

【现代房地产丛书】

房地产法

谢成巍 主编

王纯科 副主编



化学工业出版社

【现代房地产丛书】

房地产法

谢成巍 主编

王纯科 副主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

(京) 新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法/谢成巍主编. —北京: 化学工业出版社,
2005. 8

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7609-6

I. 房… II. 谢… III. 房地产业-法规-基本
知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 101854 号

现代房地产丛书

房 地 产 法

谢成巍 主编

王纯科 副主编

责任编辑: 董 琳 王 斌

责任校对: 郑 捷

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 13¼ 字数 219 千字

2006 年 1 月第 1 版 2006 年 1 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7609-6

定 价: 32.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

《现代房地产丛书》编委会

主 编 尹 军

副 主 编 刘立群

编写人员 (按姓氏笔画排序)

王纯科 尹 丽 田淑芬 刘 薇 刘颖春

李成刚 张 侠 张国明 陈湘琴 苗泽惠

袁敬伟 徐一千 董 兵 徐彦夫 谢成巍

内容提要

本书阐述了我国房地产法律制度的基本内容，包括建设用地制度、房屋权属制度、房屋拆迁安置制度、房屋交易制度、房地产价格管理制度、房地产税收管理制度、房地产中介服务管理制度、涉外房地产法律制度以及房地产纠纷处理制度。

本书适合房地产企业法律事务工作者使用，也可作为大中专院校房地产管理专业教学用书，也可供从事房地产开发与经营的人员参考。

目录

第一章 * 房地产法概述————— 1

- 第一节 房地产法概念 / 3
- 第二节 房地产法的渊源 / 4
- 第三节 房地产法的基本原则 / 5
- 第四节 房地产法律关系 / 7

第二章 * 建设用地法律制度————— 11

- 第一节 土地所有权和使用权概述 / 13
- 第二节 土地使用权划拨制度 / 19
- 第三节 土地使用权出让制度 / 26

第三章 * 房屋权属法律制度————— 37

- 第一节 房屋所有权概述 / 39
- 第二节 房屋共有 / 42
- 第三节 相邻关系 / 48
- 第四节 建筑物区分所有权 / 53

第四章 * 房屋拆迁安置法律制度————— 69

- 第一节 城市房屋拆迁概述 / 71
- 第二节 房屋拆迁的形式和程序 / 76
- 第三节 房屋拆迁的安置和补偿 / 79

第五章 * 房屋交易法律制度————— 83

- 第一节 房屋买卖 / 85
- 第二节 房屋租赁 / 103
- 第三节 房屋抵押 / 112

第六章 * 房地产价格管理————— 123

- 第一节 房地产价格管理概述 / 125
- 第二节 房地产价格评估制度 / 127
- 第三节 房地产成交价格申报制度 / 130
- 第四节 违反房地产价格管理的法律责任 / 132

第七章 * 房地产税收管理————— 135

- 第一节 房地产税收管理概述 / 137
- 第二节 土地税收法律制度 / 139
- 第三节 房产税法律制度 / 148

第八章 * 房地产中介服务管理————— 159

- 第一节 房地产中介服务管理概述 / 161
- 第二节 房地产中介服务管理法律制度 / 162
- 第三节 违反房地产中介服务管理的法律责任 / 166

第九章 * 涉外房地产法律制度————— 169

- 第一节 涉外房地产概述 / 171
- 第二节 外商投资企业用地法律制度 / 178
- 第三节 外商投资开发经营成片土地法律制度 / 181

第十章 * 房地产纠纷的处理————— 185

- 第一节 房地产纠纷概述 / 187
- 第二节 房地产纠纷的行政处理 / 192
- 第三节 房地产纠纷的仲裁 / 196
- 第四节 房地产纠纷的诉讼 / 198

参考文献————— 201

1

第一章

房地产法概述

*

第一节 房地产法概念

*

房地产法是指调整与房地产有关的各种经济关系的法律规范的总称。它是国家管理房地产市场、保护房地产权利人的合法权益、促进房地产业发展的工具。

与房地产有关的经济关系包括房地产产权关系、房地产开发建设用地关系、房地产交易关系、房地产管理关系、物业管理关系。

1. 房地产产权关系

房地产产权是指房屋所有权及基于该所有权而产生的其他权利，如按份共有、共同共有、相邻权和建筑物区分所有权。房地产产权关系即房屋所有权人与其他人之间发生的与该房屋有关的经济和民事关系。

2. 房地产开发关系

房地产开发是指在依法取得土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建筑的行为。房地产开发关系就是因房地产开发而产生的房地产开发人与土地所有权人之间及其他法人或经济组织之间所发生的经济关系。例如，土地使用权出让关系。

3. 房地产交易关系

房地产交易是指房地产权利人转让、租赁房地产的行为。房地产交易关系是指房地产权利人和其他平等主体之间在房地产转让、租赁过程中发生的经济关系。例如，房地产买卖关系、房地产租赁关系等。

4. 物业管理关系

物业管理是指物业管理公司受物业所有人即业主的委托，对物业进行修缮、养护、经营并为使用人提供多方面服务的行为。物业管理关系是指物业管理公司与业主之间在物业管理过程中形成的社会关系。

5. 房地产管理关系

房地产管理是指人民政府及其房地产管理部门依据国家法律赋予的职权对房地产市场实施的管理、监督、检查的行为。房地产管理关系就是人民政府及房地产管理部门与法人、公民或其他社会组织在房地产管理过程中发生的社会关系，如房地产开发建设中的审批关系等。

这样，房地产法调整的社会关系可以分为两个方面：一方面是房地产民事关系，即房屋所有权人、房地产开发公司、物业管理公司、房地产消费者平等主体之间产生的关系；另一方面是房地产行政关系，即政府在房地产开发、交易、经营过程中进行管理而产生的关系。

*

第二节 房地产法的渊源

*

房地产法的渊源即房地产法的表现形式，体现为不同国家机关制定的效力层次不同的法律规范。

1. 宪法

宪法是国家的根本大法，由全国人民代表大会制定，具有最高的法律效力。宪法中有关房地产的规定，是房地产最重要的表现形式。《中华人民共和国宪法》中有关房地产的重要规定包括国有土地的范围、集体所有土地的范围、土地使用权转让、土地的利用和保护、土地征用等最基本的内容。宪法中关于公民和法人财产保护方面的规定，也是制定房地产法必须遵循的原则。这些都是调整房地产关系的法律规范，是房地产法的一种表现形式。由于宪法是国家的根本大法，因此，宪法有关房地产的规定，是我们制定房地产法律、法规所必须遵循的准则。

2. 法律

房地产法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定颁布的房地产立法文件，是我国房地产法的主要表现形式。它包括基本法律和其他法律。基本法律是由全国人民代表大会制定的，规定民事、刑事最基本内容的法律规范。其他法律一般是由全国人民代表大会常务委员会制定。房地产法律的效力仅次于宪法。

房地产法律有两种表现形式。一是法律文件整体都是关于房地产问题的规定，如《城市房地产管理法》，它是我国房地产管理的主要法律。另一种是法律文件整体虽不全是对房地产的规定，但其中有关于房地产的规定，如《民法通则》，就其整体来说是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律，但其中也有关于房地产所有权的规定。它们都是房地产法律的表现形式。

3. 行政法规

国务院是国家最高行政机关。它可以根据宪法、法律和全国人民代表大会常务委员会的授权,制定、批准和发布法规。其中有关房地产方面的法规、决议和命令是房地产法的重要表现形式。例如,国务院发布的《城市私有房屋管理条例》、《外商投资开发经营成片土地管理暂行办法》等。其效力仅次于宪法和房地产法律。国务院发布的房地产法规,要以宪法、法律为依据,并不得与之相抵触。

4. 最高人民法院的司法解释

最高人民法院是我国的最高审判机关,依法享有监督地方各级人民法院和各专门人民法院的审判工作的职权。为了在审判工作中正确贯彻执行法律和有关的国家政策,最高人民法院可以在总结民事和经济审判实践的基础上,发布指导性文件,包括在审判工作中适用某个法律的具体意见。最高人民法院的这些文件,也是房地产法的重要表现形式,对各级人民法院审理有关房地产纠纷案件具有法律效力。此外,最高人民法院关于某些具体案件适用法律的批复等,对各级人民法院审理房地产案件也具有指导作用。

5. 行政规章

国务院所属各部委根据宪法、法律和国务院发布的房地产行政法规,在本部门的权限范围内,可以发布命令、指示、办法、规定和规章等,这也是房地产法的表现形式。例如建设部发布的《城市房地产中介服务管理规定》等。

6. 地方性规章

地方各级人民代表大会和人民政府在宪法、法律规定的权限内所制定、发布的关于房地产方面的决议、命令、地方性法规,也是房地产法的表现形式。它只在本行政区域内发生效力。

*

第三节 房地产法的基本原则

*

房地产法原则是房地产经济规律在法律上的反映,它统领房地产法律规范全部内容,贯穿于房地产立法、执法、司法、守法全过程。

1. 坚持社会主义土地公有制的原则

社会主义土地公有制是我国土地制度的核心。我国目前的土地所有形态

表现为两种所有，即国家所有和集体所有。在土地所有权上的表现，也分为国家土地所有权和集体土地所有权。宪法规定了全民所有的财产和集体所有的财产神圣不可侵犯的原则，即任何组织或个人未经批准，不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

2. 坚持土地有偿使用的原则

在计划经济时期，国家用行政手段无偿、无期限划拨、调剂土地，土地使用价值的商品化未能得到发挥，一方面影响政府收入，另一方面使得土地利用率低，使用效益差，土地浪费严重且非法占地和违章建筑、买卖土地、非法出租和变相买卖土地现象层出不穷。在我国建立和完善市场经济体制的过程中，借鉴国际经验，采用土地使用权有偿出让的办法，即在坚持土地所有权属于国家的前提下，国家将土地使用权有偿出让给使用者，使用者向国家支付地价，然后按照合同约定去开发经营土地，而国家通过土地使用权的出让取得收入，用这部分收入去发展经济，进行城市基础设施建设，改善提高人民生活水平。

3. 符合城市规划的原则

城市规划是城市发展的纲领，也是房地产开发和城市各项建设的依据。我国法律规定，各项建设用地必须符合土地利用总体规划和城市总体规划，并纳入年度土地利用计划。城市规划、发展和建设原则是严格控制大城市的用地规模，特别要严格控制中等城市和小城市的用地。城市的建设和发展要严格按照经批准的城市总体规划，从实际出发，量力而行，分步实施。城市建设总体规划要与土地利用总体规划衔接，用地规模不得突破土地利用总体规划，要加强对用地的集中统一管理，不得下放规划管理权和用地审批权。

4. 合理节约用地的原则

我国《宪法》第十条明文规定：“一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地”。土地是十分宝贵的资源和资产。我国耕地人均数量少，总体质量水平低，后备资源也不富裕。保护耕地就是保护我们的生命线。必须认真贯彻“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”的基本国策，必须采取治本之策，扭转在人口持续增长情况下耕地大量减少的失衡趋势，我国政府已把保护耕地、合理节约用地提到了前所未有的高度。

5. 坚持经济效益、社会效益和环境效益统一的原则

这是房地产开发必须坚持的原则，也是这项事业能保持强大生命力的根本保证。经济效益就是在房地产投资领域讲求经济核算，强调投入产出的比

例,为投资者带来可观的经济效果。经济效益是房地产开发赖以存在和发展的必要条件。社会效益是指房地产开发对全社会所产生的良好效果和影响。一个项目如只注重自身,根本不考虑社会的、公众的利益,其项目不可能成功。只有取得明显的社会效益,才能得到社会各界的广泛支持和承认。环境效益是指房地产开发过程中,必须注重环境的优化,使房地产项目和周围环境融为一体,达到房地产项目与周围环境协调的最佳状态。环境效益不仅仅包括自然环境,还包括社会环境。

经济效益、社会效益、环境效益是一个有机整体。三者是矛盾的,但从最后的结果来看,三者又是统一的,管理者的最大任务就是寻求三者结合的最佳点。实践中,经常会出现开发商只重视经济效益而忽视社会效益和环境效益的情况,而在此时,政府的职责就应该对这种行为进行合理的引导,以求得房地产开发商的经济效益不损害社会效益和环境效益。

6. 维护房地产权利人合法权益的原则

维护房地产权利人的合法权益不受侵犯,是房地产法的基本任务,也是房地产立法执法的出发点和最终归属。房地产权利人的合法权益是其进行房地产交易和正常生产、生活的前提和基础。同时,保护房地产权利人的合法权益也是维护正常的房地产市场秩序,促进社会主义市场经济发展的必要条件。

相关法律对房地产权利人的权益的保护主要体现在以下几点。①规定房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。②国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不得收回;如遇特殊情况需要收回的,则应给予相应的补偿。土地出让合同中约定的土地使用权期限届满,可以申请续期。③依法取得的土地使用权可作价入股,合资、合作开发经营房地产;依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权均可设定抵押权。④为了更好地保障商品房预购人的合法利益,规定了商品房预售应当具备的条件。⑤规定国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度等。这些规定与《民法通则》以及其他有关法律的规定相配合,使我国法律对房地产权利人合法权益的保障进一步得到完善和落实。

*

第四节 房地产法律关系

*

房地产法律关系是房地产法律规范在调整房地产开发、交易、管理关系

过程中产生的房地产主体之间的权利义务关系。同其他部门法律关系一样, 房地产法律关系也包括三个要素: 主体要素、内容要素和客体要素。主体是指房地产法律关系的参加者; 内容是指房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务; 客体是指房地产法律关系主体的权利义务所指向的对象。三者对房地产法律关系的构成缺一不可, 且任何一个要素的变更和消灭都会导致房地产法律关系的变更和消灭。

1. 房地产法律关系主体

房地产法律关系主体即房地产法律关系的参加者, 其享有房地产权利, 承担房地产义务。房地产主体包括以下几种。

(1) 政府管理部门

政府管理部门在三种情况下可成为房地产法律关系主体。一是作为一般民事法律关系主体, 如国家机关向房地产开发商购买商品住房作为其工作人员住宅时而行成的房地产买卖合同中的主体身份。这是一种民事法律关系主体。二是作为房地产法律活动中的管理者所具有的主体身份, 如国家对房地产建设用地的审批、对房地产交易的管理、对房地产产权和产籍的管理等, 这是行政法律关系主体。三是作为国有土地资源所有者和管理者的双重身份, 政府管理机关既是土地使用权出让合同的一方, 同时也是房地产建设用地的管理者。

(2) 房地产开发商

是指专门从事房地产开发的企业。它是房地产市场经济的首要主体, 是房地产开发活动的组织者。我国的房地产开发企业有三种: 第一种是房地产开发专营企业, 即以房地产开发经营为主业的企业; 第二种是房地产开发兼营企业, 即经批准从事房地产开发业务的其他企业; 第三种是房地产开发项目公司, 即以开发项目为对象从事单项房地产开发经营的企业, 该项目完成后, 项目公司即告终止。

(3) 建筑商

又称工程承包商, 是指承接开发商提供的房地产开发项目, 进行建筑施工的企业。基于此而产生的法律关系是房地产相关法律关系。建筑商不仅要对开发商承担责任, 还要对房地产消费者负建筑质量责任。

(4) 房地产卖方和买方

房地产卖方主要是指作为商品的房屋的出售者, 也包括土地使用权转让的卖方, 但不包括土地使用权出让方。在房地产买卖中, 值得注意的是一般

住宅的购买属于消费性购买,是基于公民居住权及基本生存权的消费,这种买方具有消费者的资格,应当受到消费者保护法的进一步严格保护。

(5) 房地产辅助商

指从事除直接进行房地产开发和交易以外的房地产服务性经营者。包括①房地产经纪人,指在房地产交易活动中充当中介人的机构或个人;②房地产金融和保险机构,指银行、投资公司、保险公司等为房地产投资置业提供贷款、融资和保险等服务业务的机构;③房地产咨询顾问人,指专门向委托人提供有关房地产方面的专门知识和信息的机构及其人员;④房地产估价机构,指专门从事房地产价值评估的机构和其工作人员;⑤物业管理公司,指专门从事现有房地产维修、保养及其他配套服务的公司;⑥房地产律师,指为各类房地产活动提供法律服务和诉讼代理的司法业务机构和人员。

(6) 房地产他项权利人和义务人

包括房地产抵押人及抵押权人、房地产承租人和出租人等。

2. 房地产法律关系客体

房地产法律关系的客体是房地产权利和义务所指向的对象。单纯的物和行为都不能成为房地产法律关系的客体。房地产法律关系中权利所指向的标的是物,即房地产物质利益,但其核心内容却是对土地的利用行为以及房地产开发、交易和转让等行为。因此,房地产法律关系客体是物与行为的结合形成的房地产物质利益。

3. 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容即主体享有的权利和承担的义务。房地产法律关系的内容,是房地产法律关系的最基本的要素,任何房地产法律关系都是靠主体权利的行使和义务的履行来实现的。

(1) 房地产权利

房地产权利是房地产法律关系的主体可以依法作出一定的行为或者不作出一定的行为,以及依法要求他人作出一定的行为或者不作出一定的行为的资格。当主体的权利受到侵害时,还可以请求国家机关以强制力保证实现其权益。房地产权利包括以下几种。

① 房地产管理权。房地产管理权是指国家机关在行使房地产管理职能时依法享有的权利。房地产管理权是一种特殊的房地产权利。房地产管理权主要有以下内容:一是决策权,即制定有关房地产的法规、规章和决定,作为各种房地产法律主体从事开发、经营和服务活动的法律依据;二是命令

权，即向下级单位、有关社会组织和公民下达房地产管理方面的命令，禁止他们作出一定的行为或者要求他们作出一定的行为；三是审批权，即按照权限范围，批准有关房地产企业建立，或者允许他们作出一定的行为；四是监督权，即采取有关措施，监督各房地产主体实施房地产法规；五是处罚权，即对不执行或者违反房地产法规的行为进行处罚。

② 房地产所有权。房地产所有权是指房地产所有者依法对其房地产享有的独立的绝对支配权利。房地产所有权包括四个方面：一是占有权，即对房地产实际控制的权利；二是使用权，即对房地产按照其性能加以利用的权利；三是收益权，即通过开发、经营等活动，取得房地产所产生的利益的利益；四是处分权，即依法决定房地产在事实上和法律上的命运的权利。

③ 房地产使用权。房地产使用权是指非房地产所有人按照法定的条件和程序取得的使用房地产的权利。

④ 房地产开发经营权。房地产开发经营权指的是房地产开发企业对土地、基础设施和商品房进行开发建设，并进行销售以取得盈利的权利。

(2) 房地产义务

房地产义务是房地产法律关系的主体必须依法作出一定行为或者不作出一定行为的责任。房地产义务有以下几项。

① 各种房地产主体都必须贯彻执行国家关于房地产的方针和政策，自觉遵守房地产法律和法规。

② 房地产管理关系中的权利主体即国家房地产管理机关必须依法履行管理职能，保护国家、集体和公民个人的房地产不受侵犯。房地产管理关系中的义务主体必须自觉接受国家对房地产使用、开发和经营等活动的管理。

③ 任何法人、社会组织和个人都不能侵占国家和集体的土地，不能侵犯其他主体的房产所有权。

④ 房地产使用权和开发经营权的主体必须按照法定的条件和程序取得这些权利，并按照规定的用途行使权利，按时缴纳使用费和有关税费。

⑤ 在房地产出租、抵押和有偿转让等活动中依法订立的各种合同，房地产主体必须全面履行。