业管理	168
8.2.1 管理机构	168
8.2.2 房地产中介服务人員資格的管理	168
8.2.3 中介服務機構的管理	169
8.3 房地產估價師執業資格制度	172
8.3.1 房地產估價師執業資格考試	172
8.3.2 房地產估價師的註冊	173
8.3.3 房地產估價師的權利和義務	174
8.4 房地產中介服務的收費要求	175
8.4.1 收費原則	175
8.4.2 收費標準	175
8.4.3 案例分析	177
复习思考題	180
第9章 物業管理法律制度	181
9.1 物業管理概述	181
9.1.1 物業概念	181
9.1.2 物業管理	181
9.1.3 物業管理與傳統房地產管理的區別與聯繫	184
9.1.4 我國物業管理現狀和發展	186
9.2 物業管理公司	187
9.2.1 物業管理公司的概念	187
9.2.2 物業管理公司的職能	191
9.2.3 物業管理公司的管理機制	191
9.2.4 物業管理公司的權利和義務	192
9.2.5 房地產產權人和使用人的法律責任	193
9.3 住宅小區物業管理	193
9.3.1 住宅小區物業管理概述	194
9.3.2 住宅小區物業管理服務收費	197
9.3.3 小區管理法律責任	202

9.3.4 小区业主委托物业管理公司应注意的事项	203
9.4 房屋修缮管理	204
9.4.1 房屋修缮概述	204
9.4.2 城市房屋修缮范围和标准	205
9.4.3 公有住宅售后维修和养护管理	207
9.4.4 异产毗连房屋管理	207
9.4.5 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理	208
9.4.6 案例分析	210
复习思考题	212
第 10 章 房地产主要税收法律制度	213
10.1 税收概述	213
10.1.1 税收概念及特征	213
10.1.2 税收法律关系	213
10.1.3 税收构成要素	215
10.1.4 我国现行房地产税	216
10.2 土地增值税税收制度	216
10.2.1 纳税义务人	216
10.2.2 征税范围	217
10.2.3 应税收入的认定	217
10.2.4 确定增值额的扣除项目	218
10.2.5 增值额	220
10.2.6 税率	220
10.2.7 应纳税额的计算	220
10.2.8 税收优惠及缴纳	222
10.2.9 土地增值税具体缴纳计算问题	223
10.3 房产税相关法律制度	226
10.3.1 纳税人及征税对象	226
10.3.2 征税范围、计税依据和税率	226
10.3.3 税率	227
10.3.4 税收优惠政策有关规定	227
10.3.5 税额的计算	228
10.3.6 房产税纳税申报及缴纳的有关规定	229

10.4 契税相关法律制度	230
10.4.1 征税对象及纳税义务人	230
10.4.2 税率及计税依据	231
10.4.3 应纳税额的计算	231
10.4.4 税收优惠	231
10.4.5 纳税申报及缴纳	232
10.4.6 案例分析	232
10.5 城镇土地使用税法律制度	234
10.5.1 纳税人和征税范围的有关规定	234
10.5.2 税率及税收优惠政策	235
10.5.3 应纳税额计算及缴纳	236
10.5.4 案例分析	237
10.6 耕地占用税收法律制度	238
10.6.1 耕地占用税纳税义务人	238
10.6.2 课税对象和征税范围	239
10.6.3 税率和适用税额	239
10.6.4 计税依据	239
10.6.5 耕地减税、免税	239
复习思考题	240
第 11 章 房地产纠纷处理法律制度	241
11.1 行政复议	241
11.1.1 行政复议概述	241
11.1.2 行政复议机关	241
11.1.3 行政复议的范围	242
11.1.4 行政复议的程序	242
11.2 行政诉讼	245
11.2.1 行政诉讼概述	245
11.2.2 行政诉讼受理范围	245
11.2.3 行政诉讼管辖	246
11.2.4 诉讼程序	246
11.3 行政处罚与行政赔偿	248
11.3.1 行政处罚概述	248

11.3.2 行政赔偿	249
11.4 仲裁	250
11.4.1 仲裁概述	250
11.4.2 仲裁的基本原则	250
11.4.3 仲裁适用范围	251
11.4.4 仲裁协议	252
11.4.5 仲裁程序	253
11.5 民事诉讼	254
11.5.1 民事诉讼概述	254
11.5.2 民事诉讼时效	254
11.5.3 诉讼参加人	255
11.5.4 审判程序	255
11.5.5 执行程序	256
11.5.6 案例分析	256
复习思考题	258
参考文献.....	259

第1章 绪论

1.1 房地产业概述

1.1.1 房地产业的基本概念

房地产是房产和地产的总称。由于房屋与土地有着不可分割的关系，而且任何房屋都是土地的附着物，因此，通常把房产和地产合称为房地产，把经营房产和地产业务的行业合称为房地产业。

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业。房地产业在我国是一新兴产业，在国民经济发展中起着非常重要的作用，具有开发、经营、管理和服务的职能。房地产业的内容主要包括以下方面：

(1) 国有土地使用权的出让。

(2) 房地产的开发和再开发，其中包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织开发建设，以及对旧城区土地的再开发。

(3) 地产经营，包括土地使用权转让、租赁和抵押。

(4) 房产经营，包括房产的买卖、租赁和抵押等。

(5) 房地产金融，包括信贷、保险和房地产投资等。

(6) 房地产中介服务，包括房地产咨询、估价、律师业务和公正等。

(7) 物业管理，主要包括房屋及公共设施、设备的保养、维修，并为使用者提供安全、卫生以及优美的环境。

(8) 房地产市场的调控和管理，即建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的宏观调控。

1.1.2 房地产业的地位和作用

房地产业作为经济发展的先导性产业，在国民经济中占有重要的地位，任何行业的发展都离不开房地产业，而任何行业都拥有一定的房地产，在某种程度上都是房地产业经济活动的参与者。所以说，房