

光启学院房地产经济管理丛书

房地产法概论

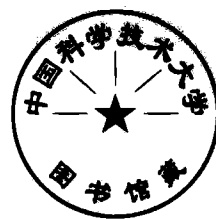
陈 忠 / 编

上海交通大学出版社

光启学院房地产经济管理丛书

房地产法概论

陈 忠 编



上海交通大学出版社

房地产法概论

陈 忠 编

上海交通大学出版社出版发行

上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030

电话 64281208 传真 64683798

全国新华书店经销

常熟文化印刷厂·印刷

开本:787×1092(mm)1/16 印张:13.5 字数:327 千字

版次:1998 年 6 月 第 1 版

印次:1998 年 8 月 第 1 次 印数:1—1200

ISBN 7-313-02000-7/F·122

定价:22.00 元

可部分之文字及图片,如未获得本社之书面同意,
不得用任何方式抄袭、节录或翻印。

(本书如有缺页、破损或装订错误,请寄回本社更换。)

内 容 简 介

本书为适应房地产法律学习的需要,以现行的国家房地产法律规范及政策为依据,结合房地产业存在的法律问题,联系教学实践、司法实践,针对房地产经济管理专业学生的特点进行撰写。本书对房地产开发、经营、管理过程中的现行主要法律规定作了较系统、全面的介绍,清晰地表述了我国房地产法律制度的基本脉络。主要包括房地产法律基础理论、房地产产权制度、土地使用制度、房地产交易制度、房地产管理制度、房地产综合开发、涉外房地产制度、房地产物业管理制度以及房地产纠纷的仲裁与诉讼等。并选编了一些典型案例分析和常用的有关房地产法律、法规条文,旨在帮助人们正确理解房地产法律,掌握房地产法律知识,促进房地产业健康发展。

本书可供高等院校房地产经济管理专业师生使用,也可作为房地产经营管理部门及房地产公司干部、职工的培训教材。

光启学院房地产经济管理丛书

编委会名单

顾问:李春涛 皋玉凤

主 编:姜斯宪

副主编:陈全福 屠梅曾

委 员:(以姓氏笔划为序)

马清源 田汉雄 朱宝隆

肖 林 沈正超 张泓铭

杨思远 赵财福 顾云云

钱天伦 秦晓福 桂骥敏

黄承海

编写说明

随着社会主义市场经济的深入发展,房地产业迅速崛起,日益成为国民经济的先导产业和支柱产业,房地产业是集房地产开发、经营管理和物业管理的综合性产业,房地产业的发展对国民经济和社会发展有极大的促进作用。

上海曾是我国房地产业最发达的城市,解放后国家实行房屋低租金分配制度,使房地产业日益萎缩。党的十一届三中全会以来,随着我国经济体制改革的不断深化,上海房地产业出现前所未有的发展势头,开发建设规模不断扩大,取得巨大成绩,产生了显著的经济效益和社会效益,对于启动市场,调整消费,回笼货币,推动国民经济发展有十分重要的意义。

房地产业的迅速发展,带来一个突出的矛盾就是房地产经营和物业管理人才的匮乏,为了适应上海市,特别是徐汇区地区经济发展的需要,在区政府的大力支持下,上海光启学院率先在上海设立了物业管理专业,并以上海交通大学为依托,组织编写了一套《光启学院房地产经济管理丛书》。其书目为:

《房地产市场与估价》

编著者:屠梅曾 周学锋

《物业管理理论与实务》

编著者:周学锋 周朝民

《房地产金融》

编著者:顾孟迪

《房地产法概论》

编者:陈忠

《城市土地经济学》

编著者:黄桐城 黄碧云

《城市规划与小区建设管理》

编著者:赵旭

《建设项目管理》

编著者:刘晔萍 陈志伟

《丛书》吸取了发达国家房地产专业的最新资料,以满足市场经济发展对房地产经营管理人才的知识需求,又结合我国的实际,理论联系实际,深入浅出;内容具有先进性,理论性和实践性。《丛书》不仅可作为大专院校房地产经济管理(物业管理)专业和相关专业的教学用书,还可成为房地产从业人员进修的参考书及工作指南。

前 言

房地产是人类最重要的财富之一,房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区,房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度,房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来,特别是我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来,我国房地产业迅速崛起,1992年邓小平同志视察南方发表重要谈话和党的十四大以来,改革和建设的步伐加快,房地产业随之进入一个新的发展阶段,对国家经济发展和城市建设作出了重要的贡献。

同时,由于房地产业的迅猛发展,管理规范不完善,也出现了一些亟待解决的问题。如:出现了土地批租热、建开发区热,造成建设用地供应总量失控,国家土地资源流失;房地产开发投资结构不尽合理;房地产市场规模不健全等。从根本上解决这些问题,就必须健全法制,把房地产业的发展纳入法制轨道,用法律对房地产业加以规范、引导、推动和保障。促进房地产业的健康发展,适应社会主义市场经济体制的需要。

“一手抓建设,一手抓法制”是邓小平同志对我国几十年正反两方面经验的科学总结。近几年来,为保障房地产业的健康发展,我国房地产立法有了很大进展,房地产法律体系初步形成。从土地管理、房产管理到房地产及房地产交易管理等已经有了相应法律、法规。特别是1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,这标志着我国房地产法制建设发展到了一个新的阶段。刚刚闭幕的十五大,提出要“依法治国”,落实十五大精神,如何在工作中贯彻有法可依、有法必依、执法必严、违法必究的社会主义法制原则,是我们房地产业的当务之急。中国房地产法学是一门新兴的学科,我们学习研究它,必须以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导,解放思想独立思考,敢于探索,走自己的路,为发展和繁荣具有中国特色的房地产法学而努力。

为了适应房地产经济的发展和房地产管理体制改革的需要,加强高等院校房地产经济专业的建设,培养高质量的房地产经营管理专业人才,根据国家教委和国家建设部关于房地产经济管理专业培养目标和课程设置的要求,结合教学实践和司法实践,在上海光启学院领导的大力支持下特编写了这本《房地产法概论》。

全书共分十四章,主要内容包括房地产法概述、土地及土地有偿使用的法律规定、房屋所有权的法律规定、房地产开发管理的法律规定、城市房屋拆迁的法律规定、房地产市场管理工作的法律规定、房地产产权产籍管理法律规定、房地产转让有关法律规定、房地产抵押、房屋租赁制度、城市房地产物业管理的法律规定、城市房地产中介服务机构和房地产行业管理、涉外房地产法以及城市房地产纠纷的仲裁与诉讼。对房地产开发、经营、管理过程中的现行法律规定作了较系统、全面的介绍和阐述。每章末附有思考题及选编了一二个较典型的案例简介、问题与思考、参考答案与分析等。本书最后还附有常用的房地产有关法律和法规。全书内容丰富,体例清晰,资料新颖,力求文字精炼,深入浅出,理论与实际相结合,使其可读性强。它不仅

可作为高等院校房地产经济管理专业学生的主要教材,也是房地产经营管理部门和社会各界了解和学习房地产法,学会运用房地产法律进行有效的管理、维护自身的合法权益的重要读物之一。

在这本书的编写、出版过程中,得到上海光启学院的资助,上海交通大学管理学院院、系领导的指导,同时在教材中引用了其他一些书籍、报刊杂志的资料,借鉴了其他一些同志的成果,在此予以说明并表示感谢。

本书不当之处,敬请同行及读者批评指正。

编 者

1997年10月

目 录

第一章 房地产法概述.....	(1)
第一节 房地产与房地产立法.....	(1)
第二节 房地产法调整对象和作用.....	(7)
第三节 房地产法律关系	(12)
案例	(15)
第二章 土地及土地有偿使用的法律规定	(17)
第一节 土地所有制与土地所有权	(17)
第二节 合理利用土地的政策法规	(20)
第三节 土地有偿使用及土地征用的政策法规	(23)
案例一	(28)
案例二	(28)
第三章 房屋所有权的法律规定	(30)
第一节 房屋所有权概述	(30)
第二节 房屋所有权的分类及其特征	(33)
第三节 房屋代管	(36)
案例一	(38)
案例二	(39)
第四章 房地产开发管理的法律规定	(41)
第一节 房地产综合开发管理的法律规定	(41)
第二节 城市建设综合开发公司管理的法律规定	(44)
第三节 城市规划的制定和实施	(49)
第四节 城市新区开发和旧区改建	(52)
案例一	(54)
案例二	(55)
第五章 城市房屋拆迁的法律规定	(56)
第一节 城市房屋拆迁的概述	(56)
第二节 城市房屋拆迁程序和协议	(57)
第三节 房屋拆迁补偿的法律规定	(58)
第四节 房屋拆迁安置的法律规定	(61)

案例一	(62)
案例二	(63)
第六章 房地产市场管理工作的法律规定	(65)
第一节 房地产市场管理概述	(65)
第二节 房地产价格管理	(69)
第三节 房地产税收管理	(73)
案例	(79)
第七章 房地产产权产籍管理法律规定	(81)
第一节 房地产产权产籍管理概述	(81)
第二节 土地登记管理	(83)
第三节 房屋登记管理	(86)
第四节 房地产产籍管理	(90)
案例一	(92)
案例二	(92)
第八章 房地产转让有关法律规定	(94)
第一节 房地产转让制度概述	(94)
第二节 房地产转让的有关基本规定	(96)
第三节 当前房地产转让中的有关问题	(98)
案例一	(101)
案例二	(102)
第九章 房地产抵押	(104)
第一节 房地产抵押的概念和特点	(104)
第二节 房地产抵押的范围和设定条件	(106)
第三节 房地产抵押合同及效力	(108)
第四节 楼花按揭与我国抵押权制度	(109)
案例一	(112)
案例二	(113)
第十章 房屋租赁制度	(114)
第一节 房屋租赁概念及种类	(114)
第二节 房屋租赁关系的成立和终止	(117)
第三节 房屋租赁的法律疑难问题及其对策	(119)
案例一	(123)
案例二	(124)

第十一章 城市房地产物业管理的法律规定	(125)
第一节 房地产物业管理概述.....	(125)
第二节 有关房地产物业管理的主要法律规定.....	(128)
第三节 房地产物业管理合同概念及其主要内容.....	(131)
案例.....	(133)
第十二章 城市房地产中介服务机构和房地产行业管理	(134)
第一节 房地产中介服务机构和法律规定.....	(134)
第二节 房地产行业管理.....	(138)
第三节 房地产行业协会.....	(140)
案例.....	(143)
第十三章 涉外房地产法	(144)
第一节 涉外房地产法概述.....	(144)
第二节 涉外房地产开发与经营法律规定.....	(146)
第三节 涉外房地产买卖法规.....	(148)
第四节 涉外房地产管理法规.....	(150)
案例.....	(151)
第十四章 城市房地产纠纷的仲裁与诉讼	(153)
第一节 房地产纠纷的仲裁.....	(153)
第二节 房地产纠纷的诉讼.....	(158)
案例一.....	(164)
案例二.....	(165)
附录 常用法律、法规选	(166)
1. 中华人民共和国宪法(节录)(1982年12月4日)	(166)
2. 中华人民共和国宪法修正案(1988年4月12日)	(166)
3. 中华人民共和国民法通则(节录)(1986年4月12日)	(167)
4. 中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日)	(168)
5. 中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	(174)
6. 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(1990年5月19日)	(181)
7. 城市房屋拆迁管理条例(1991年3月22日)	(186)
8. 中华人民共和国房产税暂行条例(1986年9月15日)	(189)
9. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(1988年11月1日)	(190)
10. 中华人民共和国土地增值税暂行条例(1994年1月)	(192)
11. 城市房屋产权产籍管理暂行办法(1990年12月31日)	(193)

12. 关于中外合营企业建设用地的暂行规定(1980年7月26日)	(195)
13. 关于外国人私有房屋管理的若干规定(1984年8月2日)	(197)
14. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日)	(198)
参考文献	(200)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产与房地产立法

一、房地产业的概念和地位

在国家诸多文件中,关于房地产业的概念和地位是这样评述的,房地产业是第三产业中具有高附加值的一个综合性产业,包括从事房地产开发、经营、管理、修缮和中介服务等行业。房地产业在国民经济发展中,具有基础性、先导性和支柱性的重大作用。1992年6月16日“中共中央国务院关于加快发展第三产业的决定”中已把房地产业列入“投资少、收益快、效益好、就业容量大、与经济发展和人民生活关系密切的重点行业”。

所谓“基础性”是从房地产开发对于工业、交通、住宅以及商旅等各方面所发挥的基础作用而作出的结论;所谓“先导性”是指房地产的发展可以有力地带动钢铁、建材、化工、运输等各方面相关行业的发展;所谓“支柱性”是指房地产经济活动所创造的巨大经济效益,成为各级财政的一项重大财源。我国房地产经济的发展情况充分证明了这些重大作用。

我国房地产业是在党的十一届三中全会以后,随着经济体制的改革和社会主义市场经济的发展而迅速崛起的,目前已经初步形成了一个包括房地产开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业;改革开放使我国城镇住宅建设上了一个新的台阶,城镇居民人均居住面积从1978年的3.6平方米增加到1996年的8.5平方米。

“八五”期间城镇住宅建设共完成投资8416.7亿元,建成住宅共10.3亿平方米。城镇住宅的建设量超过计划数,人均住房居住面积、城镇住房解困工作的“八五”计划主要指标已经完成。房地产开发共完成投资8707亿元,竣工商品房屋5.36亿平方米。1995年商品住宅竣工面积占城镇竣工住宅总面积的45.36%,商品房屋竣工面积约占城镇竣工房屋面积30%。

据第三产业普查,1992年独立核算的房地产企事业单位创造的房地产业增加值为521亿元,占当年国内生产总值的1.67%,1995年估算房地产业增加值为1400亿元,占国内生产总值2.4%。1992年独立核算的房地产企事业单位职工66万人,1997年全国从事房地产开发、经营、管理的职工,加上机关、企事业单位后勤部门从事房地产管理的职工共约300万人。

从“八五”期间我国城市住宅建设状况可以清楚地看出,作为国民经济的一个独立方面,中国房地产业已经形成并初具规模,它在社会主义经济建设中的地位和作用也在日益提高。

二、房地产业的形成

1. 改革开放前房地产经济状况

我国房地产业的形成只是近几年的事情,在党的十一届三中全会以前,我国房地产经济无论运行机制和机构体制犹如一潭死水,根本谈不上“产业”两字。

第一,房地产经济没有合理的投入产出运行机制。在旧的产品经济体制下,土地无偿使

用,住房福利分配,生产营业用房靠国家投资,房地产的生存和发展没有独立,完全依赖政府财政。而国家对于房地产的所有投入都无法收回,房地产经济成了国家一项愈背愈重的财政负担。

第二,房地产经济没有独立的经济地位。房地产在人们的认识中只是一种公有制的分配对象,而不作为经营对象。全民单位管理房地产,在经济方面既没有自主权,也没有积极性,完全作为其他产业的附属部分而存在。房地产管理部门也不能自主经营,仅靠房租和财政少量补贴勉强维持低标准的房屋修缮。

第三,房地产经济的运行体制不完整。房地产开发建设一是由建设单位按照批准的投资计划自行分散建设,二是政府统建后按计划分配,根本不存在什么房地产开发建设的行业和市场。由于房地产市场经济被禁锢,产权形式主要以建设单位为单元,致使房地产管理形式也是单位自建、自管与自修,以社会为对象的物业管理形式无法形成和存在。

第四,房地产没有市场经济。首先是不准许土地的有偿使用、流通,其次是占绝对比重的全民单位房地产不能进入市场买卖,再次是城市中集体和私人的房地产,在建设方面受到严格的限制,失去发展的生机;房产流通范围狭窄,买卖价格和租金标准全面接受政府限定,房地产市场机制被扼杀,没有市场经济。

2. 房地产业的形成是改革开放、经济体制改革的结果

我国房地产业的形成与发展是同我国改革开放、经济体制改革、社会主义市场经济的建立和发展紧密联系的。在此过程中,房地产经济进行了三项重大的改革。

一是土地有偿使用制度的确立;二是房屋商品化与住房制度改革的深化;三是房地产综合开发建设体制的形成。这三项改革相互联系,相辅相成,其所涉及的领域,从土地供应和开发建设,到房地产流通领域和房地产的消费管理。旧产品经济体制下的管理制度和运行机制朝着社会主义市场经济方向发生迅猛而深刻的变革,这种变革的过程,也正是我国房地产业形成与发展的过程。

改革开放十几年来,我国房地产业发展的主要成绩和经验有七个方面:

(1) 坚持推行国有土地有偿使用和房屋商品化两项基本改革。改变了以往的房地产只有投入没有回收的产品经济模式,起到了完善生产要素市场、增加市场的商品流通量、调整居民消费结构、回笼货币的作用。房屋与土地作为生产要素和生产资料进入市场,在各个产业部门和人民生活消费领域中实现其价值和使用价值。土地有偿使用和房屋商品化这两项基本政策的推行,培育和推动了我国的房地产市场,使我国房地产业从产品经济向市场经济转换。

(2) 坚持发挥国家、地方、企业、个人四个方面的积极性,解决城镇居民的住房问题,调整住宅建设投资结构。1979年到1995年,全国城镇住宅建设投资11379亿元,占建国以来城镇住宅投资的98%,建成住宅25.5亿平方米,占现有住宅总量的83%。

(3) 坚持做好住房“解困”工作,提高城镇居民整体居住水平。各地都制定了住房“解困”计划,动员全社会的力量多层次、多渠道“解困”。1986年到1995年,全国城镇解决了900多万户住房困难户的住房问题。

(4) 坚持推行房地产综合开发,形成了规模的住宅建设,带动了城市基础设施和公共服务设施的配套建设,缓解了城市基础设施建设投资不足的矛盾。房地产综合开发不但为城市的协调、可持续发展奠定了基础,而且启动了房地产市场。

(5) 坚持“开放市场、严格管理”的原则,积极培育房地产市场体系。房地产巨额财富正逐

步从僵化的、凝固的状态进入流动的、有活力的市场循环,房地产业产业链中的各个环节——房地产咨询、信息、估价、保险、金融、代理、中介服务和物业管理等综合服务体系正逐步孕育和发展。同时房地产法律体系已基本形成,市场规则逐步完善。

(6) 加强房地产管理的基础建设。1985 年我国进行了第一次全国城镇房屋普查工作,基本摸清了全国城镇房地产的家底,建立了比较完整的档案和数据库。在此基础上,开展了产权登记发证工作,推行了房地产产权产籍管理的现代化、规范化。

(7) 促进房地产管理部门的职能转变和企事业单位经营机制的转变。房地产管理部门逐步地从过去只管理一些直管公房和直属企事业单位的小圈子里跳出来,面向行业、面向市场、面向社会。房地产经营企业逐步从福利型的服务走向社会化、专业化、经营型的物业管理,由过去靠政府补贴为主逐步转变为通过经营创收向国家提供越来越多的财政积累。

三、发展房地产业需要立法

房地产业在国民经济和社会发展中的重要地位和作用,客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。目前我国正处于一个由计划经济转向社会主义市场经济的重要改革时期,我们的目标是建立一个统一的、开放的、竞争的、有序的房地产市场体系和运行机制。由于在一定意义上市场经济就是法制经济,因此房地产业的改革和房地产市场体系和运行机制的建立都迫切需要加强房地产的立法工作。

1. 房地产立法概念和立法原则

房地产立法是国家机关依照立法权限和法定程序制定、颁布房地产法律、法规以及修改或废止房地产法律、法规的全部立法活动和立法工作。

房地产立法一般要遵循以下原则:

(1) 从实际出发。要从我国的经济和建设的实际情况出发,正确估量我国经济基础的实际情况和生产力的发展水平,并充分考虑广大群众的觉悟程度和实际要求,不能凭主观愿望和想象制订法律。

(2) 领导与群众相结合。法的制定不能由群众自发地进行,但也要贯彻群众路线,上下结合,才能制定出符合人民利益并为人民所拥护的法律规范。

(3) 原则性和灵活性相结合。立法工作必须坚持原则性,否则就会迷失方向,在原则允许的限度内,根据具体情况对某些问题也可做出灵活的规定。

(4) 保持法律的稳定性和连续性。

(5) 法律的科学与可行性综合起来的原则。充分考虑到既要符合房地产业的客观规律,又要能认真贯彻执行,坚持解放思想与实事求是相统一的原则,为改革与发展留下余地。

(6) 坚持系统性和突出重点相结合。要有完整的法律体系,又要解决重点问题。

(7) 注重基本制度的确立。新颁布的《房地产管理法》确立了五种国家实行的房地产制度,即实行国有土地有偿有限期使用制度、房地产价格评估制度、房地产成交价格申报制度、房地产价格评估人员认证制度、土地使用权和房屋所有权登记发证制度。这五种制度基本上构成了我国房地产管理制度的基本框架。

2. 我国现行房地产立法的概况

我国的房地产立法是伴随着我国经济体制改革的深入、房地产经济的发展而发展起来的。国家通过立法,制定法规和规章,依法对产业进行管理,建立市场秩序,规范活动行为。

房地产基本法有土地法、规划法、住宅法、房地产法、企业法等。行政法规和部门规章主要有土地法规、房产法规、外商投资法规、市场交易法规、地上物拆迁法规、综合开发法规、中介法规、抵押法规、评估法规、质量法规、价格法规、产权法规、纠纷仲裁法规、房屋管理修缮法规等。

中国房地产立法的发展大致经历了以下三个阶段：

(1) 国民经济恢复和社会主义改造时期的房地产立法。建国后，根据当时形势需要，50年代我国房地产立法一是解决历史遗留问题，改革封建制度，解放生产力和确定新的房地产税收制度；二是有关私房的社会主义改造的规定。具体有以下几个方面：

① 土地管理方面的法规。主要有1950年6月中央人民政府委员会通过的《中华人民共和国土地改革法》；1950年10月政务部发布的《城市郊区土地改革条例》等。

② 私房及社会主义改造方面的法规。主要有国家房产管理局的《关于私有房屋社会主义改造问题的报告》等。

③ 公房管理方面的决定、意见、通知。主要有1949年华北人民政府公布的《公房公产统一管理的规定》等。

(2) 社会主义建设时期的房地产法规建设。主要是60年代至70年代末的房地产立法。

① 公房管理方面的通知、报告。主要有1962年7月国家计委下发的《关于城市住宅维修的注意事项》；1963年5月国家计委下发的《关于城市维护和建设问题的通知》等。

② 房屋建设方面。主要有1964年5月国务院作出的《关于严格禁止楼堂馆所建设的规定》等。“文革”十年间，房地产立法处于停顿状态。1978年国家计委、建委、财政部和物资总局又下发了《关于自筹资金建设职工住房的通知》等。

(3) 党的十一届三中全会以后的房地产法规建设。十一届三中全会以后，我国的法制工作进入正常轨道，随着房地产业的发展，比较重视和加强房地产立法工作，房地产法规体系的构架已经确立，制订和出台了一系列房地产法规。

① 土地管理方面的法规。主要有1986年全国人大常委会通过的《中华人民共和国土地管理法》；1987年4月1日国务院颁布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；1988年国务院颁布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》；国家土地局的《关于出让国有土地使用权审批管理暂行条例》；1991年国务院颁布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》；1992年土地局发布的《划拨土地使用权管理暂行办法》；1993年国务院发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；1994年国家土地局等发布的《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》。

此外，为切实贯彻土地基本国策，强化土地资产管理，培育规范土地市场，我国已出台的直接与土地评估与地价管理有关的法律、法规还有1994年7月5日建设部发布的《中华人民共和国房地产管理法》；《公司法》；《担保法》以及1997年出台的《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》等。

② 房屋管理方面的法规。主要有1980年国务院批发的《关于用外汇购买和建设住宅暂行办法》；国家城建总局印发的《关于加强城市公房管理工作的意见》；1983年国务院颁布的《城市私有房屋管理条例》；1984年发布的《关于外国人私有房屋管理的若干规定》；1989年建设部的《城市危险房屋管理的规定》；1989年12月26日人大常委会通过的《中华人民共和国城市规划法》；1990年国家计委、建设部等六部门发布的《城市房屋产权产籍管理暂行办法》；1994年建设部发布的《城市新建住宅小区管理办法》等。

③ 房地产市场管理方面的法规。主要有 1986 年国务院发布的《房产税暂行条例》;《城市维护建筑税暂行条例》;1988 年的《关于加强房地产交易市场管理的通知》;1991 年建设部等颁布的《关于严格控制审批新成立房地产开发公司的通知》;1992 年的《城市房地产市场估价管理暂行办法》;1993 年建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》;1994 年建设部的《在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行规定》;《城市房地产中介服务管理规定》;1997 年 3 月国家工商局发布的《房地产广告发布暂行规定》等。

④ 房地产协作关系管理方面的法规。主要有 1991 年国务院颁布的《城市房屋拆迁管理条例》;1996 年司法部发布的《房屋拆迁证据保全公证细则》等。

一些省、自治区和直辖市根据国家部委等颁布的有关法规,结合本地区的情况,也制定了一系列的房地产方面的法规。以上海为例,1996 年 6 月 17 日上海市政府发布了《上海市外商投资企业土地使用管理办法》,《上海土地使用权出让办法》也于 1997 年 7 月 1 日起施行,该法进一步明确了出让土地使用权的范围、方式和程度、收回和法律责任。《上海市房地产登记条例》通过实行房地两证合一,加强了权属管理为核心的房地产市场管理。1996 年 8 月 25 日发布的《上海市实施〈城市房屋租赁管理〉办法的意见》,对上海市实施建设部的《城市房屋租赁管理办法》,为培育和发展本市的房屋租赁市场创造了条件。

3. 1997 年出台的房地产立法

为使住宅建设和房地产业有突破性的发展,建设部等各部门加快了立法进程,致力于建设一个有序的、法制的房地产市场。1997 年有大批法规出台,这些法规对调整人们在房地产权、产籍、开发建设、经营等活动中所产生的各种关系将起重要作用。主要有:

(1) 国务院发布执行《住房公积金管理条例》。

(2) 人民银行出台《个人住房担保贷款办法》。

(3) 建设部颁布《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产抵押管理办法》、《房地产估价师注册管理办法》、《房屋产权产籍登记办法》、《城市房地产拍卖管理办法》、《房地产估价技术规程》。

(4) 《建筑法》于 1996 年经国务院第 493 次常务会议讨论通过,已提交全国人大常委会第 21 次会议进行了第一次审议。

1997 年上海市在房地产法制建设方面也有新的举措,有五部法律、法规先后出台。其内容为《上海市居住物业管理条例》、《上海市房地产转让办法》、《上海市房地产评估管理办法》、《上海市个体工商户营业用房拆迁补偿办法》和《上海市城市房屋动迁管理实施细则的修订》。此外,《上海市国有土地使用权收购、储存、出让办法》、《上海市国有土地使用权租赁办法》和《上海市集体土地非农建设用地流转管理办法》正在着手调研和草拟中,以便更好地规范和培育房地产市场,解决上海市房地产业发展中的问题。

四、加强和完善中国房地产立法

商品经济的发展,将房地产卷入了由价值规律支配的崭新世界,房地产业则由此获得广阔发展空间,而房地产纠纷也随之增加。房地产纠纷是人们为了获得属于自己的房地产权或使用权而展开的经济纷争,因而是社会经济生活中物质利益关系矛盾的一种必然现象,具有不可避免性。同时,房地产的价值量大,使用期限长,其产权当事人或使用权当事人即使多次变换易手,而作为标的物的房地产依然存在;加之房地产流通形式的多样化,其纠纷产生的原因